

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

vormverandering bouwblok
Kampsesteeg 17



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

vormverandering bouwblok
Kampsesteeg 17

Opdrachtgever:

M.A.A. Renders
Kampsesteeg 17
5688 KJ Oirschot-Spoordonk

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 91
5000 MA Tilburg
tel. 013-5836580

J.M.J. Timmers
Specialist Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu

17 oktober 2008

Inhoudsopgave

1.	Het initiatief	4
1.1	Inleiding	4
1.2	De huidige situatie	4
1.3	Het plan	4
2.	Het beleidskader	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.1.1	Streekplan Noord-Brabant 2002	7
2.1.2	Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling	7
2.1.3	Reconstructieplan Beerze-Reusel	7
2.2	Gemeentelijk beleid	7
2.2.1	Structuurvisie Plus	7
2.2.2	Gemeentelijk beleid:	7
2.2.3	Bestemmingsplan Buitengebied	7
3.	Integraal gebiedsprofiel en projectprofiel	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Natuur en landschap	9
3.3	Cultuurhistorie en archeologie	10
3.4	Mobiliteit en (technische)infrastructuur	11
3.5	Waterparagraaf	11
3.6	Agrarische bedrijven en milieu	12
4.	De afweging	12
5.	Verzoek aan gemeente	12
	Bijlage 1: plattegrondtekening	13

1. Het initiatief

1.1 Inleiding

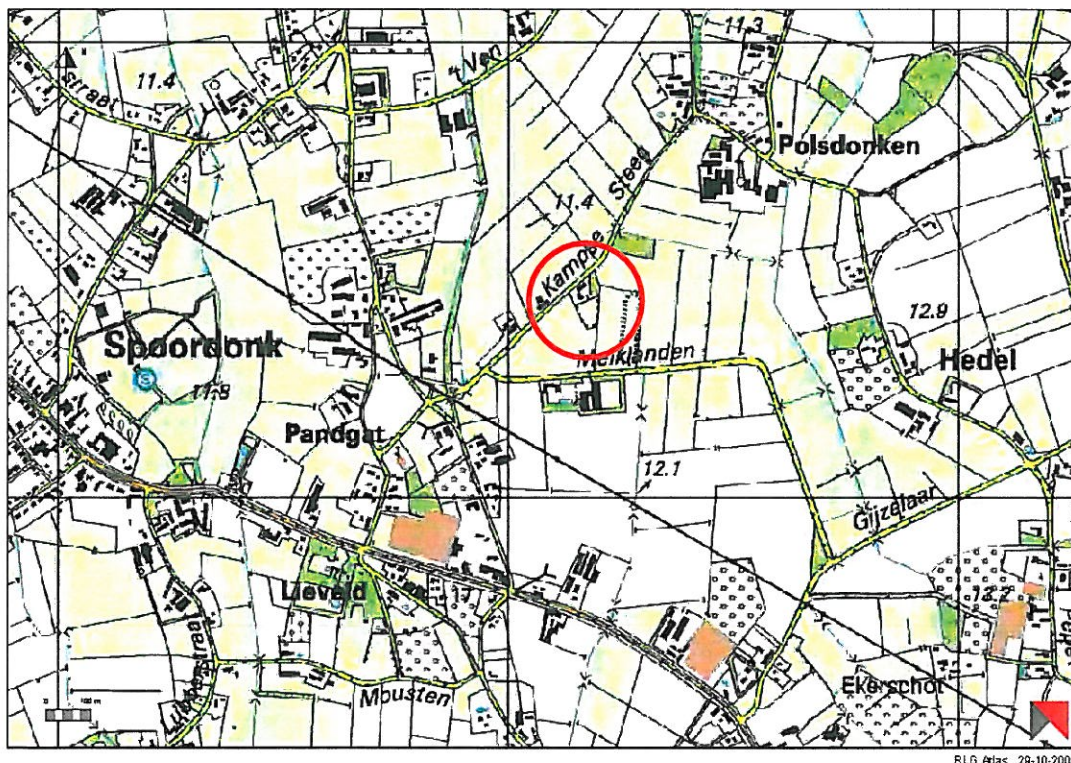
In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft de heer Renders in een inspraakreactie aangegeven graag een verandering van het bouwvlak te willen. Dit omdat een bijgebouw nu niet binnen het bouwvlak van de bestemming "wonen" valt. De gemeente heeft aangegeven alleen mee te willen werken indien er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

1.2 De huidige situatie

Ruimtelijk:

Er is sprake van een situering in het buitengebied van Oirschot, op een afstand van circa 1000 meter van de bebouwde kom van Spoorndonk. Aan de Kampsesteeg 17 bevindt zich de burgerwoning van de heer Renders. Op het perceel staat een voormalige boerderij en een tweetal bijgebouwen. De locatie heeft de bestemming wonen. De locatie wordt ontsloten via de Kampsesteeg. Voor de ligging van de locatie wordt verwezen naar onderstaande figuur.

