

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HERZIENING BURGERWALWEG 2 GEMEENTE OIRSCHOT

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & ing M.J.M. Crijns

25 februari 2014

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel.....	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.1.2	Natuurbeleidsplan.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	14
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	15
3.2.3	Verordening ruimte 2012	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'	20
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
4.1	Water	21
4.1.1	Inleiding	21
4.1.2	Relevant beleid	21
4.1.3	Hydrologisch neutraal bouwen.....	25
4.1.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	27
4.2	Flora en fauna.....	27
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.3.1	Archeologische waarden	28
4.3.2	Cultuurhistorie.....	29
4.4	Bedrijven en milieuzonering	31
4.4.1	Niet-agrarische bedrijven.....	31
4.4.2	Agrarische bedrijven	31
4.4.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	33
4.5	Wegverkeerslawaaï	33
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.7	Bodemkwaliteit.....	35
4.8	Externe veiligheid	35
4.8.1	Inleiding	35

4.8.2	Bedrijven.....	35
4.8.3	Transport	36
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	37
5.3	Algemene toelichting regels	37
5.4	Toelichting bestemmingen.....	38
5.4.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.....	38
5.4.2	Wonen	38
5.4.3	Dubbelbestemming Waarde – Akkercomplex.....	38
5.4.4	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie	38
5.4.5	Dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS	39
5.4.6	Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie	39
5.4.7	Dubbelbestemming Waarde – Natte natuurschap.....	39
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1.1	Grexxwet	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.	PROCEDURE	43
7.1	Inpraakprocedure	43
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	43
7.2.1	Inleiding	43
7.2.2	Vooroverlegreacties.....	43
7.2.3	Gevolgen voor het bestemmingsplan	43
7.3	Zienswijzen	44
BIJLAGEN:		
I.	Adviezen Monumentencommissie Oirschot	
II.	Ecologisch onderzoek	
III.	Akoestisch onderzoek	
IV.	Verkennd bodemonderzoek	
V.	Vooroverlegreactie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld in opdracht van de heer Van Rheenen. De heer Van Rheenen is eigenaar van de agrarische locatie Burgerwalweg 2 te Middelbeers. Op deze locatie zijn een agrarische bedrijfswoning met een tweetal bijgebouwen, waaronder één karakteristieke schuur, aanwezig.

Initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bestemming om te zetten in een tweetal woonbestemmingen. Daartoe zal aan zowel de huidige bedrijfswoning als een gedeelte van de karakteristieke schuur een woonbestemming worden toegekend.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot heeft per brief d.d. 15 augustus 2012 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan waarbij het mogelijk wordt gemaakt om in het bedoelde bijgebouw een extra woning te realiseren. Hiertoe heeft het college het initiatief voorgelegd aan de Monumentencommissie Oirschot, welke een bezoek ter plaatse heeft gebracht en in haar vergadering van 14 maart 2012 overwogen heeft dat de schuur bijdraagt aan het ensemble die kenmerkend is voor het agrarische karakter die het gehad heeft. Behoud van het ensemble is van belang en daarbij dient de schuur de bestaande vorm en grootte te houden. In haar vergadering van 9 mei 2012 heeft de Monumentencommissie Oirschot aangegeven dat het hele complex van cultuurhistorische waarde is en de schuur daar als onderdeel van het ensemble aan bijdraagt. Het kernbegrip is de samenhang. Als de schuur verdwijnt wordt het totale ensemble aangetast.

Aan de principemedewerking is onder andere de voorwaarde gesteld dat uitgesloten dient te worden dat na de beoogde herontwikkeling splitsing van de bestaande boerderij (huidige bedrijfswoning) plaatsvindt.

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Burgerwalweg 2' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

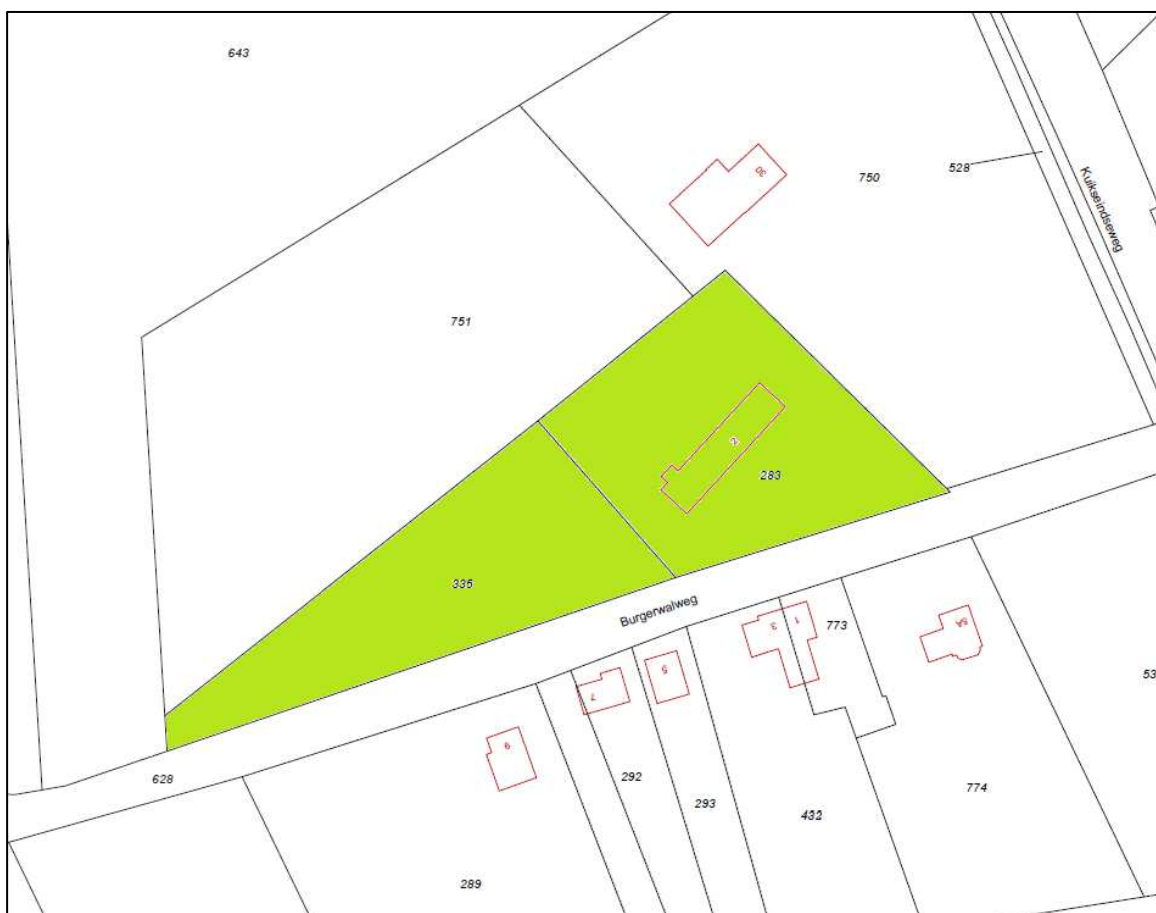
1.2 Plangebied

Het plangebied aan de Burgerwalweg 2 te Middelbeers is gelegen buiten de bebouwde kom van de kern Middelbeers, gemeente Oirschot. In navolgende figuur is een luchtfoto met de ligging van de locatie aan de Burgerwalweg 2 ten opzichte van de kern van Middelbeers te zien.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging locatie Burgerwalweg 2

