

# Ruimtelijke onderbouwing Liempsedijk 6

Gemeente Oirschot

Definitief





# Ruimtelijke onderbouwing Liempsedijk 6

## Gemeente Oirschot

### Definitief

Rapportnummer: 211x03965.047835\_1\_2

Datum: 19 februari 2009, 02 december 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer R.L.J.M. ten Bosch

Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Martijn van der Wielen,  
Birgit Vermunt

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 11

Beknopte inhoud: -

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMENVATTING</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>1. INLEIDING</b>                                                | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                     | 5         |
| 1.2 Leeswijzer                                                     | 5         |
| <b>2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL</b>                                 | <b>7</b>  |
| 2.1 Inleiding                                                      | 7         |
| 2.2 Ligging projectgebied                                          | 7         |
| 2.3 Beschrijving bestaande situatie en omgeving                    | 9         |
| <b>3. INTEGRAAL PROJECTPROFIEL</b>                                 | <b>11</b> |
| 3.1 Vigerend bestemmingsplan                                       | 13        |
| <b>4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN</b>                          | <b>15</b> |
| 4.1 Inleiding                                                      | 15        |
| 4.2 Beleidsafstemming                                              | 15        |
| 4.2.1 Rijk                                                         | 15        |
| 4.2.2 Provinciaal en regionaal beleid                              | 16        |
| 4.2.3 Gemeentelijk beleid                                          | 20        |
| 4.3 Programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten             | 24        |
| 4.4 Milieu- en waardentoets                                        | 24        |
| 4.4.1 Flora en Fauna                                               | 25        |
| 4.4.2 Bodem                                                        | 26        |
| 4.4.3 Bedrijven en milieuzonering                                  | 26        |
| 4.4.4 Kabels en leidingen                                          | 27        |
| 4.4.5 Externe veiligheid                                           | 27        |
| 4.4.6 Geluid                                                       | 29        |
| 4.4.7 Waterhuishouding                                             | 29        |
| 4.4.8 Luchtkwaliteit                                               | 33        |
| 4.5 Archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden | 35        |
| 4.6 Economische uitvoerbaarheid                                    | 36        |
| <b>5. CONCLUSIE</b>                                                | <b>37</b> |



# SAMENVATTING

## Inleiding

De bewoners van het woonhuis aan de Liempdsedijk 6 te Oirschot zijn voornemens om een functiewijziging te realiseren op hun perceel. In de huidige situatie betreft het een woonfunctie. Het initiatief behelst de realisatie van een Bed & Breakfast in een bestaande langgevelboerderij en de realisatie van een wijngaard (hobbymatig). Voor dit initiatief zijn louter interne verbouwingen noodzakelijk. Er is dus geen sprake van een uitbreiding van bebouwing. De realisatie van de Bed & Breakfast past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat het projectgebied geldt als woonfunctie. De gemeente Oirschot is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied.

De belangrijkste vraag is of het hier om nevenactiviteiten gaat of om bedrijfsmatige activiteiten. In het nieuwe bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot een Bed & Breakfast als nevenactiviteit bij een burgerwoning. Het initiatief voldoet aan alle voorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde dat het initiatief een verkeersaantrekkende werking heeft (6 per etmaal).

Gerelateerd aan de streekproducten is het hobbymatig verwezenlijken van een wijngaard. De initiatiefnemer is vinoloog en wil graag als hobby een wijngaard aanleggen en op den duur zelf wijn maken.

De nevenactiviteiten zijn een aanvulling voor de streek, waardoor er een groter besef ontstaat voor cultuurhistorie (streekproducten) en landschap (de ligging). De nevenactiviteiten belemmeren geen andere functies in de omgeving en doordat alles in bestaande panden wordt uitgevoerd, zijn er geen hydrologische maatregelen noodzakelijk.

## Toetsingskader

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de beoogde ontwikkeling beschreven, en het project beoordeeld in relatie tot de omgeving. Hiervoor wordt het project getoetst aan:

- het beleid (zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid);
- milieuaspecten;
- waarden zoals natuur, archeologie en cultuurhistorie;
- ruimtelijke en functionele aspecten;
- de economische uitvoerbaarheid van het project.

**Conclusie**

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om voorgestane ontwikkeling mee te nemen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en / of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De bewoners van het woonhuis aan de Liempdsedijk 6 te Oirschot zijn voornemens om een functiewijziging te realiseren op hun perceel. In de huidige situatie heeft het perceel een woonfunctie. Deze woonfunctie blijft de hoofdfunctie. Het initiatief behelst de realisatie van een Bed & Breakfast in een bestaande langgevelboerderij en de aanleg van een wijngaard. Het gebruik van de wijngaard heeft een hobbymatig karakter. De Bed & Breakfast heeft een meer commercieel karakter en wordt als nevenactiviteit opgezet. Voor dit initiatief zijn louter interne verbouwingen noodzakelijk. Er is dus geen sprake van een uitbreiding van bebouwing.

De functiewijziging past, omdat het projectgebied is bestemd als woonfunctie, niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Oirschot is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied. De gemeente heeft aangegeven de ontwikkeling mee te nemen in dit bestemmingsplan, mits een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd voor de ontwikkelingen. Het betreft hier de functiewijziging van “wonen” naar “wonen met nevenactiviteit”<sup>1</sup>.

## 1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving. Er wordt tevens ingegaan op het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”.

Het daaropvolgende hoofdstuk gaat in op de toekomstige ontwikkeling. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Daarbij komen de ruimtelijke en functionele aspecten aan bod.

Het vierde hoofdstuk van deze rapportage bevat een toetsing en beoordeling van de ontwikkeling waarbij verschillende aspecten aan bod komen zoals het beleid, het milieu, archeologie etc. Hierna wordt in hoofdstuk 5 de conclusie gegeven.

---

<sup>1</sup> Toevoeging van deze locatie in de tabel van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.



211x02965/Illustraties

Impressie Projectgebied

## **2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL**

### **2.1 Inleiding**

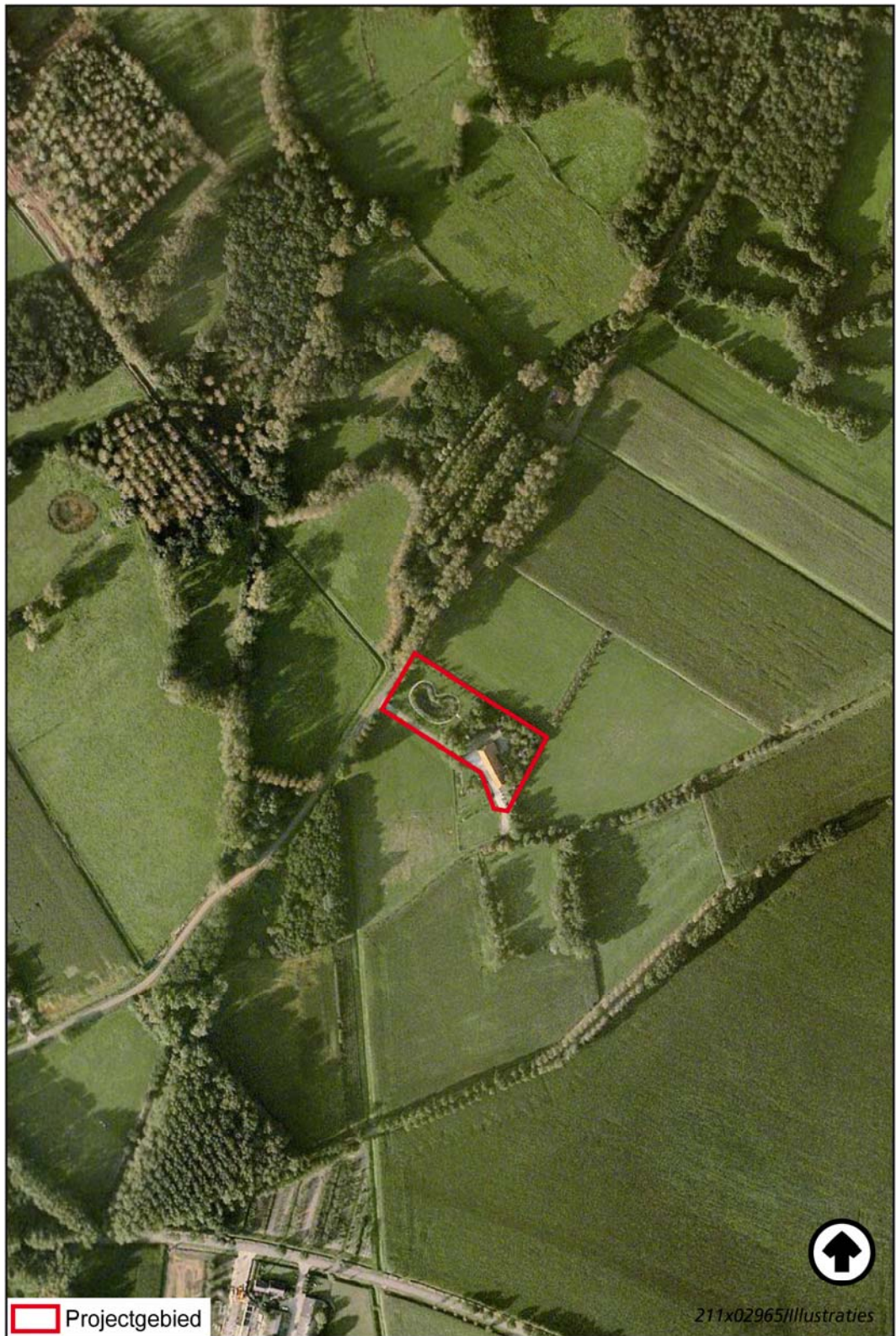
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het projectgebied afgebakend en beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het projectgebied.