Figuur 1. topografische ligging locatie Kampsesteeg 17

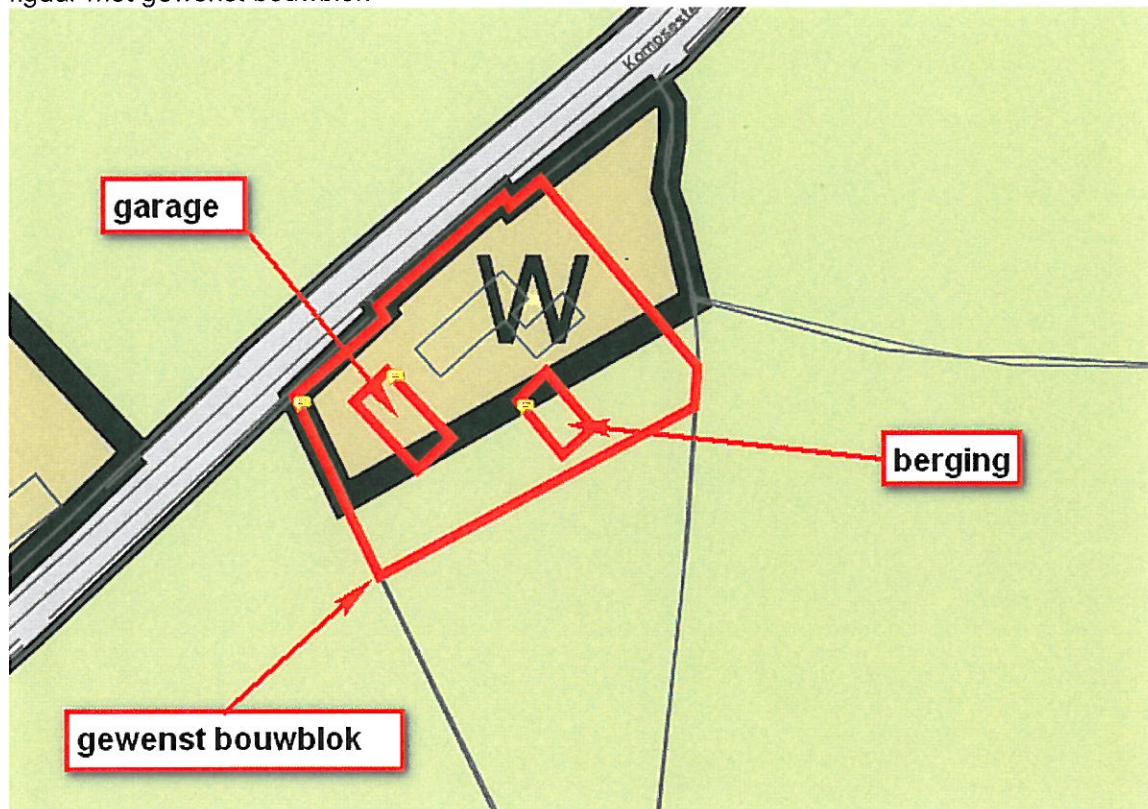


1.3 Het plan

Ruimtelijk:

Het plan voorziet in een bouwblokwijziging om daarmee alle bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak te positioneren. Nu valt één bijgebouw buiten het bouwvlak, waardoor deze onder de overgangsregeling komt te vallen. Dit is niet wenselijk voor initiatiefnemer. Voor het gebouw is een bouwvergunning verleend en past qua vierkante meter bebouwing binnen de bijgebouwenregeling. Indien het gebouw in de toekomst vernieuwd moet worden is dat niet mogelijk zonder aanpassing van het bouwvlak. Daarnaast is de wens van initiatiefnemer om de uitstraling van de bijgebouwen te laten aansluiten bij de bestaande woonboerderij. Daarnaast kan er in de toekomst mogelijk extra gebouwd worden binnen de bijgebouwenregeling. Deze bouw sluit dan beter aan op de bestaande bebouwing.

figuur met gewenst bouwvlak



Functioneel:

Het gedeelte dat onttrokken gaat worden aan het bouwvlak heeft de functie van tuin en een toerit naar achter het perceel. Bebouwing op deze plek is niet gewenst uit ruimtelijk oogpunt als wellicht voor welstand.



1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Er zitten geen economische consequentie aan de bouwblokwijziging. Eventuele bouw mogelijkheden binnen de bijgebouwenregeling zullen voor rekening komen van het perceel de eigenaar van het perceel

Gezien de aard en omvang van het plan kan op voorhand gesteld worden dat er geen aanleiding aanwezig is om te veronderstellen dat eventuele verzoeken om vergoeding voor planschade succesvol zullen zijn.

