

ruimtelijke onderbouwing

**Beheergebouw Brabants Landschap**  
Voldijnseweg 2, Westelbeers

19 februari 2009



ruimtelijke onderbouwing

## Beheergebouw Brabants Landschap Voldijnseweg 2, Westelbeers

19 februari 2009

werknummer 22407017

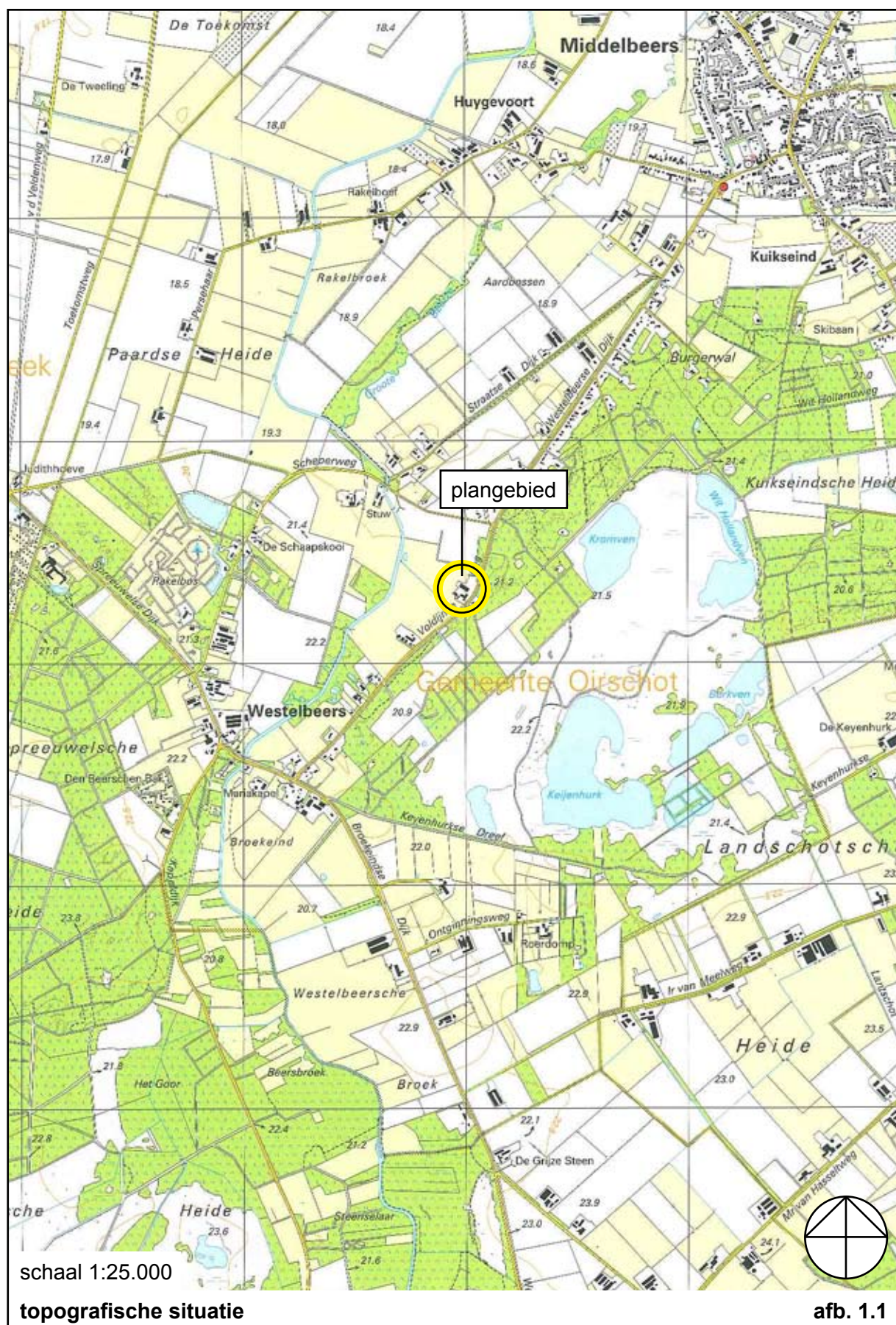
auteur  
JN

controle



## **INHOUD**

|                                                            | blz. |
|------------------------------------------------------------|------|
| 1. Inleiding .....                                         | 1.1  |
| 2. Beschrijving van het project (projectprofiel) .....     | 2.1  |
| 2.1 Inleiding .....                                        | 2.1  |
| 2.2 Kadastrale situatie .....                              | 2.1  |
| 2.3 Projectplan .....                                      | 2.2  |
| 2.4 Verkeer en parkeren .....                              | 2.3  |
| 2.5 Beplanting .....                                       | 2.3  |
| 3. Vigerend beleid .....                                   | 3.1  |
| 3.2 Provinciaal niveau .....                               | 3.2  |
| 3.3 Regionaal niveau .....                                 | 3.3  |
| 3.4 Gemeentelijk niveau .....                              | 3.6  |
| 4. Ruimtelijke onderbouwing project (gebiedsprofiel) ..... | 4.1  |
| 4.1 Wijdere omgeving .....                                 | 4.1  |
| 4.2 Directe omgeving .....                                 | 4.2  |
| 4.3 Conclusie gebiedsprofiel .....                         | 4.3  |
| 5. Milieuaspecten .....                                    | 5.1  |
| 5.1 Bodemkwaliteit .....                                   | 5.1  |
| 5.2 Wet geluidhinder .....                                 | 5.1  |
| 5.3 Wet luchtkwaliteit .....                               | 5.1  |
| 5.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen .....          | 5.1  |
| 5.5 Wet geurhinder en veehouderij .....                    | 5.2  |
| 5.6 Bedrijven en milieuzonering .....                      | 5.2  |
| 5.7 Overig .....                                           | 5.3  |
| 6. Waarden .....                                           | 6.1  |
| 6.1 Archeologie en cultuurhistorie .....                   | 6.1  |
| 6.2 Flora en fauna .....                                   | 6.2  |
| 7. Waterparagraaf .....                                    | 7.1  |
| 8. Belemmeringen .....                                     | 8.1  |
| 9. Economische uitvoerbaarheid .....                       | 9.1  |
| 10. Motivering .....                                       | 10.1 |
| 11. Procedure artikel 19.1 WRO .....                       | 11.1 |