### **2.2 Ligging projectgebied**

Het projectgebied ligt aan de Liempdsedijk 6 te Oirschot. De initiatieflocatie is gelegen in het buitengebied, circa 2.500 meter ten noordoosten van de kern Oirschot. De gemeente Oirschot kenmerkt zich vanwege de natuurgebieden als een groene gemeente. In het buitengebied komen heide en vennen en deze streek specifieke coulisselandschappen voor. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Oirschot, sectie M, nummer 322.

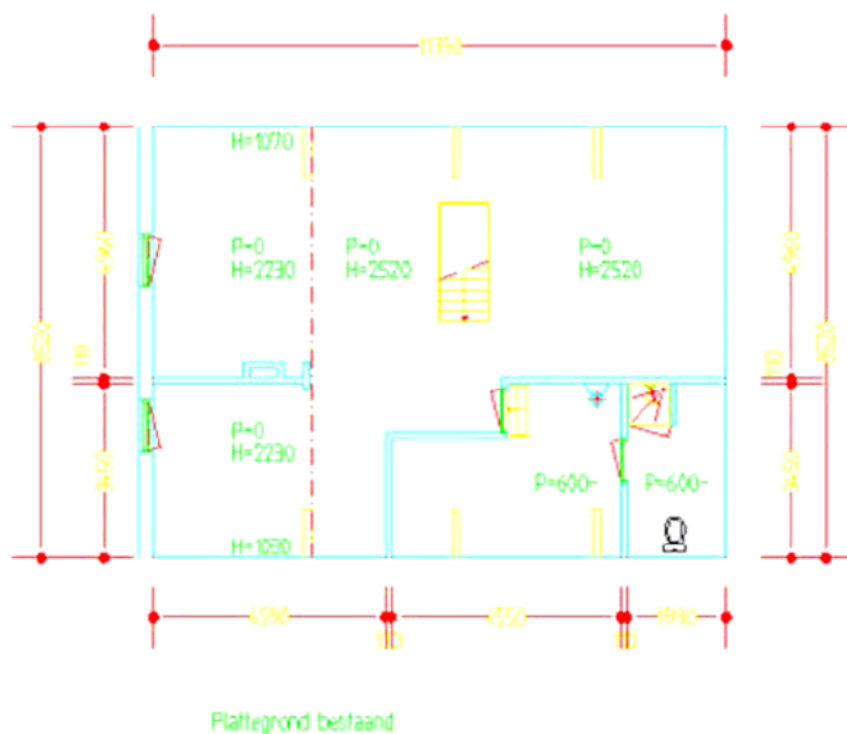
Het projectgebied ligt in de gemeente Oirschot. De gemeente Oirschot telt momenteel 17.822 inwoners (1 februari 2008, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 102,14 km<sup>2</sup> (waarvan circa 1 km<sup>2</sup> water). De gemeente Oirschot bestaat uit de kernen: Oirschot, Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en Westelbeers.

De initiatieflocatie wordt omgeven door akkers en groene elementen, in de vorm van weiden met (productie)gras en bossen. Ten noorden van het perceel is het natuurgebied de Mortelen en Heerenbeek gelegen. Het gebied wordt gekenmerkt door houtwallen, bossen, weilanden en bolle akkers. De grotendeels leemachtige bodem zorgt voor een vochtige grond. Het gebruik van de grond voor landbouw gaat terug tot de 12e eeuw. Het gebied is historisch geografisch van hoge waarde en bevat tevens historisch groen.



Ligging projectgebied

Image ©2007 Aerodata International Surveys  
 ©2007 Tele Atlas  
 ©2007 Google™



211x02965/Illustraties

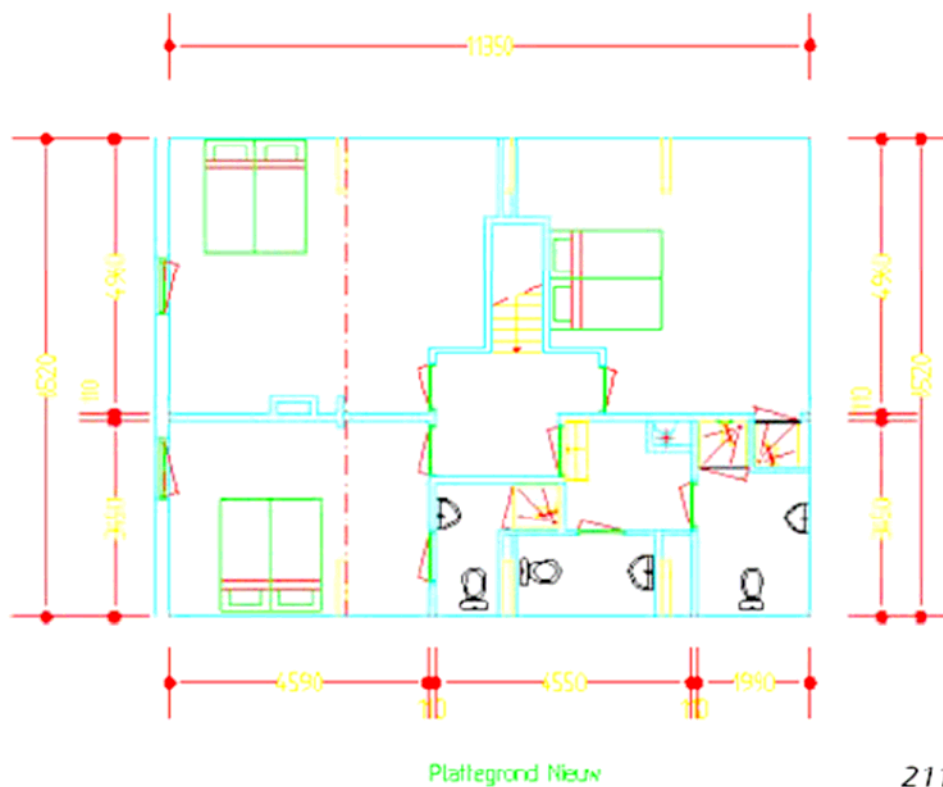
Figuur 1 Plattegrond Bed&Breakfast bestaande situatie

## 2.3 Beschrijving bestaande situatie en omgeving

De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een langgevelboerderij en een dierenverblijf. De bebouwing is gelegen op de zuidoostelijke zijde van het perceel. De langgevelboerderij bestaat uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte ligt op circa 3,5 meter en de bouwhoogte bedraagt circa 7 meter. De langgevelboerderij bestaat uit een woning, schuur en een serre. Er bestaat een duidelijk onderscheid in de uiterlijke verschijningsvorm van de woning, die is uitgevoerd in wit metselwerk, en de schuur, die bestaat uit rood metselwerk. Het dierenverblijf bevindt zich ten noordwesten van de woning en wordt omringd door bomen. Het dierenverblijf bestaat ook uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte ligt op 3 meter en de bouwhoogte bedraagt circa 5,5 meter.