2. Het beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Streekplan Noord-Brabant 2002

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 is geen specifiek beleid opgenomen voor grootte of vorm van bouwblokken bij de bestemming wonen. Wel is bepaald dat het toevoegen van woningen in het buitengebied onwenselijk is. Zulks is hier niet het geval

2.1.2 Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling

Er is geen specifiek beleid opgenomen ten aanzien van het initiatief van de aanvrager.

2.1.3 Reconstructieplan Beerze-Reusel

In het kader van het reconstructiebeleid heeft er een integrale zonering plaats gevonden in het buitengebied. Daarbij is er sprake zijn van een driedeling van het buitengebied: extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. De omgeving van het bedrijf is in het Reconstructieplan Beerze-Reusel (2005) aangeduid als verwevingsgebied. In verwevingsgebieden zijn vormen van kleinschalig, extensief recreatief gebruik mogelijk.

Er is geen specifiek beleid opgenomen ten aanzien van het initiatief van de aanvrager

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Plus

De gemeente Oirschot beschikt over een Structuurvisie Plus. Hierin staan echter geen aanknopingspunten het initiatief.

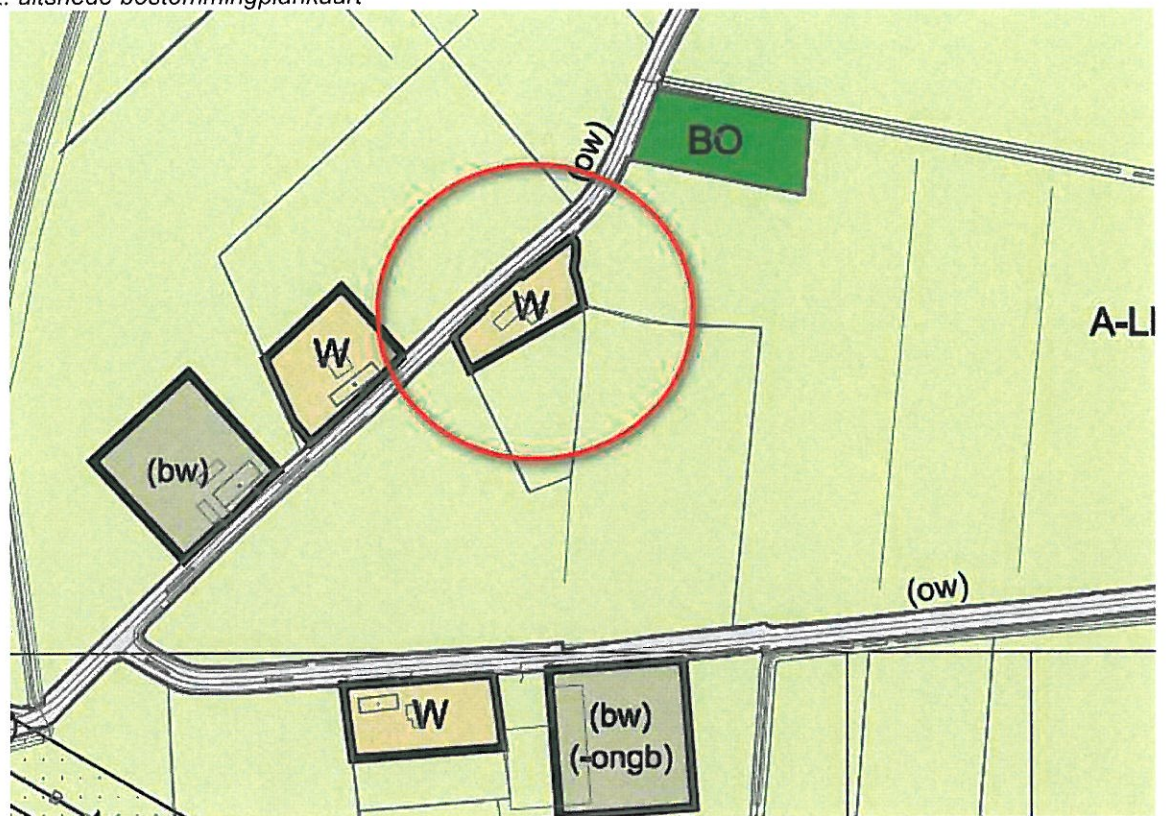
2.2.2 Gemeentelijk beleid:

Er is geen specifiek gemeentelijk beleid het toekennen van bouwblokken van bij de bestemming wonen.