Het plangebied betreft de locatie Burgerwalweg 2, kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie F nummers 283 en 335. Onderstaande figuur betreft een kadastraal overzicht van de locatie Burgerwalweg 2.



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie Burgerwalweg 2 te Middelbeers

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie aan de Burgerwalweg 2 en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Burgerwalweg 2 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2010.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 worden het overleg en de inspraak behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is in het buitengebied van de kern Middelbeers gelegen. Aan de overzijde van het plangebied zijn een zestal burgerwoningen gelegen. Ten westen van het plangebied gaat de Burgerwalweg over in een zandweg richting het westelijk gelegen bosgebied. Navolgende figuren geven een impressie van de omgeving van het plangebied weer.

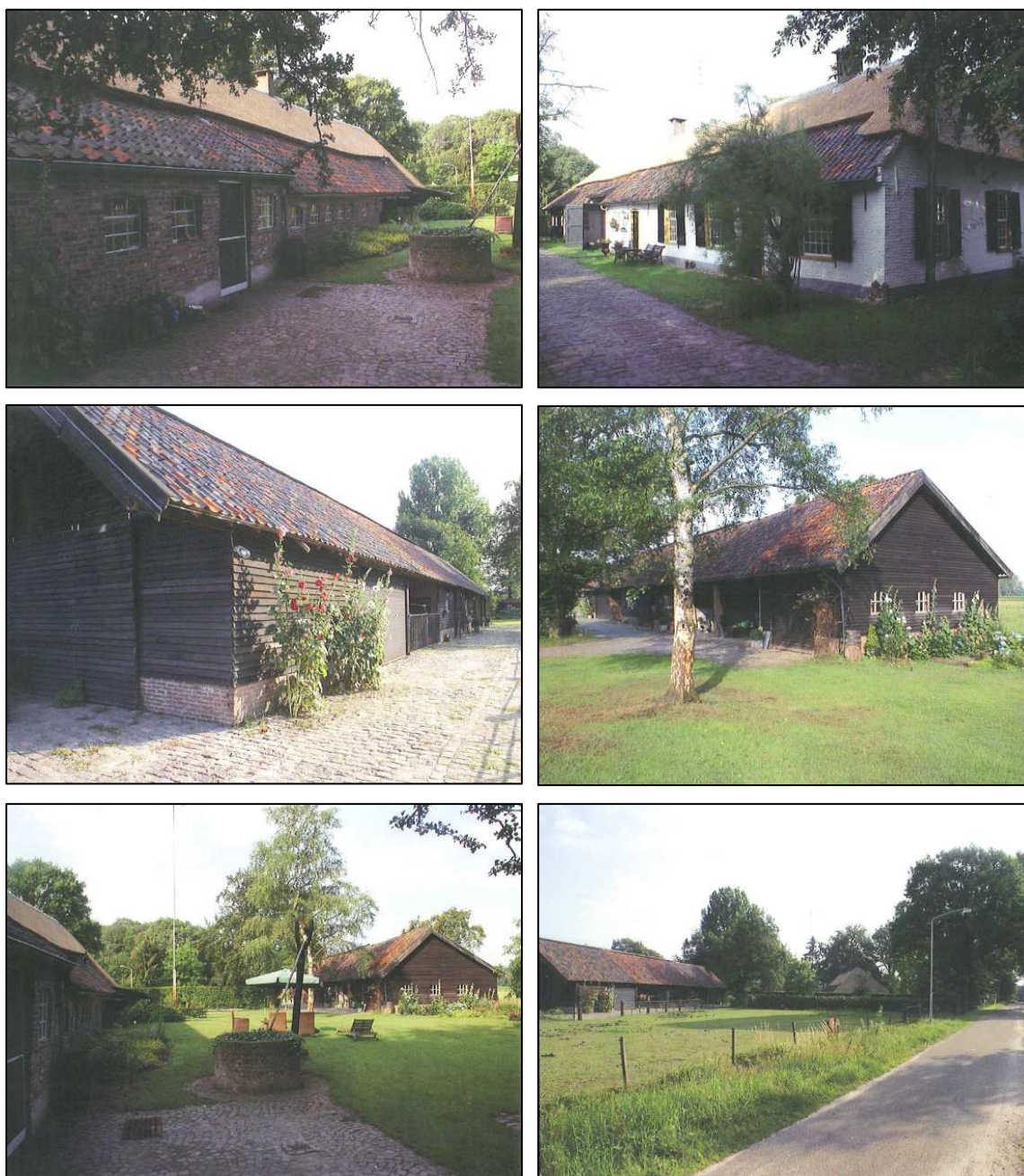


Figuur 3: Omgeving aan overzijde plangebied



Figuur 4: Omgeving ten westen van plangebied

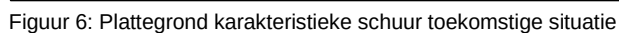
Ter plaatse van het plangebied aan de Burgerwalweg 2 te Middelbeers zijn thans een bedrijfswoning en een tweetal bijgebouwen, waaronder de karakteristieke schuur, aanwezig. Navolgend figuur geeft een impressie van de bedrijfswoning en de karakteristieke schuur.



Figuur 5: Impressie huidige situatie Burgerwalweg 2

2.2 Toekomstige situatie

Beoogd wordt aan een gedeelte van de karakteristieke schuur een woonbestemming toe te kennen. Navolgend figuur geeft de plattegrond van de karakteristieke schuur in de toekomstige situatie weer. Slechts een gedeelte van de schuur zal als woning in gebruik worden genomen. Het overige gedeelte zal als bijgebouw bij de (dan voormalige) bedrijfswoning horen.