Aan de westzijde van het perceel is een vijver gelegen. Aan de zuidzijde van het perceel, ten westen van de woning zijn een moestuin en boomgaard gesitueerd. Een parkeervoorziening is gelegen ten zuiden van de vijver en ten noorden van de schuur. Het perceel wordt omgeven door weide. Op de grens van het perceel is een duidelijke afscheiding gemaakt door middel van bomen. Het projectgebied is gele-

gen aan de oostzijde van de Liempdsedijk en wordt ook door deze weg ontsloten.  
Voor de Liempdsedijk geldt een 80 km/uur snelheidsregime.



211x02965/Illustraties

Figuur 2 Plattegrond nieuwe situatie Bed&breakfast

### 3. INTEGRAAL PROJECTPROFIEL

Het initiatief behelst het oprichten van een recreatieve nevenactiviteit bij een reeds bestaande woning. Het gaat hierbij om de realisatie van een Bed & Breakfast en een hobbymatige wijngaard.

#### Bed & Breakfast

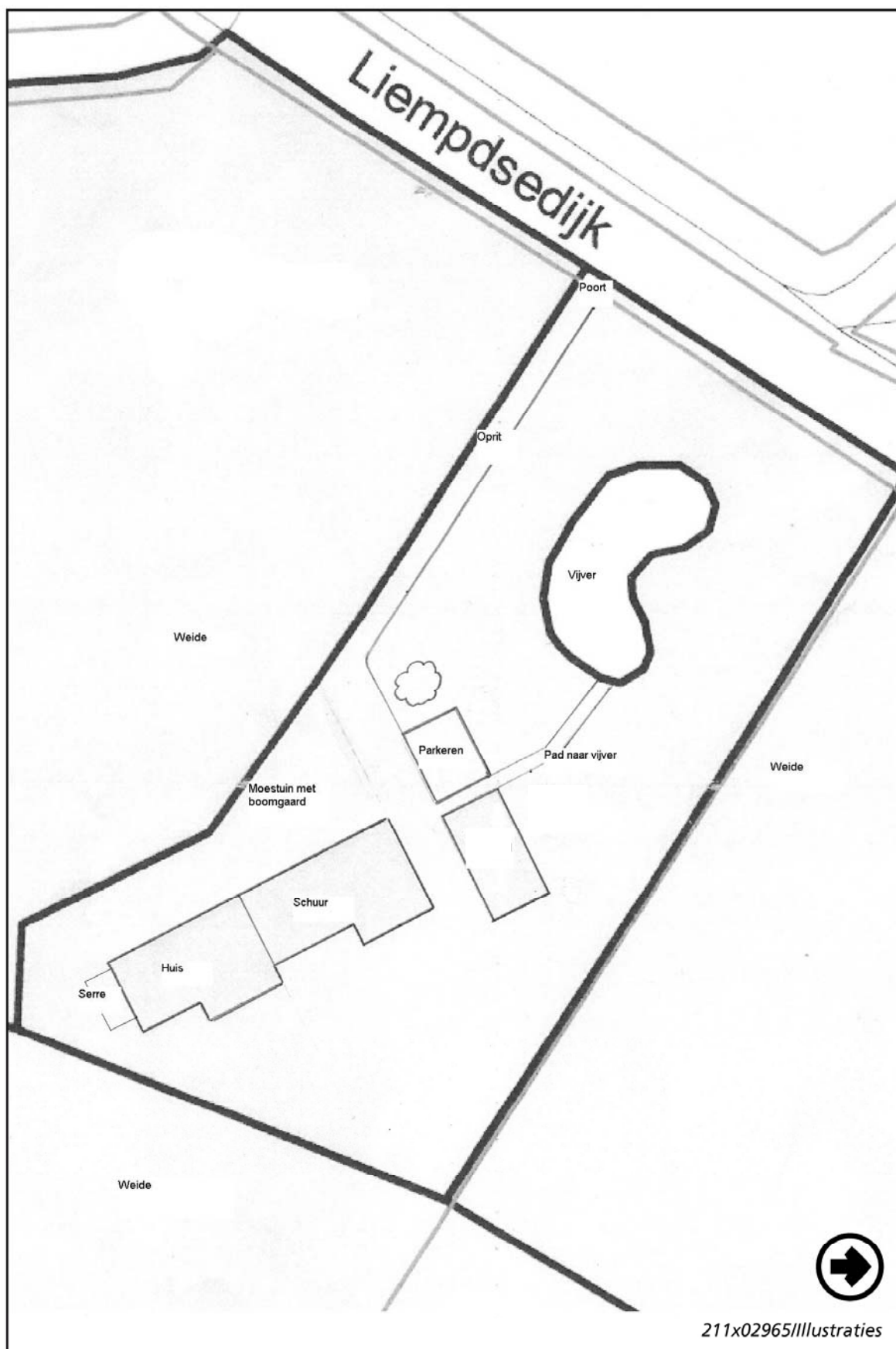
De initiatiefnemer wil in de langgevelboerderij drie kamers realiseren die gebruikt kunnen worden voor de Bed & Breakfast functie. Het betreft hier een interne verbouwing. De aanpassingen die worden gedaan aan de langgevelboerderij bevinden zich op de eerste verdieping. Hier worden de drie slaapkamers gerealiseerd, allen met een eigen douche en toilet. De totale oppervlakte van de Bed & Breakfast is circa 100 m<sup>2</sup>.

#### Wijngaard

De initiatiefnemer is Vinoloog en wil daarom een wijngaard aanleggen. Op den duur wil de initiatiefnemer zelf "Mortelen" wijn maken, een nog ontbrekende specialiteit in het grote aantal streekproducten. Deze activiteit sluit aan bij het imago van het gebied in zijn algemeenheid (De Mortelenboeren).

Om een wijngaard aan te leggen is geen planologische procedure nodig, het is ten slotte een hobby en een agrarische activiteit.

In zijn geheel is het een plan van formaat om als nevenactiviteit bij een burgerwoning toe te staan. In het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oirschot is een aantal voorwaarden opgesteld waaraan nevenactiviteiten bij burgerwoningen moeten voldoen.



Situatietekening

### 3.1 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het projectgebied behoren tot het bestemmingsplan "Buitengebied", correctieve herziening 2003 van de gemeente Oirschot, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 januari 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 september 2004. Hieronder wordt kort ingegaan op de voor het bouwplan relevante bestemmingen en bijhorende voorschriften.

Op het projectgebied rust de bestemming 'Woondoeleinden'. De nevenactiviteit wordt namelijk geheel binnen deze bestemming gerealiseerd. De bestaande bebouwing ligt volledige binnen deze bestemming. Een deel van het perceel ligt in agrarisch gebied, dit betreft met name de poel aan de westzijde van het perceel.

#### Gebruiksvoorschriften

De gronden met de bestemming 'woondoeleinden' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. In het bestemmingsplan is een aantal locaties aangegeven waar nevenactiviteiten mogen plaatsvinden. De onderhavige locatie bevindt zich niet in de tabel.