2.2.3 Bestemmingsplan Buitengebied

In het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Oirschot, is de locatie gelegen in de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/ of natuurwetenschappelijke waarden'. De locatie zelf is daarin voorzien van een bouwblok met de bestemming wonen. Zie daarvoor figuur 2.

figuur 2: uitsnede bestemmingplankaart



3. Integraal gebiedsprofiel en projectprofiel

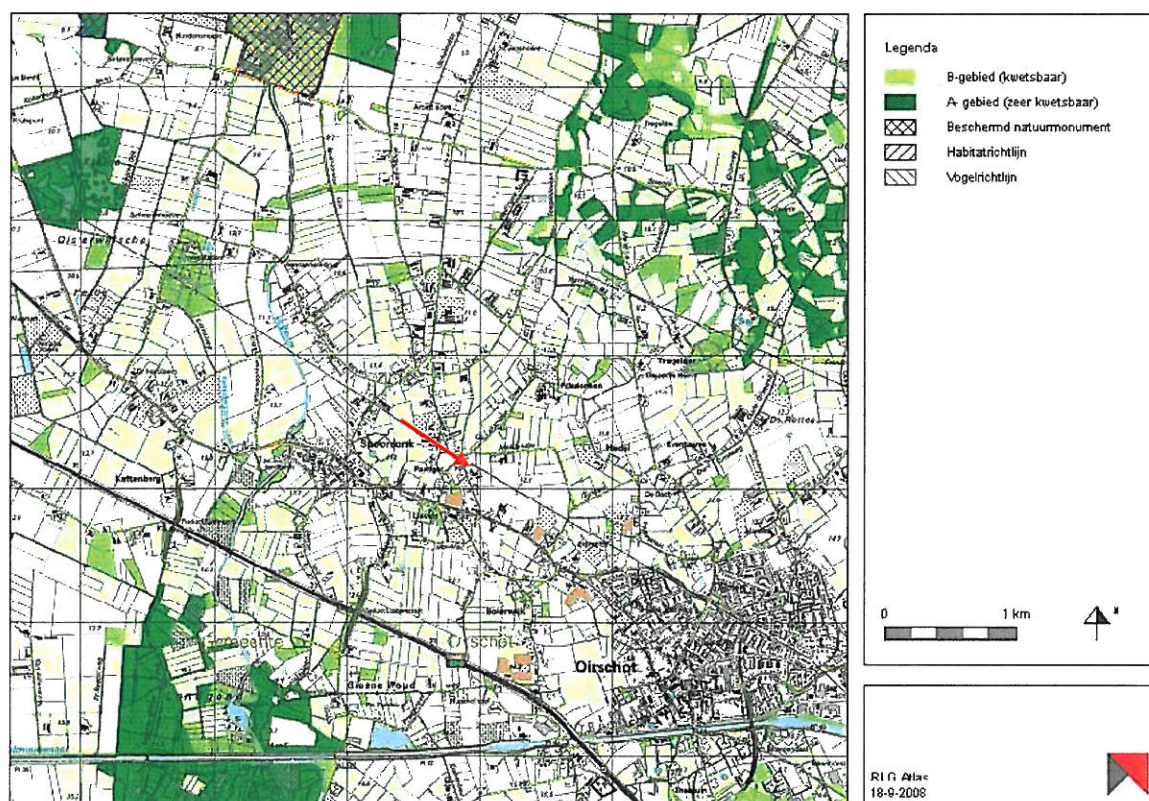
3.1 Algemeen

De locatie is gelegen in het buitengebied van Oirschot op circa 1000 meter van de bebouwde kom van Spoordonk. De bebouwde kom van Oirschot is gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer.

3.2 Natuur en landschap

In de directe omgeving van het bedrijf bevinden zich geen belangrijke natuurgebieden. Deze zijn gelegen op meer dan 1,5 kilometer afstand van de locatie (Landgoed Baest). Zie daarvoor ook de onderstaande figuur.