Legenda

- Plangebied

Bestemmingen

- AW-L Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- W Wonen
- WR-AC Waarde - Akkercomplex
- WR-A Waarde - Archeologie
- WR-NN Waarde - Natte natuurparel

Aanduidingen

- Reconstructiewetzone -
- Extensiveringsgebied
- Bouwvlak

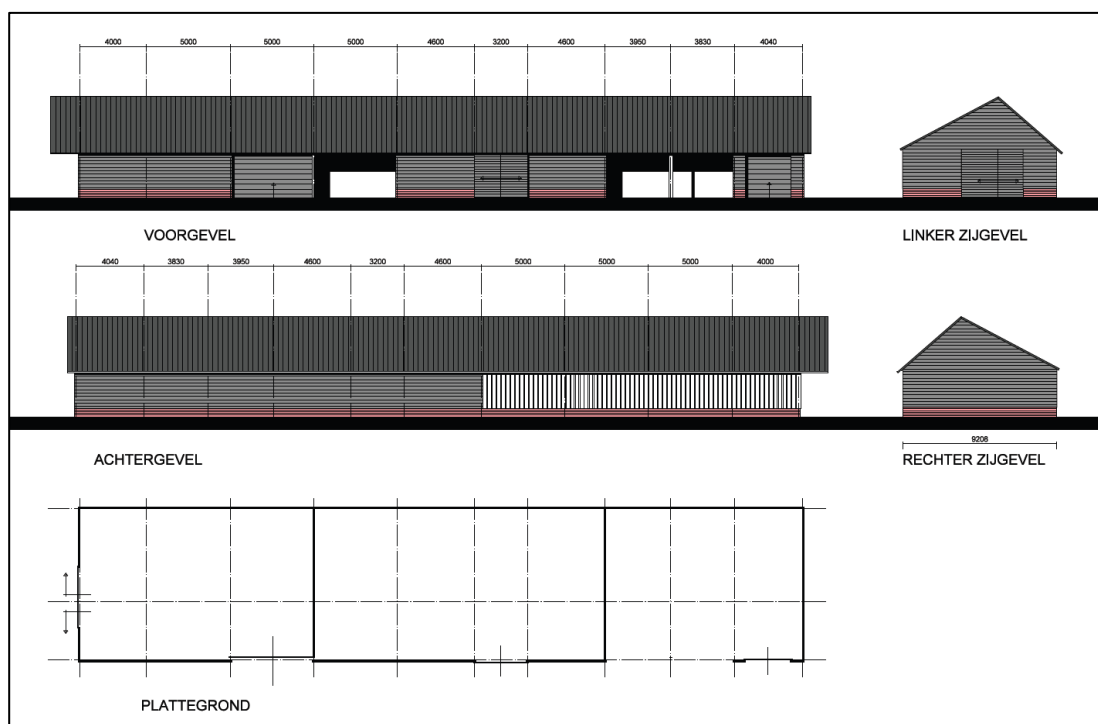
Verklaringen

- Kadastrale ondergrond

Figuur 7: Toekomstige situatie plangebied

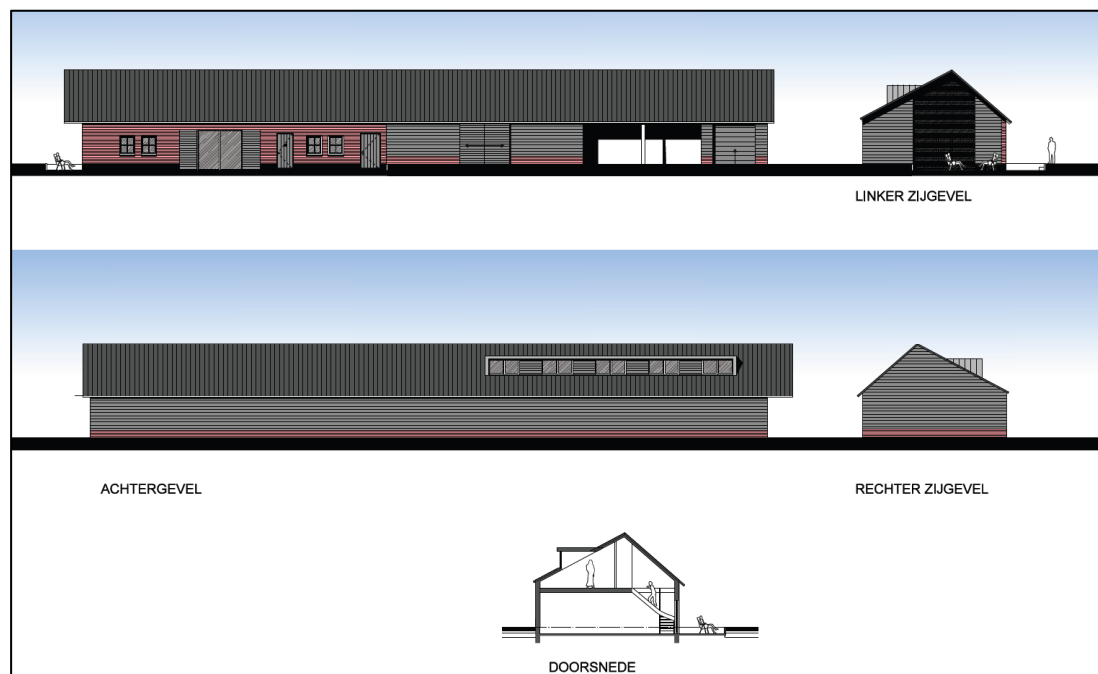
De huidige bedrijfswoning is in het oostelijke bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen. Het gedeelte van de karakteristieke schuur dat als woning in gebruik zal worden genomen, is in het westelijk bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen.

Navolgend figuur geeft tekeningen van de huidige situatie van de karakteristieke schuur weer.



Figuur 8: Huidige situatie karakteristieke schuur

Navolgend figuur geeft tekeningen van de beoogde toekomstige situatie van de karakteristieke schuur weer.



Figuur 9: Beoogde toekomstige situatie karakteristieke schuur

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

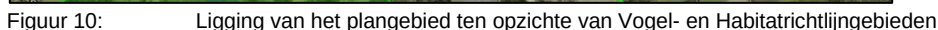
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden weer.



Het plangebied is op een afstand van circa 500 meter van de Kleine Beerze gelegen, welke onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde herontwikkeling en de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied Kempenland-West zal de beoogde herontwikkeling geen invloed hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven.

Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.3 Verordening ruimte 2012

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

De Verordening ruimte bevat met name de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling.