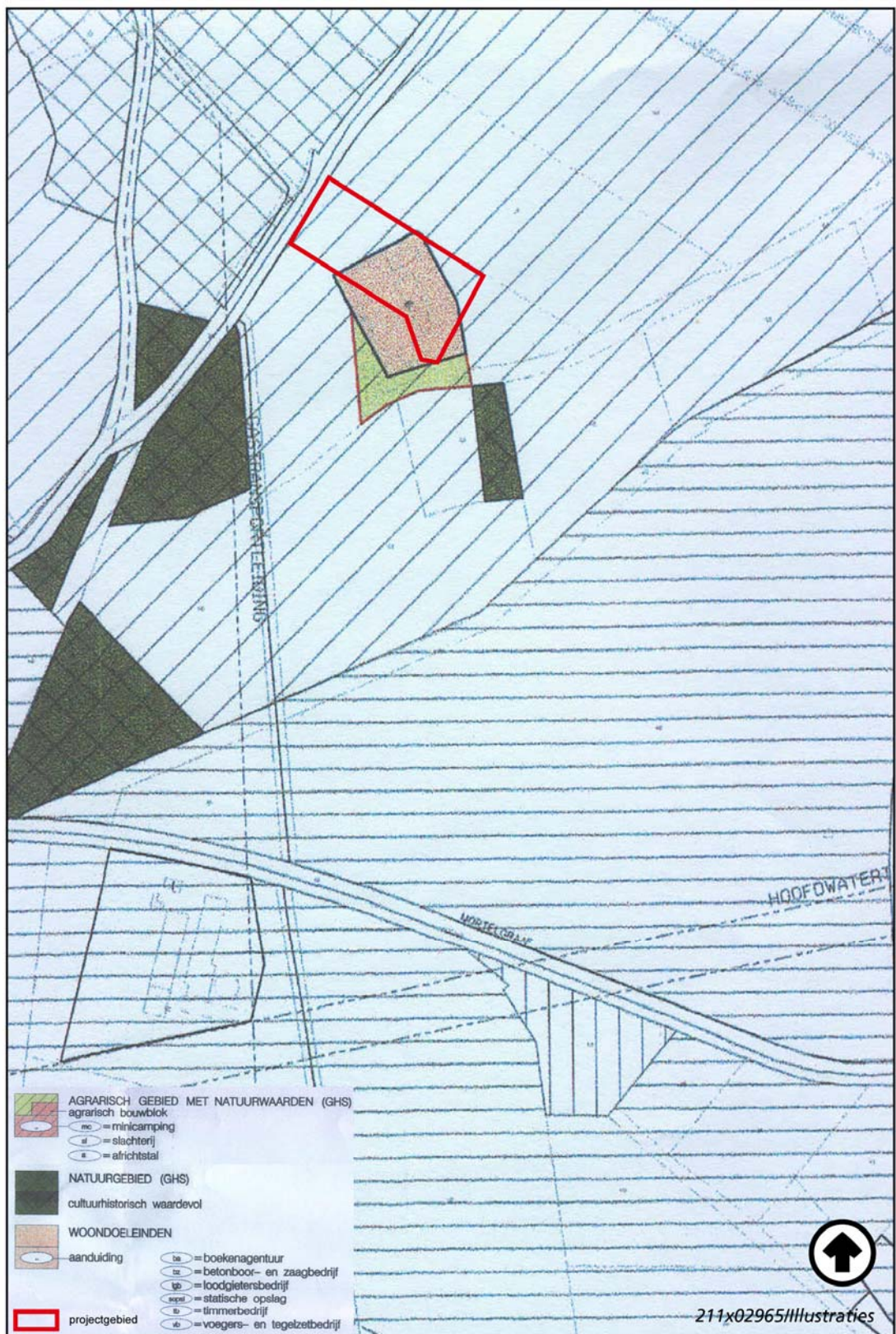
#### Bouwvoorschriften

Met betrekking tot de inhoud van de woningen geldt het volgende:

- woningen met een inhoud tot 550 m<sup>3</sup>, mogen worden uitgebreid tot 550 m<sup>3</sup>
- woningen, met een inhoud vanaf 550 m<sup>3</sup>, mogen niet worden uitgebreid.
- Een maximale goothoogte van 4,5 meter;
- Een bebouwingshoogte van 10 meter;
- Een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
- Een dakhelling tussen de 12 en 45°.

#### Afwijking Bestemmingsplan

Het initiatief wijkt functioneel af van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat een recreatieve nevenactiviteit niet toe op een bestemming woondoeleinden.



Uitsnede vigerend Bestemmingsplan

## 4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project gemotiveerd. Gekeken wordt hoe het project past binnen de randvoorwaarden van beleid, milieu, ruimte en financiën. Daarnaast worden de effecten van de ingreep op de omgeving aangegeven.

### 4.2 Beleidsafstemming

#### 4.2.1 Rijk

De 'Nota Ruimte' (23 maart 2005 door 2<sup>e</sup> kamer vastgesteld) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

### **Doorwerking Rijksbeleid**

Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. De onderliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze punten.

### **4.2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

#### **Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota**

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) is vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota'.

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

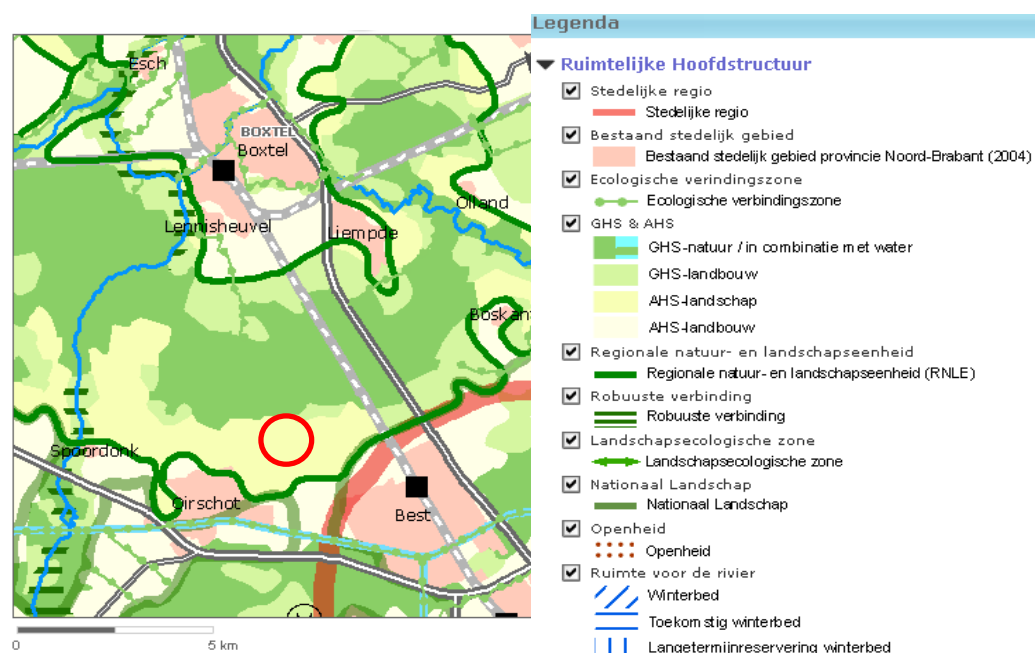
1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Voor het landelijk gebied zijn in de interimstructuurvisie de Groene Hoofdstructuur (GHS) en de Agrarische Hoofdstructuur weergegeven.

#### De Groene hoofdstructuur (GHS) en de Agrarische hoofdstructuur (AHS)

De Groene hoofdstructuur (GHS) is verdeeld in GHS-natuur en GHS-landbouw en de Agrarische hoofdstructuur (AHS) in de AHS-landschap en AHS-landbouw. Afhankelijk van zowel de hoofd- als nevenfunctie, die aan het gebied wordt toegekend valt een gebied binnen één van deze zones. De initiatieflocatie ligt in een gebied dat opgenomen is in het deel 'agrarische hoofdstructuur (AHS) als 'AHS-landschap'. Het gebied ligt tevens binnen de Regionale Natuur en Landschapseenheid.