Figuur 3: ligging natuurgebieden omgeving Kampsesteeg

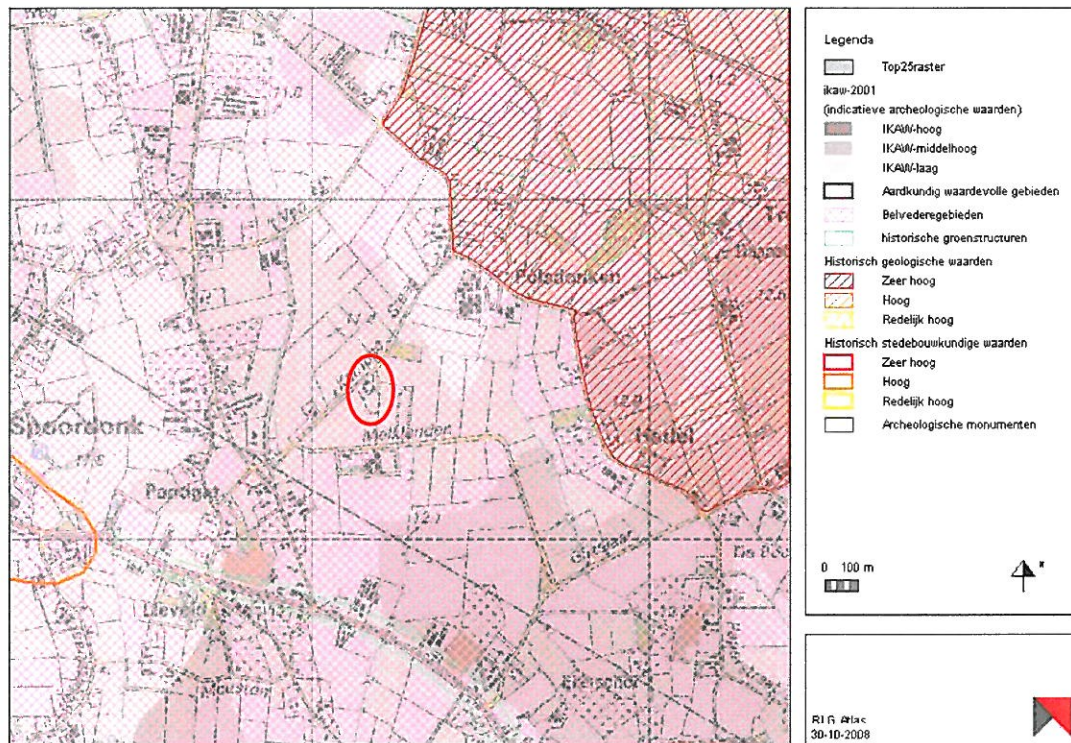


Gesteld kan worden dat het initiatief geen onevenredige effecten heeft op de natuur en landschapswaarden. Op de eerste plaats omdat het initiatief plaatsvindt binnen het bouwblok en binnen bestaande bebouwing. Op de tweede plaats omdat het kleinschalig en extensief van karakter is. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van de bestaande erfbeplanting.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De locatie is tevens gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Het initiatief heeft hier geen effect op omdat alles plaatsvindt binnen bestaande bebouwing. Verdere cultuurhistorische waarden zijn op de locatie zelf niet aanwezig. De omgeving heeft nog wel cultuurhistorische betekenis doordat het gelegen is in Belvédèregebied.

Figuur 3.2: archeologische waarden omgeving Kampsesteeg



MIP: De huidige boerderij is door de provincie op de cultuurhistorische Waardenkaart gezet. De boerderij is sterk gerestaureerd en wordt erkend als historische bouwkunst.

De wijziging van het bouwvlak betreft een wijziging van tuin naar tuin. De rand van het bouwvlak komt niet verder dan 10 meter van de bestaande bebouwing te liggen. Op basis van eerdere graafwerkzaamheden ten behoeve van bestaande bouwwerken op het perceel zijn geen archeologische verwachtingen te veronderstellen. Daarnaast voorziet het plan niet direct in het bouwen van gebouwen en of kelders. Bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid en het bouwblok wordt beperkt aangepast. De toevoeging van het gedeelte van het bouwblok is al jaren in gebruik als tuin.

Gesteld kan worden dat het plan geen onevenredige effecten heeft op de cultuurhistorische of archeologische waarden.

Indien de bestaande berging in de toekomst kan worden herbouwd kan deze met betrekking tot de bouwvorm en uitstraling aangepast worden, zodat een samenhang in de historische bouwwerken ontstaat.

3.4 Mobiliteit en (technische)infrastructuur

De Kampsesteeg is een lokale weg. De kampsesteeg sluit via de Spoordonkseweg aan op de N 621 in de richting van de A 58.

De parkeerbehoefte wijzigt niet, daarnaast is er op het eigen erf voldoende ruimte om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er hoeft geen structurele aanpassing van infrastructuur plaats te vinden.

Alle gangbare technische infrastructuur (gas, water, licht) is aanwezig op de locatie. De capaciteit is voldoende. Dit is overigens niet van invloed op het plan.

3.5 Waterparagraaf

De locatie is gelegen binnen het hoofdwatersysteem van de Beerze. Het gebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

De locatie is gelegen in een intermediair gebied. Dit zijn gebieden zonder uitgesproken kwel of infiltratie. De locatie is niet gelegen in een waterwingebied of een beschermingszone daarvan.

In de omgeving is een drukrioleringsstelsel aanwezig. De milieukwaliteit van grond- en oppervlaktewater wijkt in de omgeving niet af van het gangbare kwaliteitsniveau. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden of situaties.