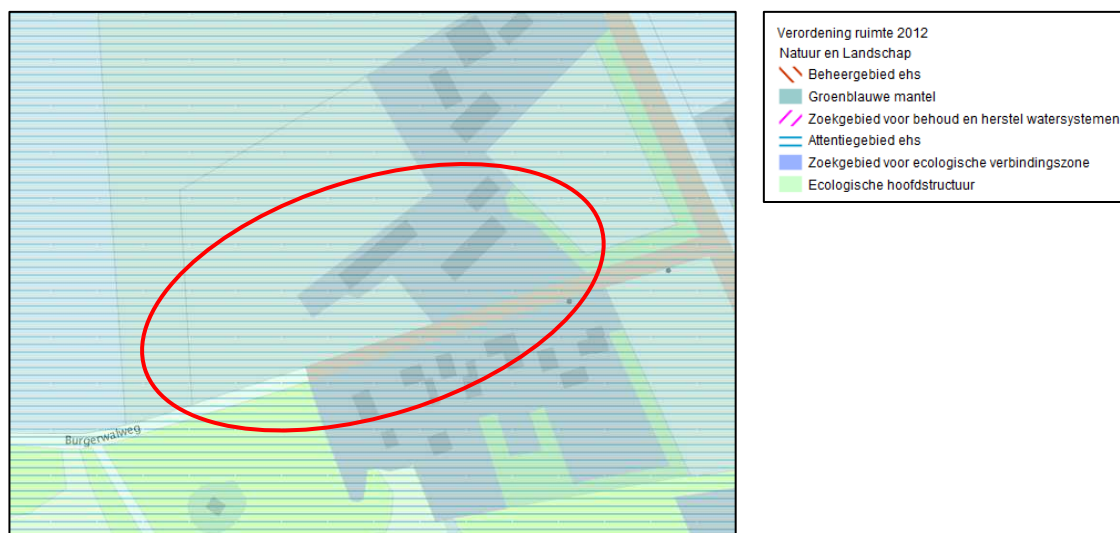
3.2.3.1 Aanduidingen in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Het plangebied is gelegen in een 'extensiveringsgebied'. Een extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Herontwikkeling van het plangebied van agrarische locatie naar burgerwoonlocaties is een passende ontwikkeling binnen het beleid zoals geformuleerd in de Verordening ruimte 2012.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de 'groenblauwe mantel' in een 'attentiegebied ehs'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebied en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van deze waarden en kenmerken.

Het plangebied kent geen nadere aanduiding in het kader van 'Stedelijke ontwikkeling', 'Water', 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines' en 'Cultuurhistorie'.

3.2.3.2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische locatie met een agrarisch bouwvlak waarbij een woning in een bestaand gebouw wordt gerealiseerd. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot heeft op 12 juni 2012 besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van artikel 2.2 van de Verordening ruimte onder te verdelen in een tweetal ontwikkelingen:

1. De omzetting van een gedeelte van de agrarische bestemming met een bouwvlak in een tweetal woonbestemmingen door de vestiging van een wooneenheid in een karakteristieke schuur op basis van artikel 11.3 van de Verordening ruimte en de omzetting van de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning.
2. De omzetting van een gedeelte van de agrarische bestemming met een bouwvlak in een agrarische bestemming.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' is bepaald dat voor de 'vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Daarnaast wordt het aanwezige bouwvlak ter plaatse opgeheven en is sprake van het terugdringen van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling. Aangezien de beoogde herontwikkeling geheel ten doel heeft de karakteristieke schuur ter plaatse te behouden en reeds een investering wordt gedaan in het herstel en behoud van deze schuur hoeft geen verdere investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gedaan.

3.2.3.3 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De beoogde herontwikkeling, die uitgaat van de omzetting van een agrarische bestemming naar twee woonpercelen waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en de bestaande karakteristieke schuur wordt verbouwd tot een burgerwoning, vindt plaats op basis van artikel 11.1 lid 3 en lid 4 van de Verordening ruimte.

In artikel 11.1 lid 3 is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

De ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbeterende ingreep die gericht is op het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. De schuur draagt bij aan het ensemble dat kenmerkend is voor het agrarische karakter die het gehad heeft (advies Monumentencommissie Oirschot d.d. 14 maart 2012). Behoud van het ensemble is van belang en daarbij dient de schuur de bestaande vorm en grootte te houden. Als de schuur verdwijnt, wordt het totale ensemble aangetast (advies Monumentencommissie d.d. 9 mei 2013). De Monumentencommissie geeft aan dat groei van de bebouwing op het betreffende perceel van zodanige betekenis is, dat het geheel als waardevol is te beschouwen. Deze samenhang is, los van de ouderdom van de verschillende gebouwen, zodanig interessant dat het geheel als een cultuurhistorisch waardevol ensemble te bestempelen is (advies Monumentencommissie d.d. 30 juli 2013). De adviezen van de Monumentencommissie Oirschot zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Middels het toekennen van een woonbestemming aan de karakteristieke schuur wordt een duurzame functie aan de schuur toegekend en derhalve bijgedragen aan het behoud van het ensemble. Bij voortzetting van het huidige gebruik van de schuur kan verval van de karakteristieke schuur intreden. Aan de locatie is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend waarmee het behoud van de schuur in haar huidige verschijningsvorm is verzekerd. Tevens mag ter plaatse van deze dubbelbestemming slechts worden gebouwd indien en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing en is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, karakteristieke bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Artikel 11.1 lid 4 bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mits verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