In het provinciaal ruimtelijk beleid worden toerisme en recreatie gezien als nevenge-schikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Dat is het centrale uitgangspunt. Naast de ontwik-keling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties toegestaan voor recreatieve voorzieningen, mits deze passen in de recreatieve ontwikkelingsvisie van de gebieds- en reconstruc-tieplannen en deze versterken. In de GHS-landbouw en de AHS-landschap zijn in beginsel alleen binnen bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie mogelijk.



Uitsnede plankaart

In de Interim Structuurvisie is een sterke en gedifferentieerde toeristisch-recreatieve structuur in zowel de steden als het landelijk gebied. Het is mogelijk zover het past binnen de draagkracht van het gebied.

Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie in de GHS en de AHS-landschap en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Ook dient de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond. Verder moet verblijfsrecreatie op een nieuwe locatie in de GHS en de AHS-landschap leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

Voor de beoordeling van de laatstgenoemde criteria, alsmede voor de beoordeling van de beplantingsplannen voor landschapscampings en andere nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven, heeft de provincie de onafhankelijke adviescommissie Toerisme en recreatie ingesteld, waarin een deskundige op het terrein van toerisme en recreatie, een deskundige op het terrein van natuur en landschap en een deskundige op het terrein van ruimtelijke ordening zitting hebben.

#### *Doorwerking projectgebied*

De verblijfsrecreatie vindt plaats in een langgevelboerderij dat een voormalig agrarisch bedrijf betreft (langgevelboerderij). Aan dit criterium wordt voldaan.

Het gaat hier om een verrijking van het toeristisch-recreatief product in de omgeving. En er wordt aansluiting gezocht bij de productie van streekproducten. Met betrekking tot het Bed & Breakfast worden er wel mensen aangetrokken. Dit is echter zo kleinschalig dat dit de draagkracht niet kan overschrijden (drie kamers). Met betrekking tot de haalbaarheid van het initiatief kan gezegd worden dat het hier om een nevenactiviteit gaat en dat de hoofdkomsten ergens anders worden gegenereerd. Volgens de gemeente Oirschot is een advies van de onafhankelijke adviescommissie Toerisme en recreatie niet noodzakelijk. De ontwikkeling vindt plaats in bestaande gebouwen waardoor de landschappelijke waarden van het gebied (zie paragraaf 4.5) niet worden aangetast. De mogelijkheden van zuinig ruimtegebruik worden, gezien de functiewijziging zonder uitbreiding van gebouwen, optimaal benut en de natuur- en landschapswaarden blijven behouden.

Daarnaast wordt door realisatie van het initiatief voorzien in de ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen.

#### **Reconstructieplan Beerze Reusel**

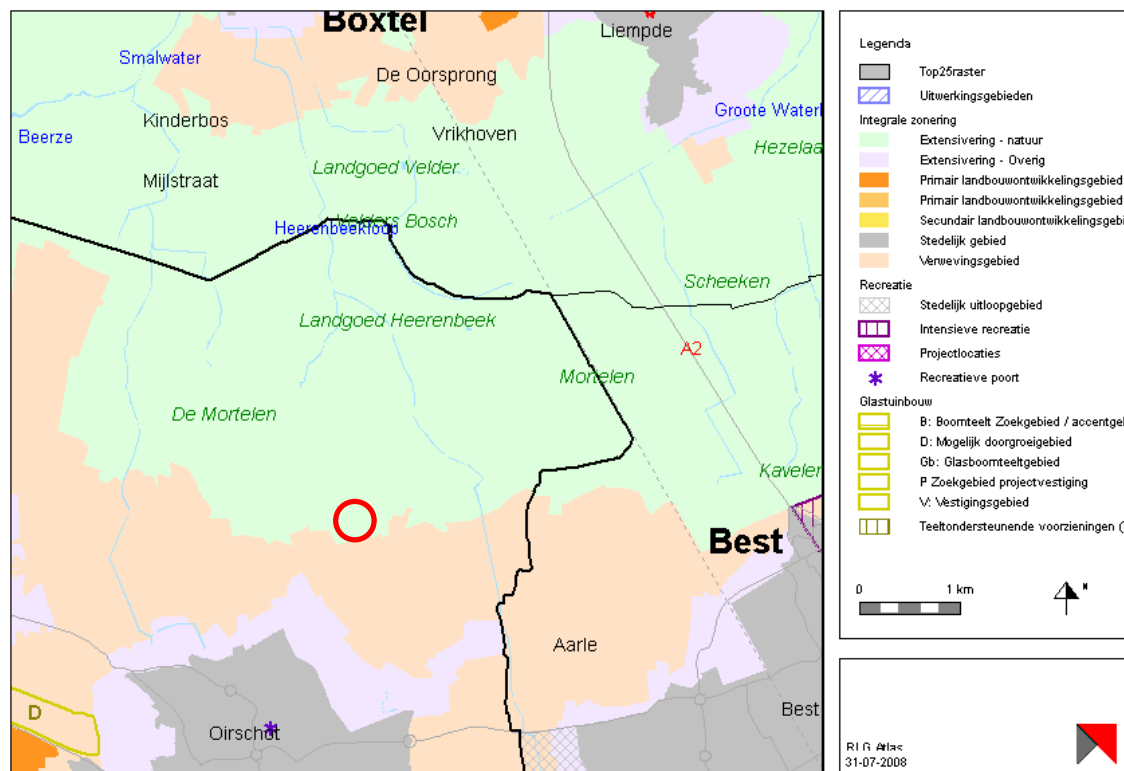
Voor de hele regio Zuidoost-Brabant heeft planvorming plaatsgevonden in het kader van de Reconstructiewet en het daaruit afgeleide project Revitalisering Landelijk gebied.

Beerze Reusel is in 2016 een kleinschalig gebied gebleven, waarin de verschillende functies verweven zijn. In de spreiding van wonen en werken is nog duidelijk een historisch patroon te herkennen. Zowel functioneel gebruik, kenmerkend voor de

streek, als karakteristieke natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn het uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het gebied.

Het belang van de intensieve veehouderij is afgenomen. De bedrijven liggen wel op locaties waar duurzame ontwikkeling mogelijk is. In kwetsbare gebieden vinden vooral extensieve vormen van grondgebonden landbouw plaats. In het landelijk gebied is de agrarische werkgelegenheid verder teruggelopen.

Reconstructieplan Beerze Reusel



De Reconstructiewet schrijft voor dat het reconstructieplan een integrale zonering voor intensieve veehouderij moet bevatten. Integrale zonering is het indelen van het reconstructiegebied in drie zones: gebieden met perspectief voor primair intensieve veehouderij, gebieden met perspectief voor hetzij natuur hetzij woonfuncties en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en landbouw met elkaar zijn verweven. Deze zones zijn begrensd door de waarden en belangen in de verschillende gebieden integraal af te wegen. Er is rekening gehouden met natuurlijke randvoorwaarden als water, milieu en natuur en met functies als wonen, werken en recreatie. De drie gebieden heten achtereenvolgens landbouwonwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden.

#### *Doorwerking projectgebied*

Het projectgebied is aangeduid als extensiveringsgebied met nadere aanduiding natuur. Het extensiveringsgebied wordt gedefinieerd als ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Het initiatief betreft functieverandering naar wonen met een nevenfunctie (recreatie). Recreatie past binnen het reconstructieplan op deze locatie zolang het geen frustraties oplevert met de intensieve veehouderij. In dit geval gebeurt dat niet. Daarmee is het plan passend volgens het reconstructieplan.

#### **Regionaal Structuurplan Eindhoven**

Volgens het *'Regionaal Structuurplan Eindhoven'*<sup>2</sup> wordt het projectgebied aangewezen als 'landschapsbeheer'. Het beleid ten aanzien van landschapsbeheer is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

#### *Doorwerking projectgebied*

Het initiatief komt tegemoet aan de wens om de bestaande landschappelijke verschijningsvorm te beheer en te behouden. Er wordt geen uitbreiding of veranderingen aan de uiterlijke verschijningsvorm gerealiseerd.