Het beleid van het Waterschap De Dommel is gericht op een duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal bouwen
- gebruik van niet uitlogbare bouwmaterialen.

De locatie is aangesloten op een drukrioleringsstelsel, waarop het huishoudelijke afvalwater wordt geloosd. Ook het afvalwater van de appartementen zal worden geloosd op het drukrioleringsstelsel. Het schone hemelwater is reeds afgekoppeld.

Het plan voorziet niet in het toevoegen van verhard oppervlak of bebouwing. Waterhuishoudkundig treden er daardoor geen relevante effecten op.

3.6 Agrarische bedrijven en milieu

Het plan heeft geen invloed op agrarische bedrijven in de omgeving. Er komt geen ruimte bij, en daarmee dus ook geen geurgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet Geurhinder en Veehouderij.

Gesteld kan worden dat het plan geen invloed heeft op agrarische bedrijven of het milieu.

4. De afweging

Ten aanzien de gevraagde wijziging van het bouwblok bij de woning aan de Kampsesteeg 17 te Oirschot kan de volgende afweging gemaakt worden:

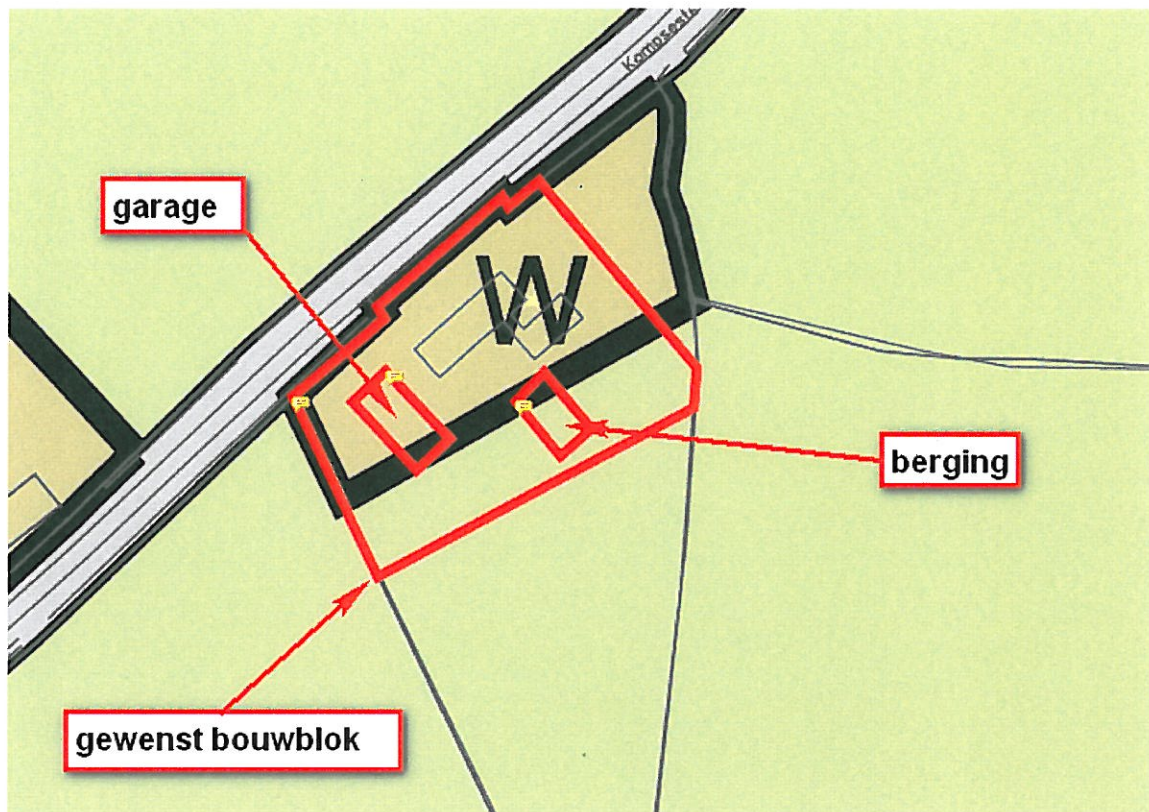
- de wijziging van het bouwblok van de bestemming "wonen" past binnen of heeft geen relatie met de ruimtelijke beleidskaders van de provincie en gemeente (streekplan, beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, reconstructieplan).
- Vooralsnog zal er geen uitbreiding van bebouwing plaats vinden. mocht dit in de toekomst aan de orde zijn, dan zal dit altijd gaan om de mogelijkheden welke zijn bepaald in de regels van het bestemmingsplan met betrekking tot de bijgebouwen regeling.
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die een verandering van het bouwblok op deze locatie in de weg staan.
- uitvoering heeft geen invloed op de uitgangspunten van het duurzame waterbeheer van het De Dommel.
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving
- voor omliggende agrarische bedrijven treden er geen veranderingen op welke nadelig kunnen zijn voor hun bedrijfsvoering
- de verkeerseffecten zijn zeer nihil.