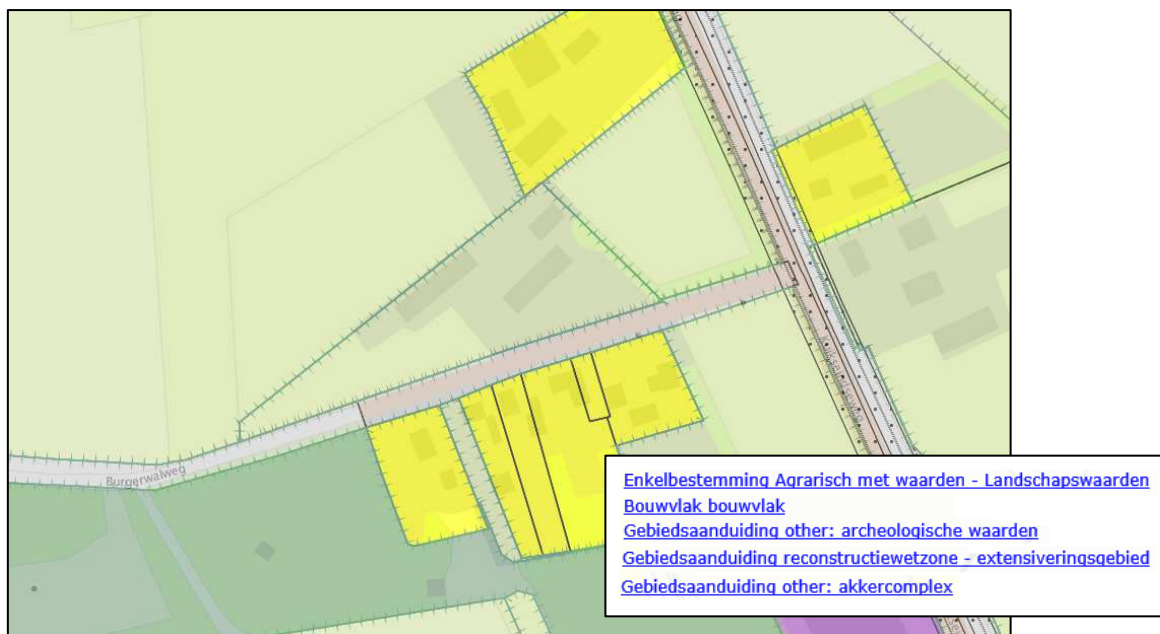
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is geen mogelijkheid geboden tot splitsing van de huidige bedrijfswoning in meerdere woonfuncties. Tevens is door initiatiefnemer schriftelijk aan de gemeente Oirschot verklaard af te zien van splitsing van de huidige bedrijfswoning in de toekomst. Dit is derhalve verzekerd. Op de locatie aan de Burgerwalweg 2 zijn de huidige bedrijfswoning met een bijgebouw en de karakteristieke schuur aanwezig. De huidige bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning waarbij het huidige bijgebouw, met een oppervlakte van 84 m², in gebruik zal blijven als bijgebouw bij de woning. De karakteristieke schuur dient behouden te blijven als onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble. Als deze schuur verdwijnt wordt de cultuurhistorische samenhang van het ensemble aangetast (advies Monumentencommissie d.d. 9 mei 2013). Het onderbrengen van een woonfunctie in de aanwezige karakteristieke schuur heeft het behoud en herstel van deze schuur tot doel.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2012.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Ter plaatse van het plangebied aan de Burgerwalweg 2 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2010. Binnen het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' waarbij een bouwvlak aan het plangebied is toegekend. Tevens zijn aan de locatie de gebiedsaanduidingen 'Overig – Archeologische waarden', 'Reconstructiewetzone - Extensiveringsgebied' en 'Overig - Akkercomplex' toegekend. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' biedt voor de locatie aan de Burgerwalweg 2 te Middelbeers geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

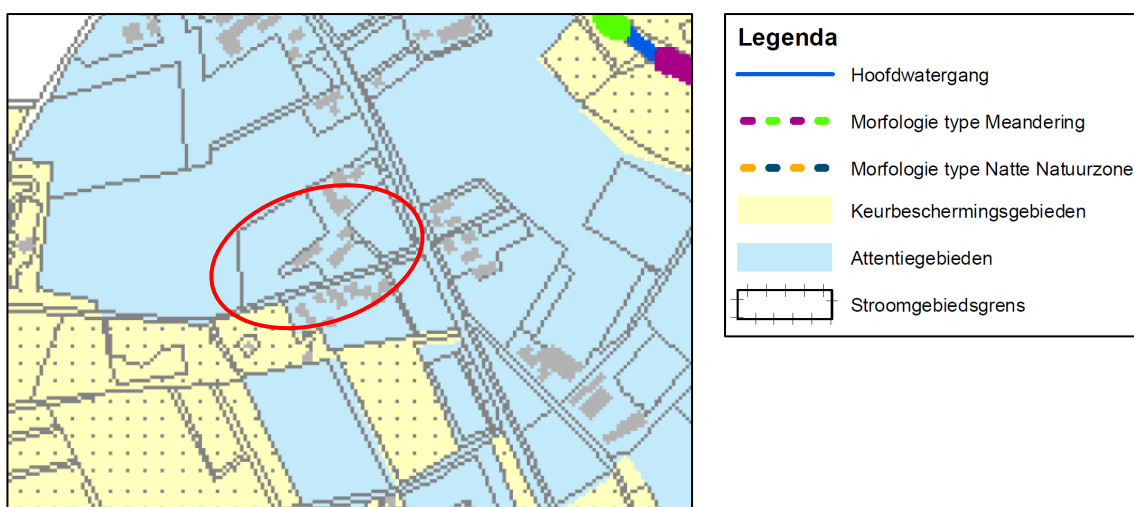
4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied op de keurkaart 'Keur 2009' weer.



Figuur 14: Keurkaart 'Keur 2009'

Het plangebied is gelegen in een 'Attentiegebied'. Attentiegebieden zijn zones van 500 meter rond natte natuurgebieden. Waterverschuivingen binnen de hydrologisch gevoelige gebieden, zijnde keurbeschermings- en attentiegebieden, zijn vrijwel allen vergunningplichtig. Op deze manier kan optimaal sturing aan de verdrogingsbestrijding worden gegeven.

4.1.2.2 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water.

De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten. Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel. Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-) technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

4.1.2.4 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.1.2.5 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

4.1.2.6 Verordening ruimte 2012

De provinciale Verordening ruimte 2012 is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het plangebied is in de Verordening ruimte 2012 aangeduid als gelegen in een 'attentiegebied ehs'. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen die fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur onmogelijk maken.

4.1.2.7 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel' toegekend. Deze dubbelbestemming is afkomstig uit het herstel van zogenaamde TOP gebieden (N2000 gebieden en overige Natte Natuurparels) en is gericht op hydrologische belangen van bestaande verdroogde natte natuur zoals deze voorkomt in de ecologische hoofdstructuur. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones en het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

4.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen

4.1.3.1 Inleiding

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool.

4.1.3.2 Verhard oppervlak

De nieuwe woning wordt binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Bij deze nieuwe woning is 120 m² bijgebouwen toegestaan. Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10. Daarnaast mag er in een T=100 jaar geen wateroverlast door overstroming optreden. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +20 meter. De GHG ter plaatse betreft 60-80 cm-mv.

Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 120 m² van het toegestane bijgebouw bij T=10 6 m³ bedraagt. De benodigde berging in een T=100 jaar situatie bedraagt 8 m³.