#### **Algemeen**

De provincie Noord-Brabant heeft geen beleid ten aanzien van nevenactiviteiten bij burgerwoningen.

#### **4.2.3 Gemeentelijk beleid**

##### StructuurvisiePlus

Op 28 september 2004 is de *StructuurvisiePlus* voor de gemeente Oirschot vastgesteld. Hierin is de Duurzame Ruimtelijke Structuur van Oirschot vastgelegd.

In de *StructuurvisiePlus* is een kaart opgenomen die de strategieën van de gemeente Oirschot weergeeft. Doel van de strategiekaart is strategieën aan te geven met betrekking tot de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de op de structuurkaart onderscheiden (deel)gebieden: welke kwaliteiten en karakteristieken kunnen versterkt en ontwikkeld worden en welke moeten behouden en beheerd worden. In combinatie met het beschreven programma zijn keuzen beschreven hoe concreet op strategieën wordt ingezet.

---

<sup>2</sup> Provinciaal Uitwerkingsplan zuidoost Brabant, vastgesteld door regioraad op 7 december 2004, en door Gedeputeerde Staten op 8 maart 2005)

Op basis van de structuurkaart worden één of meerdere strategieën toegekend aan de te onderscheiden ruimtelijk samenhangende (deel)gebieden. De strategieën geven richting aan de (ruimtelijke) toekomst van de betreffende gebieden.

De volgende hoofdgroepen van strategieën zijn te onderscheiden:

- beheer;
- versterking;
- herstructurering en revitalisering;
- ontwikkeling en transformatie.

De strategie van de gemeente Oirschot is gesplitst in een strategie voor het landelijk gebied en het stedelijk gebied. De initiatieflocatie valt in de strategie landelijk gebied, Oirschotse Heide e.o. De volgende strategie is weergegeven voor dit gebied:

De ruimtelijke structuur van de droge bosgebieden zal op hoofdlijnen gelijk blijven, met afwisselend naald- en loofbossen en kleine heideterreinen. Het militair oefenterrein dat oostelijk op de Oirschotse Heide is gelegen blijft een ruimtelijke begrenzing naar de verder oostelijk gelegen stadsrandzone van Eindhoven.

#### *Natuurwaarden*

De natuurwaarden in het gebied bestaan uit aaneengesloten droge bossen, afgewisseld door heideterreinen. Het gebied is van belang als regenwaterinfiltratiezone. De natuurwaarden dienen versterkt te worden t.b.v. de in de ecologische hoofdstructuur opgenomen doelsoorten uit de kerngebieden. De defensiedoeleinden worden waar mogelijk gecombineerd met ecologische doelstellingen, resulterend in een afwisselend terrein met open zandgronden, reliëf en bos.

#### *Agrarische gebruiksruimte*

Landbouwkundig gebruik komt slechts zeer incidenteel voor en is derhalve op structuurvisiePlus-niveau niet relevant.

#### *Recreatielandschap*

Voor zover recreatief gebruik van de bossen aan de orde is, zal het met name gaan om extensief medegebruik zoals wandelen en fietsen. Op structuurniveau zullen geen ingrepen worden gedaan t.b.v. recreatief gebruik.

#### *Duurzaam waterbeheer*

Het waterschap staat waterconserverende maatregelen voor, wat voor de ruimtelijk structuur betekent dat de huidige situatie beheerd blijft.

#### *Doorwerking projectgebied*

Het project kan gezien worden als een functieverandering met een beperkte recreatieve omvang. Omdat er geen uiterlijke veranderingen optreden aan het pand of uitbreiding wordt gerealiseerd is het plan conform de StructuurvisiePlus.

#### Integrale visie Toerisme – Recreatie

De gemeente heeft in haar Integrale visie Toerisme – Recreatie haar doelen en ambities neergelegd ten aanzien van toerisme en recreatie binnen de gemeentegrenzen.

De gemeente Oirschot heeft als ambitie voor het toeristisch beleid:

Gebruik maken van de kernkwaliteiten van Oirschot, is de ambitie van het toeristisch beleid het creëren van een sterk veelzijdig samenhangend toeristisch aanbod en een sterke toeristische sector, waarin een beter evenwicht bestaat tussen dag- en verblijfstoerisme, tussen goed- en slechtweer voorzieningen en een betere spreiding van bezoekers door het jaar met inachtneming van de natuur en omgeving.

In de visie wordt sterk ingespeeld op de beleving van de omgeving. De realisatie van een bed & breakfast draagt sterk bij aan de beleving van het landschap en omgeving. De locatie licht in een voor Oirschot typisch en beleefbaar gebied. De realisatie is geheel in lijn met de visie, aangezien in de visie beoogt om verblijfsrecreanten langer in Oirschot te laten blijven.

#### Voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" (2008)

De gemeente Oirschot actualiseert momenteel het bestemmingsplan voor het buitengebied van Oirschot. Deze herziening vloeit rechtstreeks voort uit het Reconstructieplan Beerze Reusel. Daarnaast maakt deze herziening deel uit van het project "Een bestemmingsplan voor Oirschot", waarin vrijwel alle bestemmingsplannen vernieuwd worden.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om vrijstelling van het bestemmingsplan te verkrijgen voor het realiseren van een Bed & Breakfast voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Het initiatief moet dan aan de volgende voorwaarde voldoen:

- a. deze niet wordt opgericht binnen de zone 'landbouwontwikkelingsgebied' zoals aangegeven op de zonekaart;  
*de initiatieflocatie is in een extensiveringszone gelegen op de zonekaart.*
- b. de nevenactiviteit plaatsvindt in bestaande bebouwing;  
*de nevenactiviteit vindt plaats in de bestaande langgevelboerderij.*
- c. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen de zones 'intensief recreatief gebied' of 'kansrijk extensief recreatief gebied' zoals opgenomen op de zonekaart, voorzover het niet betreft het gebruik van een karakteristiek gebouw;  
*de initiatieflocatie is niet gelegen binnen een van de hierboven genoemde zones. Het gebouw betreft echter een langgevelboerderij. Langgevelboerderijen*

*worden gezien als cultuurhistorisch waardevolle objecten. Op deze manier is het gebouw te behouden.*

- d. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen de zones 'extensieve natuurgerichte recreatie', 'extensieve natuurgerichte waterrecreatie', of 'stiltegebieden', mits het betreft het gebruik van een karakteristiek gebouw teneinde dit gebouw te behouden;  
*de locatie is gelegen in een zone die is aangewezen als 'extensieve natuurgerichte recreatie'.*
- e. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;  
*de maximum te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de Bed & Breakfast is circa 100 m<sup>2</sup>.*
- f. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 9;  
*Het initiatief behelst de ontwikkeling van drie tweepersoonskamers. Dat betekent dat er maximaal 6 mensen aanwezig zijn.*
- g. permanente bewoning is niet toegestaan, waarbij geldt dat het maximaal 14 aaneengesloten overnachtingen betreft;  
*de initiatiefnemer is niet voornemens om permanente bewoning toe te staan.*
- h. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;  
*er wordt een parkeerterrein op de locatie gerealiseerd.*
- i. er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking;  
*Een Bed & Breakfast heeft hoe dan ook een verkeersaantrekkende werking. Bij een volgeboekt Bed & Breakfast gaat het om een verkeersaantrekkende werking van circa 6 motorvoertuigbewegingen per dag. Ter vergelijking, dat is evenveel als een gemiddelde woning.*
- j. voorzien wordt in een streekeigen landschappelijke inpassing;  
*Het gebouw waarin de Bed & Breakfast wordt gerealiseerd, is een bestaand gebouw. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.*
- k. geen afbreuk wordt gedaan aan, of aantasting plaatsvindt van, in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;  
*Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats, er is een minimale verkeersaantrekkende werking en de gasten die verblijven, zijn meestal wat oudere mensen die van een wandeling of fietstocht houden. Daarnaast wordt er een langgevelboerderij behouden. In paragraaf 4.4 worden de milieukundige zaken en de waardentoets gedaan. Hieruit is gebleken dat er geen waarden worden verstoord en dat er milieutechnisch geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Functies in de omgeving worden niet belemmerd door het initiatief.*
- l. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.  
*De functie vindt geheel op eigen gronden plaats (bestaande gebouwen). Daarnaast belemmert het initiatief op geen enkele wijze de belangen van gebruikers of eigenaren van omliggende bedrijven. Het initiatief is daarentegen een aan-*

*vulling op de promotie van de streek door de aanleg van een wijngaard. Een Bed & Breakfast past daarom prima op deze locatie.*

Het onderhavige initiatief is tot op heden niet meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, maar voldoet wel aan bovenstaande criteria (ten aanzien van een Bed & Breakfast). Het projectgebied heeft daarom nog een bestemming woondoel-einden. Overige nevenactiviteiten bij burgerwoningen in het buitengebied zijn niet toegestaan.