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en past binnen het beleid.

5. Verzoek aan gemeente

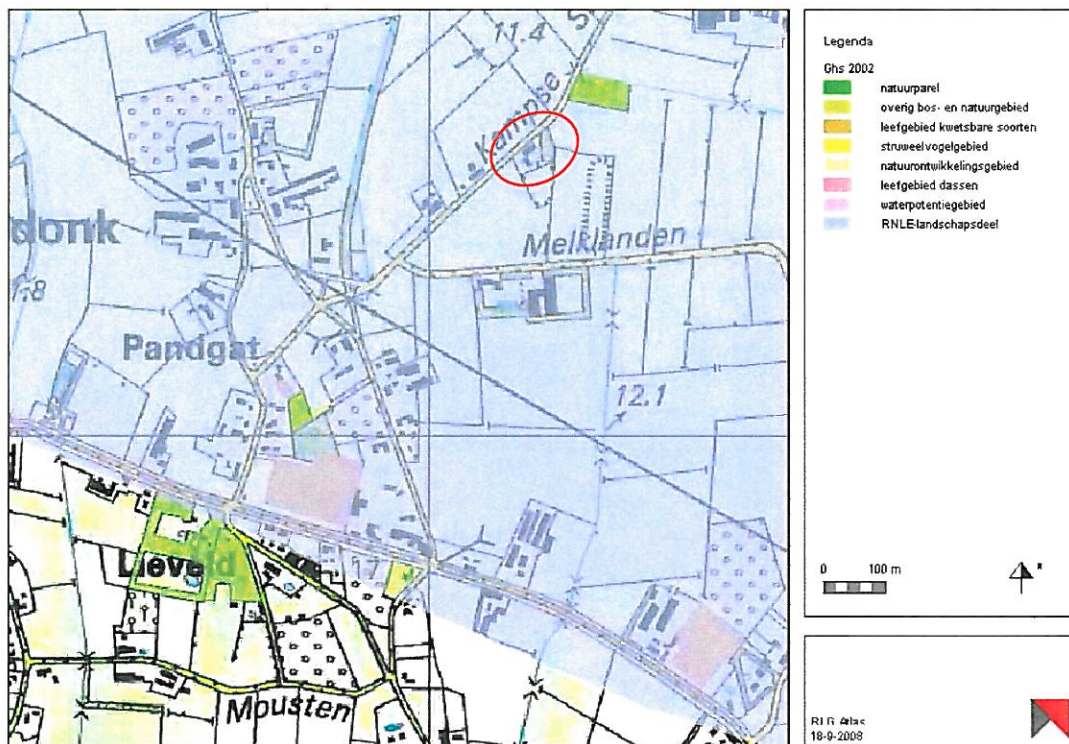
Het verzoek van cliënt heeft betrekking op het de verandering van het bouwvlak "wonen" . De gewenste vorm is eerder in dit document aangegeven.