4.1.3.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op nieuw opgerichte bebouwing via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Het infiltratieriool en het infiltratieveld zullen gezamenlijk 6 m³ kunnen bergen.

Tevens wordt het infiltratieveld zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval ($T=100$) zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

Indien bij de bouw van het bijgebouw niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 15:
Voorbeelden van
infiltratiemogelijkheden

Aangezien de bestaande bebouwing waarbinnen de woning gerealiseerd wordt aan de achterzijde van het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen is, zal een eventueel bijgebouw aan de voorzijde van de bestaande bebouwing opgericht dienen te worden. De dan benodigde bergingsvoorziening zal dan ook aan de voorzijde van de bestaande bebouwing gesitueerd dienen te worden (zie navolgend figuur).



Figuur 16: Locatie eventuele
bergingsvoorziening

4.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de bestaande drukriolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De locatie aan Burgerwalweg 2 te Middelbeers valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project, zal dit advies als separate bijlage worden toegevoegd.

4.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De beoogde woning wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Bij de woning zal een bijgebouw worden opgericht. Deze zal op de omliggende grond rond de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Deze gronden zijn thans in gebruik als dierenweide. De dierenweide wordt zeer intensief begraasd, waardoor binnen het plangebied zelf geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig zijn.

Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied is alleen aanwezig in de omringende houtsingels. Echter, deze houtsingels zijn buiten het plangebied gelegen en worden dan ook gehandhaafd.

Het is mogelijk dat (roof)vogels en vleermuizen op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied. Het eventueel aantasten van het foerageergebied zal gezien de omvang van de ontwikkeling geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en vleermuizen en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van het natuurgebied Kuikseindse Heide en de aard van de bebouwing binnen het plangebied, is door de heer R. van den Boomen deze bebouwing en de omgeving van het plangebied gecontroleerd op de feitelijke dan wel reële potentiële aanwezigheid van diersoorten in het plangebied. Het schrijven van de heer R. van den Boomen d.d. 1 februari 2013, waarin de onderzoeksresultaten zijn vermeld, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het plangebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik en het ontbreken van rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen en (roof)vogels zeer gering is.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologische waarden

4.3.1.1 Verdrag van Valletta

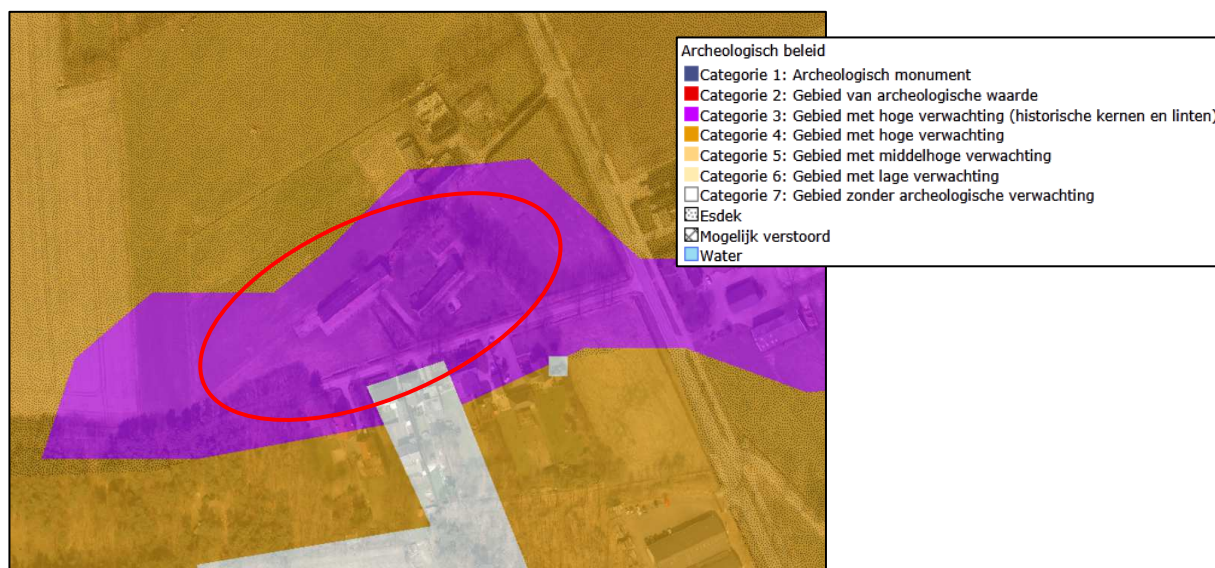
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

4.3.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.1.3 Nota archeologiebeleid Asten

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 17: Archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als een gebied met een hoge verwachting (historische kernen en linten), categorie 4. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt maximaal 120 m² grond geroerd. Dit ten behoeve van de oprichting van een bijgebouw. Derhalve is in het kader van de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek vereist.

4.3.2 Cultuurhistorie

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. Het plangebied is gelegen ten oosten van deze breuk en is hiermee gelegen op het tektonische lagere deel van midden Brabant waar nog altijd sprake is van bodemdaling. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze.

De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

De structuur van de kern Middelbeers dateert waarschijnlijk grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Het dorpslint van Middelbeers lag in een vlakke laagte tussen twee hogere akkergebieden. Middelbeers had in 1830 een langgerekte lintbebouwing van 16 vrij ver uiteengelegen boerderijen en een omwaterde pastorie. Die lag, met één boerderij, aan een langwerpig driehoekige plein met twee waterpoelen, waaraan later het raadhuis werd gebouwd. De kerk stond 350 meter ten westen van deze agrarisch nederzetting, midden in de akker. Later is de bebouwing verdicht met woningen en boerderijen.

Ter plaatse van het plangebied is op kaarten uit de periode 1830 – 1850 al bebouwing aanwezig. Dit is ook op latere kaarten het geval. Navolgend figuur geeft historische kaarten uit verschillende perioden weer.