### **4.3 Programmatisch, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten**

#### **Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit**

Een groot deel van het gebied tussen de Mortelen en Oirschotse Heide is recreatief aantrekkelijk. Het initiatief behelst een aanpassing die verder geen effect heeft op de beeldkwaliteit, aangezien er louter interne veranderingen zullen plaatsvinden.

Het toevoegen van een recreatieve nevenactiviteit in de bestaande bebouwing doet, zeker gezien de bescheiden omvang, geen inbreuk op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De gebruikers van de locatie worden juist in de mogelijkheid gesteld de aanwezige landschapswaarden te ervaren en te beleven.

#### **Parkeren**

Er is sprake van een ontwikkeling met een beperkte verkeersaantrekkende werking. Op het eigen perceel is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te bieden voor de realisatie van de Bed & Breakfast.

#### **Ontsluiting**

De bestaande ontsluiting blijft behouden op de Liempdsedijk. De Liempdsedijk kan de marginale toename van de verkeersdruk als gevolg van het initiatief eenvoudig verwerken.

### **4.4 Milieu- en waardentoets**

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, bedrijfshinder, externe veiligheid, geluid, watertoets, en luchtkwaliteit.

#### 4.4.1 Flora en Fauna

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AmvB in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantsoorten'. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

##### *Natuurwetgeving*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is

wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

#### *Conclusie*

De ontwikkelingen die in het kader van dit initiatief plaatsvinden vinden allen inpandig plaats (inpandige verbouwing). Omdat er geen uitbreidingen zijn voorzien in onderhavig initiatief, zijn er ook geen nadelige gevolgen voor eventuele aanwezige flora en faunawaarden. Daarom zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

#### **4.4.2 Bodem**

De bodemkwaliteit vormt bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van een (recreatieve) nevenfunctie aan de reeds bestaande woonfunctie. Tevens zullen er geen uitbreidingen worden gerealiseerd.

#### *Conclusie*

Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 is, gegeven de functiewijziging en het feit dat er geen uitbreiding wordt gerealiseerd, niet noodzakelijk.

#### **4.4.3 Bedrijven en milieuzonering**

Bij de planontwikkeling dient tevens rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Deze zoneringen gelden voor zogenaamde gevoelige functies, zoals wonen. Een Bed & Breakfast is tevens een gevoelige functie waar rekening mee dient te worden gehouden.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>3</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden. De gemeente Oirschot heeft een geurhinderonderzoek uitgevoerd ten behoeve van deze ontwikkeling.

De Bed & Breakfast heeft een milieucirkel van maximaal 10 meter op basis van geluid. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op circa 380 meter dus zijn er geen belemmeringen ten gevolge van milieuzoneringen.

---

<sup>3</sup> Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

### *Conclusie*

Op basis van de bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief. Uit het geurhinderonderzoek van de gemeente Oirschot is naar voren gekomen dat de bebouwing zich niet binnen de geurhindercontouren bevindt van de bestaande veehouderijen. Tevens worden als gevolg van dit initiatief geen agrarische bedrijven belemmerd in hun functioneren en wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet beperkt.

#### **4.4.4 Kabels en leidingen**

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken, dient de leiding-beheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden.

Ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. Daarnaast zullen er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van het initiatief.

#### **4.4.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>4</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

---

<sup>4</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

### *Projectgebied*

De ontwikkeling van een Bed- en Breakfast is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### *Risicovolle bedrijven*

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant<sup>5</sup> zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

### *Transport gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het projectgebied. In het kader van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.

---

<sup>5</sup> Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

### *Conclusie*

Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

#### **4.4.6 Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)-verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Een Bed & Breakfast is in het kader van de Wet geluidhinder geen gevoelig object. Tevens zullen zij geen dusdanig verkeersaantrekkende werking realiseren dat sprake is van een Reconstructie in de Wet geluidhinder.

### *Conclusies*

De Bed & Breakfast is in het kader van de Wet geluidhinder geen gevoelige objecten. Daarom is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### **4.4.7 Waterhuishouding**

Een waterparagraaf is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Sinds 2003 maakt een waterparagraaf een verplicht onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap De Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met hemelwater. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

#### *Provincie Noord-Brabant: Waterhuishoudingsplan 2003-2006*

Het provinciale beleid ten aanzien van de waterhuishouding is verwoord in het Waterhuishoudingsplan 200-2006. De geldingsduur van dit plan is verlengd tot 2009. richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

#### *Waterschap De Dommel: Tweede Integrale Waterbeheersplan*

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Oirschot. In het (tweede) waterbeheerplan van het waterschap is met name het beleid en de actiepunten voor de periode van 2001-2006 vastgelegd. Tevens wordt een doorzicht gegeven naar 2018. In het waterbeheersplan wordt uitgegaan van het streven naar duurzaam, integraal waterbeheer. Het waterbeheer is gericht op het behoud van gebruiksmogelijkheden op de lange termijn, zowel voor wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van het water. Belangrijke thema's zijn:

- Ruimte voor water;
- Water als ordenend principe;
- Duurzaam stedelijk waterbeheer;
- De relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Op dit moment ligt het Ontwerp- Waterbeheerplan van het waterschap ter inzage. De vaststelling geschiedt eind 2009. Dit waterbeheerplan beschrijft hoe het waterschap, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Aan de basis van dit waterbeheerplan

staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen tot stand.

In het waterbeheerplan wordt een zestal hoofdthema's uitgewerkt:

- *Droge voeten*; vooral gericht op het inrichten van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. Voor beekdalen wordt deze overstromingsnorm niet toegepast.
- *Voldoende water*; ten behoeve van dit thema stelt het waterschap de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast.
- *Natuurlijk water*; de inrichting en het beheer van watergangen zal gericht zijn op het halen van de ecologische doelen uit de KRW en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan.
- *Schoon water*; hierbij wordt doorgegaan met het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen. Het waterschap neemt bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen;
- *Schone waterbodems*; hierbij worden waterbodems aangepakt in samenhang met beek- en kreekherstel;
- *Mooi water*; waarbij wordt gericht op de (belevings)waarde van water voor de mens.

Binnen deze kerntaken is een tweetal onderwerpen naar voren geschoven als onderwerpen met een hoge prioriteit; namelijk het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van natura-2000 gebieden.