Bijlage 1: plattegrondtekening

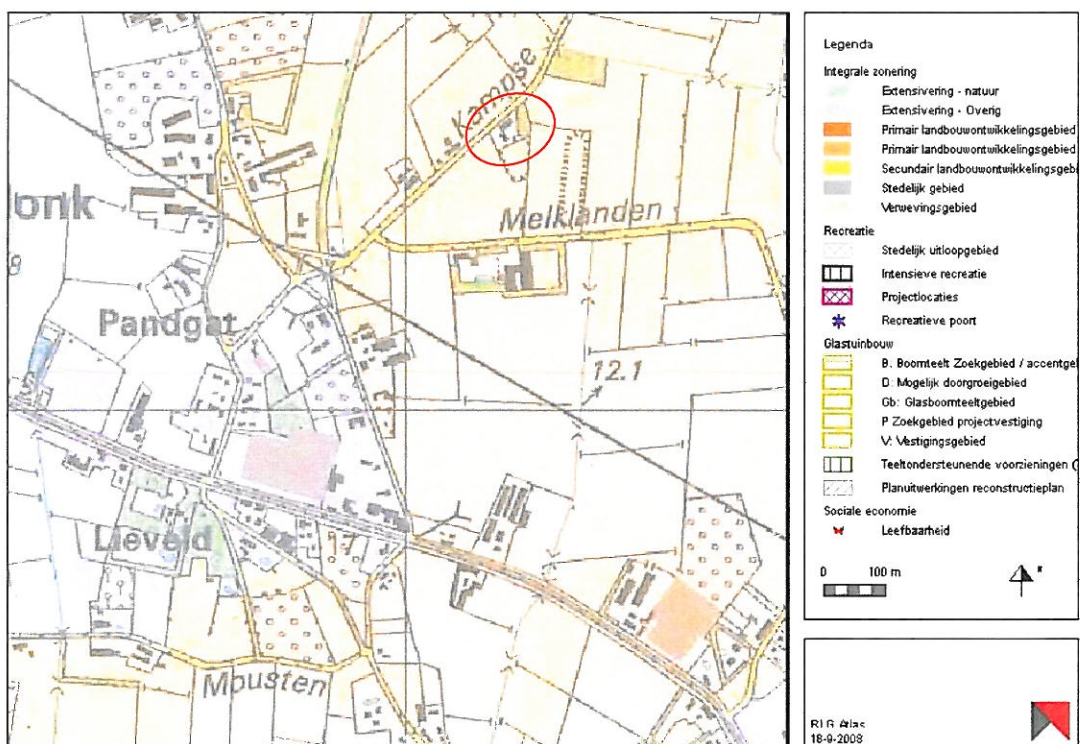


Bijlage 3: provinciale gebiedskaarten

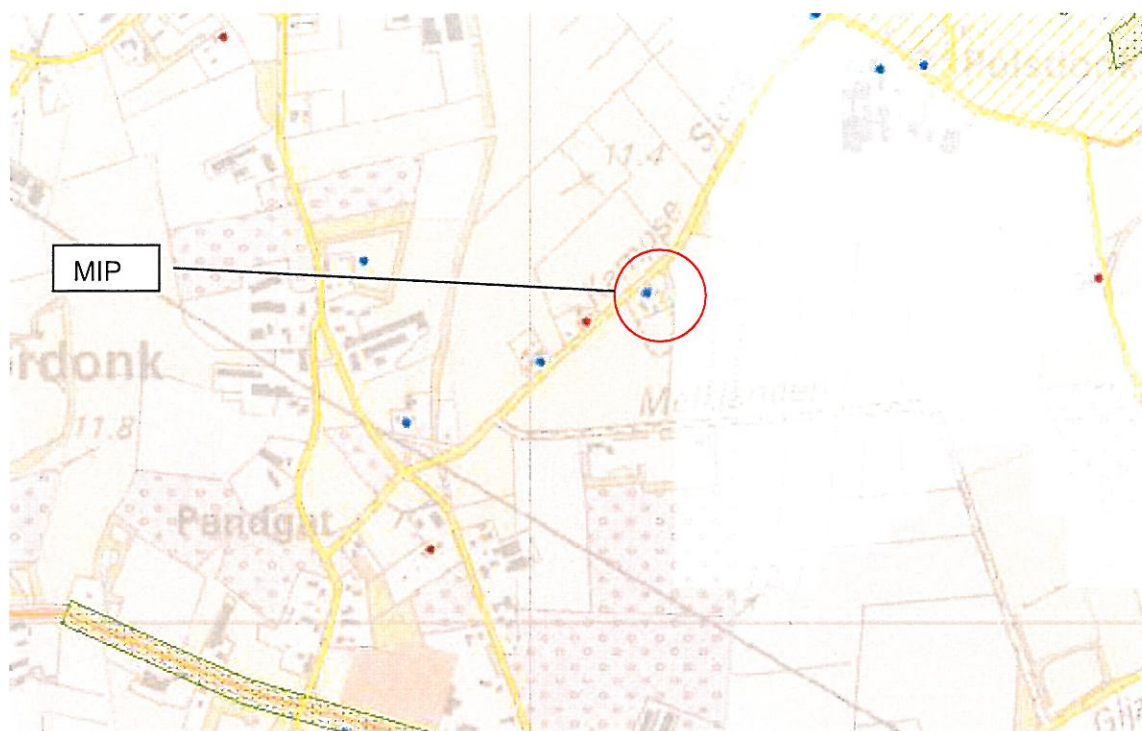
Zonering streekplan



Zonering Reconstructieplan



Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-
-

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Algemene Informatie

MIP-code: AE079-001659
Adres: Kampsesteeg 17
Postcode: 5688KJ
Plaatsnaam: Oirschot
Gemeente: Oirschot
Type: Boerderij

Foto's



Gedetailleerde Informatie

Monument: MIP
Bouw begin: 1800
Bouw einde: 1900
Gevels en Materialen: Baksteen, gepleisterde plint.
Vensters en Deuren: Ramen met kleine roedeverdeling en luiken.
Dak en bedekking: Wolfdak met riet en oud Hollandse pannen.
Motivering: Cultuurhistorisch belang.
Bijzonderheden: Zeer sterk gerestaureerd.