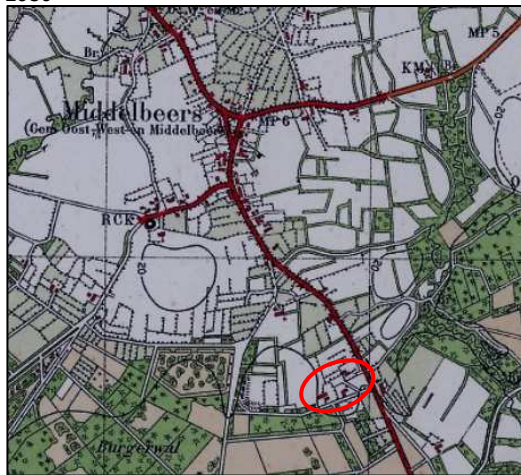
1830 – 1850



1900 - 1909



1930



1963



Figuur 18: Historische kaarten

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

In de directe omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gelegen, te weten een houtbewerkingsbedrijf aan de Wit Hollandweg 3. De toegestane oppervlakte aan bebouwing van dit bedrijf betreft 17.400 m². Op basis van de VNG-publicatie is voor het niet-agrarische bedrijf nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitsluitend uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Adres	Omschrijving	Categorie	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Wit Hollandweg 3	Houtbewerkingsbedrijf	3.2	100 meter	120 meter	Geen beperkingen

De huidige bedrijfswoning met daarachter de karakteristieke schuur zijn op een afstand van 120 meter van het niet-agrarische bedrijf aan de Wit Hollandweg 3 gelegen. In de omgeving van het plangebied is derhalve geen sprake van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

4.4.2 Agrarische bedrijven

4.4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Op 26 maart 2008 heeft de gemeenteraad van Oirschot een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening stelt de volgende afwijkende normen:

- voor de bebouwde kom geldt een norm van 2 oue/m³;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van 10 oue/m³;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van 14 oue/m³.

Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van 10 oue/m³ van toepassing.

4.4.2.2 Voorgrondbelasting

In de directe omgeving van het plangebied (circa 500 meter) zijn twee veehouderijen gelegen. Dit betreffen de bedrijven aan de Molenbroekseweg 3 en Kuikseindseweg 17a. Op deze bedrijven zijn de volgende vergunningen aanwezig.

5091 TG, Molenbroekseweg 3, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 31-12-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	20	92	0	29	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	3,90	20	78	0	4	0	0
Totalen						40	170	0	33	0	0

Sluit venster

Figuur 19: Vergunning Molenbroekseweg 3 (bron: BVB-bestand)

5091 TC, Kuikseindseweg 17A, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 10-04-2001
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,90	32	189	0	8	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	18	70	0	5	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.2		bedrijf	0,75	14	11	1	0	109,20	1
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		bedrijf	8,30	1	8	1	0	27,90	0
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12		bedrijf	4,20	3	13	1	1	56,10	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	35	123	35	2	805	5
Totalen						105	424	38	19	998,20	11

Sluit venster

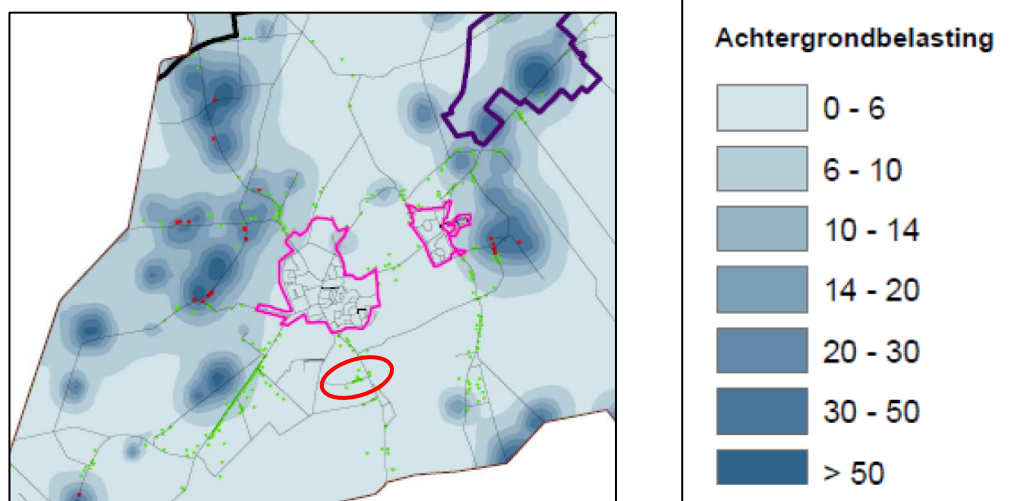
Figuur 20: Vergunning Kuikseindseweg 17a (bron: BVB-bestand)

Op het bedrijf aan de Molenbroekseweg 3 worden dieren (paarden en rundvee) gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld maar waarvoor een vaste afstand geldt. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een veehouderijbedrijf. Het veehouderijbedrijf aan de Molenbroekseweg 3 is gelegen op een afstand van ruim 310 meter vanaf de huidige bedrijfswoning aan Burgerwalweg 2. Derhalve vormt het bedrijf Molenbroekseweg 3 dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Het bedrijf aan de Kuikseindseweg 17a heeft een geuremissie van 998,20 oue/m³. Het bedrijf is op een afstand van ruim 450 meter van het plangebied gelegen. De geuremissie op het plangebied, waar een geuremissie van 10 oue/m³ is toegestaan, is derhalve te verwaarlozen. De herontwikkeling is dan ook in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.4.2.3 Achtergrond belasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelasting in 2010 weer.



Figuur 21: Achtergrondbelasting 2010

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 0-6 oue/m³. Het leefklimaat in gebieden met een achtergrondbelasting van 0-6 oue/m³ wordt beoordeeld als 'goed' tot 'zeer goed'. De herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied aan de Burgerwalweg 2 mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. Woningen gelegen dichtbij de intensieve veehouderijen dan het plangebied, belemmeren reeds de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen. De herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen dus niet.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door SCM Milieu BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 8 februari 2013 met rapportnummer Var.Mid.12.AO WG-01 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusie van het onderzoek weergegeven.

In opdracht van de heer R. van Rheenen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar het pand gelegen aan de Burgerwalweg 2 te Middelbeers. Opdrachtgever is voornemens de bestaande schuur op het perceel een woonbestemming te geven.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een bestemmingsplanwijziging. In dit rapport is de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï berekend voor het prognosejaar 2023.

Voor de nieuw te realiseren woning wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de toevoeging van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodemkwaliteit

De bestaande karakteristieke schuur wordt omgezet in een woning. Ten behoeve van de herontwikkeling is door Archimil BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 8 maart 2013 met rapportnummer 2927R001 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbeveling van het onderzoek weergegeven.