#### *Gemeente Oirschot: Waterplan*

Begin 2006 heeft de gemeente Oirschot het Waterplan Oirschot opgesteld. In het waterplan is de visie tot 2030 uiteengezet en zijn concrete projecten benoemd die komende jaren op stapel staan om het watersysteem te verbeteren. Om ook in de toekomst het water in Oirschot 'op orde' te laten zijn, is in dit waterplan een viertal thema's benoemd. Deze thema's geven de richting aan voor het werken met water in Oirschot:

- Ruimte voor water
- Anders omgaan met regenwater
- Water goed vasthouden en bergen
- Aantrekkelijk water

Ten aanzien van 'anders omgaan met regenwater' stelt de gemeente Oirschot zich als doel om in 2030 50% af te koppelen. Bij (her)ontwikkeling wordt maximaal ingezet op afkoppelen. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- benutten van regenwater (door (her)gebruik)
- infiltreren van regenwater

- bergen van regenwater in (nieuw) oppervlaktewater
- afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater
- afvoeren van regenwater naar de RWZI

### **Samenwerking met waterbeheerder**

De ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemeente Oirschot voorgelegd aan waterschap De Dommel. Op 9 februari 2009 is de concept waterparagraaf besproken met het waterschap. Aangezien bij onderhavige ontwikkelingen geen fysieke uitbreidingen plaatsvinden (geen toename verhard oppervlak) heeft het plan de goedkeuring van het waterschap.

### **Kenmerken watersysteem en waterketen**

#### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied bestaat uit leemgronden. Met name in het winterhalfjaar is dit bodemtype tamelijk vochtig. In dit deel van Noord-Brabant komen leemlagen veel voor in de bodem. Soms in de bovenste grondlaag, maar meestal in de vorm van dunnen lagen dieper in de ondergrond. Hoe lemiger de samenstelling van de bodem, hoe fijner de gemiddelde korrelgrootte van het bodemmateriaal. Een hoger leemgehalte werkt dan ook nadelig op de waterdoorlatendheid van de bodem. Dit verklaart ook de relatieve hoge GHG op de projectlocatie.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op de projectlocatie tamelijk dicht onder het maaiveld niveau, te weten 20 tot 40 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt 120 tot 140 centimeter beneden maaiveld. Dit komt overeen met grondwatertrap V.

Door de aanwezigheid van leem komt in en rondom het plangebied tamelijk vaak (sloot)kwel voor. Kwelgebieden kennen een constante aanvoer van grondwater, waardoor deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem hebben en zijn ze gevoelig voor vernatting door kwel.

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het projectgebied bevindt zich een ven/ vijver. Deze vijver werkt als buffer voor afvloeiend hemelwater, alvorens dit water (vertraagd) wordt afgevoerd, en/of infiltreert in de bodem.

#### *Riolering*

In de huidige situatie is alleen de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten op de riolering. Afvloeiend hemelwater van daken en erfverhardingen wordt afgevoerd naar omliggende watergangen en/of de waterpartij op het perceel. Het huishoudelijk afvalwater van de Bed & Breakfast voorziening zal in de toekomstige worden aangesloten op de riolering. De afvoer van hemelwater zal in de toekomstige

situatie onveranderd blijven, aangezien de verbouwing binnen de huidige bebouwing wordt uitgevoerd.

#### *Wateroverlast*

Voor zover bekend is er op de huidige locatie geen sprake (geweest) van (grondwater)overlast.

#### **Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen**

Het initiatief betreft de realisatie van een Bed & Breakfast. De Bed & Breakfast wordt binnen bestaande panden gerealiseerd. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in de zin van toename van verhard oppervlak. De huidige waterhuishoudkundige situatie blijft hiermee ongewijzigd.

#### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van het waterbeheer stuit de realisatie van een Bed & Breakfast niet op bezwaren of belemmeringen. Doordat er geen nieuwe verhardingen worden gerealiseerd heeft het plan geen effecten op de waterhuishouding.

#### **4.4.8 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Na het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Na verlening van derogatie is het NSL in werking getreden. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

**NIBM-grens woningbouwlocaties:**

3% criterium:  $\leq 1500$  woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en  $\leq 3000$  woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

**NIBM-grens kantoorlocaties:**

3% criterium:  $\leq 100.000$  m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en  $\leq 200.000$  m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### Conclusie

Het onderhavige initiatief zal niet in betekende mate bijdragen, gezien de realisatie van een Bed & Breakfast met beperkte omvang (waaronder 3 slaapkamers). Het initiatief zal hoogstens enkele 6 verkeerbewegingen per dag initiëren. Hiermee is het initiatief ruimschoots NIBM. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk en kan het plan conform de Wet luchtkwaliteit plaatsvinden.

## 4.5 Archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden

### Archeologie

Op de indicatieve kaart van de provincie Noord-Brabant is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het projectgebied heeft op deze kaart een lage indicatieve archeologische waarde.



### Doorwerking projectgebied

Omdat in het onderhavige initiatief geen nieuwe bebouwing en/of funderingen worden toegevoegd, worden eventueel aanwezige archeologische resten niet geschaad. De ontwikkeling kan daarom doorgang vinden zonder het uitvoeren van een archeologisch verkennend onderzoek.

### Cultuurhistorie en landschap

Het projectgebied is daarnaast gelegen binnen een vlak van een hoge historische geografie. Het gaat om een kleinschalig gebied met een aaneenschakeling van kleinere oude akkers met een esdek, beemdgronden (oude hooi- en weilanden) en loof- en naaldbossen. Veel perceelsscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (resten van) houtwallen. Het betreft een gebied met relatief veel zandpaden. De

verkaveling kan deels nog dateren uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen delen van het gebied werden ontgonnen vanuit enkele verspreid gelegen hoeven. In het gebied liggen nog relatief veel oude (langgevel)boerderijen. Ook kent het gebied veel oude bomen en (restanten van) hakhout. Het gebied kent een samenhang met de landgoederen Heerenbeek en Veldersbosch, met het akkercomplex bij Straten en Notel en met de jonge broekontginningen in het Achterste Broek. De Liempdsedijk geldt als een historische lijn van redelijk hoge waarde. Het project wordt daarnaast omgeven door historisch groen.

#### *Doorwerking projectgebied*

Het initiatief staat voor een toevoeging van een nevenactiviteit zonder dat het uiterlijk van het pand verandert. Er vindt geen uitbreiding plaats en er worden geen bomen gekapt. Daarmee is het project in lijn met het behoud van de cultuurhistorische waarden. Het project kan zelfs bijdragen aan een versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Door als rustplek te fungeren voor recreanten worden gevoeligere plekken ontzien van afval. Tevens wordt de verkoop (servering) van streekproducten gerealiseerd, waardoor de band met het gebied wordt vergroot en de nadruk wordt gelegd op cultuurhistorie en landschap.

## **4.6 Economische uitvoerbaarheid**

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

## 5. CONCLUSIE

Koningsbosch is voornemens om een functiewijziging te realiseren aan de Liempdse dijk 6 te Oirschot. In de huidige situatie betreft het een woonfunctie. Het initiatief behelst de realisatie van een Bed & Breakfast in een bestaande langgevelboerderij en de realisatie van een wijngaard (hobbymatig). Voor dit initiatief zijn louter interne verbouwingen noodzakelijk. Er is dus geen sprake van een uitbreiding van bebouwing. De realisatie van de Bed & Breakfast past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat het projectgebied geldt als woonfunctie. De gemeente Oirschot is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied.

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief. Met behulp van deze ruimtelijke onderbouwing zal de ontwikkeling worden opgenomen in het nieuwe (nog op te stellen) bestemmingsplan Buitengebied. Uit deze rapportage blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden van het gebied zelf en/ of van waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.

De belangrijkste vraag is of het hier om nevenactiviteiten gaat of om bedrijfsmatige activiteiten. In het nieuwe bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot een Bed & Breakfast als nevenactiviteit bij een burgerwoning. Het initiatief voldoet aan alle voorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde dat het initiatief een verkeersaantrekkende werking heeft (6 per etmaal).

De initiatiefnemer is vinoloog en wil graag als hobby een wijngaard aanleggen en op den duur zelf wijn maken.

De nevenactiviteiten zijn een aanvulling voor de streek, waardoor er een groter besef ontstaat voor cultuurhistorie (streekproducten) en landschap (de ligging). De nevenactiviteiten belemmeren geen andere functies in de omgeving en doordat alles in bestaande panden wordt uitgevoerd, zijn er geen hydrologische maatregelen noodzakelijk.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch verantwoord is.