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Burgerwalweg 2 te Middelbeers. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
2. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
3. Het grondwater is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
4. De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de bovengrond, de ondergrond en het grondwater, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de beoogde bestemmingswijziging of toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.
2. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

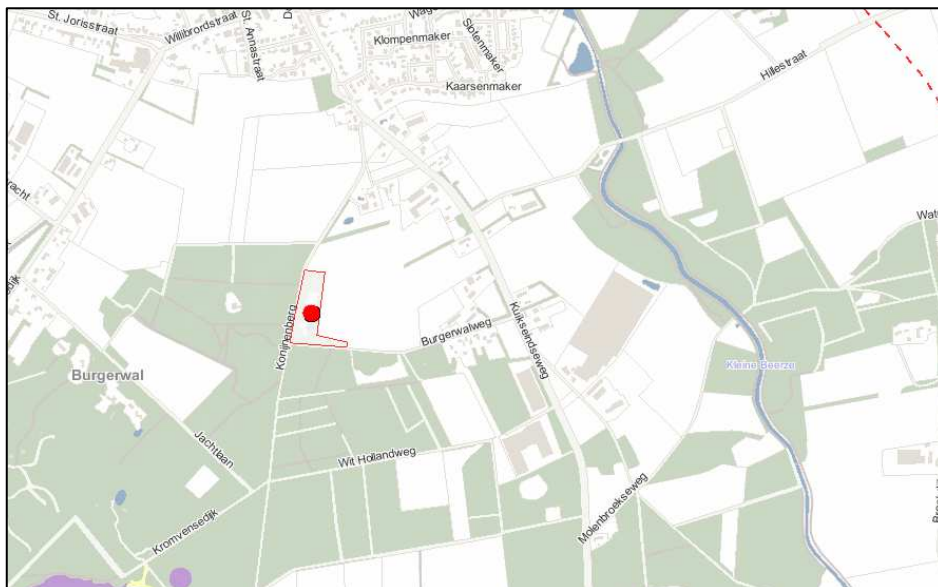
4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft De La Colline B.V. aan de Konijnenberg 1. Op deze locatie is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³ aanwezig. De tank heeft een risicocontour van 10 meter. Het plangebied is ruim buiten deze risicocontour gelegen. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van Noord-Brabant.



Figuur 22: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

4.8.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 5 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 4 kilometer bevindt het plangebied aan de Burgerwalweg zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van ruim 1.200 meter van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Defensie. Deze leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

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

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

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

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Het westelijk gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, intensieve geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw, openbare nutsvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden, overige infrastructurele voorzieningen, tuinen, erven en landschappelijke inpassing alsmede het behoud van kenmerkende landschapswaarden, de hydrologische waarden in de vorm van de aanwezige oppervlakte- en grondwateren en cultuurhistorische waardevolle elementen en gebieden. Bebouwing is slechts toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.2 Wonen

Zowel de huidige bedrijfswoning als de tot woning te verbouwen schuur worden bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één woning per bouwvlak, bijgebouwen, bijbehorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming mogen woningen worden opgericht met een inhoud van maximaal 750 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Binnen deze bestemming zijn bijbehorende bouwwerken bij woningen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 120 m² toegestaan met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter. De regels staan het bouwen van bijgebouwen op de perceelsgrens toe.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de omzetting van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisatie van een woning in een bestaande karakteristieke schuur mogelijk. Ten aanzien van de hoofdgebouwen gelden dan ook de bestaande maatvoeringen. Ook ten aanzien van de oppervlakte bijgebouwen geldt op het bestemmingsvlak van de voormalige bedrijfswoning de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

5.4.3 Dubbelbestemming Waarde – Akkercomplex

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Akkercomplex' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Akkercomplex' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische waarden en kenmerkende landschapswaarden.

5.4.4 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.4.5 Dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied EHS' toegekend. Het plangebied is daarmee, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie.

5.4.6 Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend. Het plangebied is daarmee, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten, ensembles en beeldbepalende panden) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) dan wel het behoud van de ter plaatse bestaande ruimtelijk-functionele eenheid zoals omschreven in het 'Advies Monumentencommissie, Monumentencommissie Oirschot, d.d. 25-01-2012/14-03-2012/09-05-2012/30-07-2013' dat als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. Op deze gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, karakteristieke bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen. Daarnaast zijn regels gesteld aan het herbouwen van bebouwing.

5.4.7 Dubbelbestemming Waarde – Natte natuurparel

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones en het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grexwet

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

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

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

7.2.1 Inleiding

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

7.2.2 Vooroverlegreacties

De provincie Noord-Brabant is in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreactie van voornoemde instantie is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is de reactie van de provincie Noord-Brabant samengevat weergegeven:

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft de volgende opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Burgerwalweg 2':

1. Artikel 8 'Waarde – natte natuurschap' maakt ingrepen mogelijk die niet in lijn zijn met de beschermingsregels voor attentiegebieden EHS;
2. Onvoldoende is onderbouwd dat de vestiging van een woonfunctie in de schuur, een daadwerkelijk kwaliteitsverbeterende ingreep betreft die mede is gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden;
3. Het plan ontbeert informatie in hoeverre voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Tevens ontbreekt inzicht in zekerstelling van deze sloop;
4. Cultuurhistorische waarden en bebouwing worden niet afdoende beschermd.

7.2.3 Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant heeft de volgende gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

1. Het planartikel betreffende de dubbelbestemming 'Waarde – natte natuurparel' is in overeenstemming gebracht met het artikel betreffende de dubbelbestemming 'Waarde – attentiegebied EHS';
2. In paragraaf 3.2.3.3 is nader onderbouwd op welke wijze de beoogde herontwikkeling gericht is op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden;
3. In paragraaf 3.2.3.3 is nader onderbouwd dat geen voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Op de locatie aan de Burgerwalweg 2 zijn de huidige bedrijfswoning met een bijgebouw en de karakteristieke schuur aanwezig. De huidige bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning waarbij het huidige bijgebouw, met een oppervlakte van 84 m², in gebruik zal blijven als bijgebouw bij de woning. De voormalige agrarische bebouwing in de vorm van de karakteristieke schuur draagt bij aan het ensemble die kenmerkend is voor het agrarische karakter die het gehad heeft (advies Monumentencommissie Oirschot d.d. 14 maart 2012). De karakteristieke schuur dient behouden te blijven als onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble. Als deze schuur verdwijnt wordt de cultuurhistorische samenhang van het ensemble aangetast (advies Monumentencommissie d.d. 9 mei 2013). Derhalve zal de schuur niet worden gesloopt, maar heeft het onderbrengen van een woonfunctie in de karakteristieke schuur het behoud en herstel van deze schuur tot doel.
4. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is aan het plangebied toegekend. Middels toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' vindt bescherming van het huidige stedenbouwkundige beeld, cultuurhistorische bebouwing en waarden en de bestaande ruimtelijk-functionele eenheid plaats.

7.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is als ontwerp met ingang van 21 november 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.