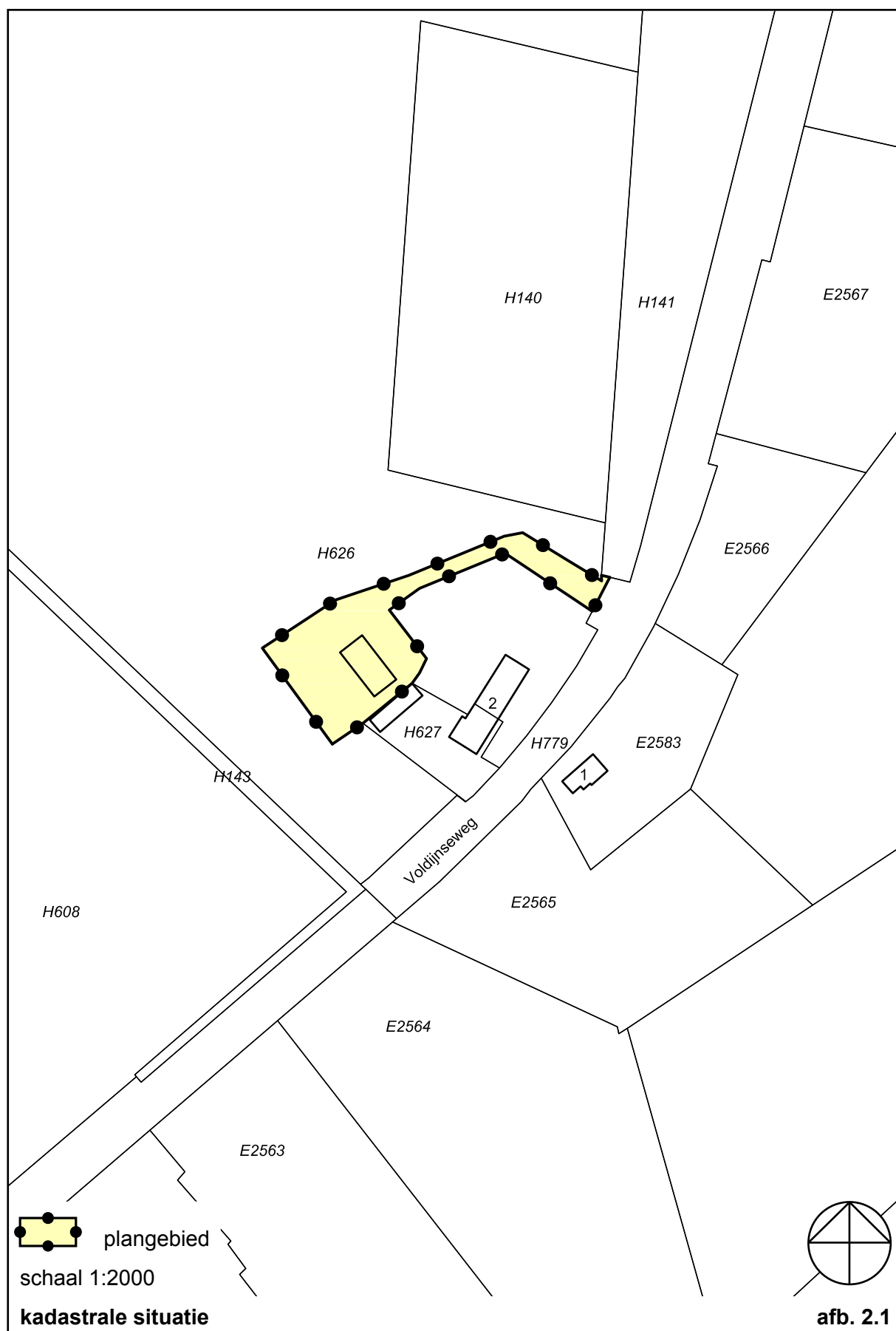


## **1. INLEIDING**

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van verandering van gebruik van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw in een beheer- en onderhoudsgebouw voor de omliggende natuurgebieden. Het plangebied ligt aan de Voldijnseweg 2 te Westelbeers, gemeente Oirschot. Initiatiefnemer is Brabants Landschap.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de opname van voornoemd initiatief in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.



## **2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (projectprofiel)**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het feitelijke project beschreven.

Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de natuurgebieden heeft Brabants Landschap haar eigendommen onderverdeeld in beheergebieden. Ieder beheergebied wordt verzorgd door een beheerder en enkele terreinmedewerkers. Elke eenheid beheert 2000 à 2500 ha bos- en natuurgebied. Centraal in het beheergebied moet een eenvoudige werkschuur beschikbaar zijn.

Binnen het beheergebied 'Oirschot en omgeving' is thans niet zo'n werkschuur aanwezig. In 1999 is het voormalig agrarisch bedrijf Voldijnseweg te Westelbeers door Brabants Landschap aangekocht met als doel een deel van de opstallen te gebruiken als beheer- en onderhoudsgebouw voor de omliggende natuurgebieden.

N.B. Onderdeel van het voormalig agrarisch bedrijf is een boerderijgebouw. Dit boerderijgebouw is inmiddels gesplitst in twee woningen, waarvan één woning eigendom is van Brabants Landschap. Het gebruik van het boerderijgebouw blijft ongewijzigd. Reden waarom dit deel buiten het plangebied van de ruimtelijke onderbouwing is gehouden.

Ten tijde van aankoop van het perceel door Brabants Landschap vigeerde het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Oost-, West- en Middelbeers. Onderhavig plangebied was bestemd voor agrarische doeleinden.

Het door Brabants Landschap gewenste gebruik was ten tijde van de aankoop van de gronden niet toegestaan, maar betrof slechts een beperkte afwijking, namelijk bedrijfsmatig gebruik ten behoeve van beheer en onderhoud bos en natuur ten opzichte van agrarisch gebruik.

In 2004 is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Oirschot vastgesteld, waarin onderhavige locatie de bestemming Woondoeleinden heeft gekregen.

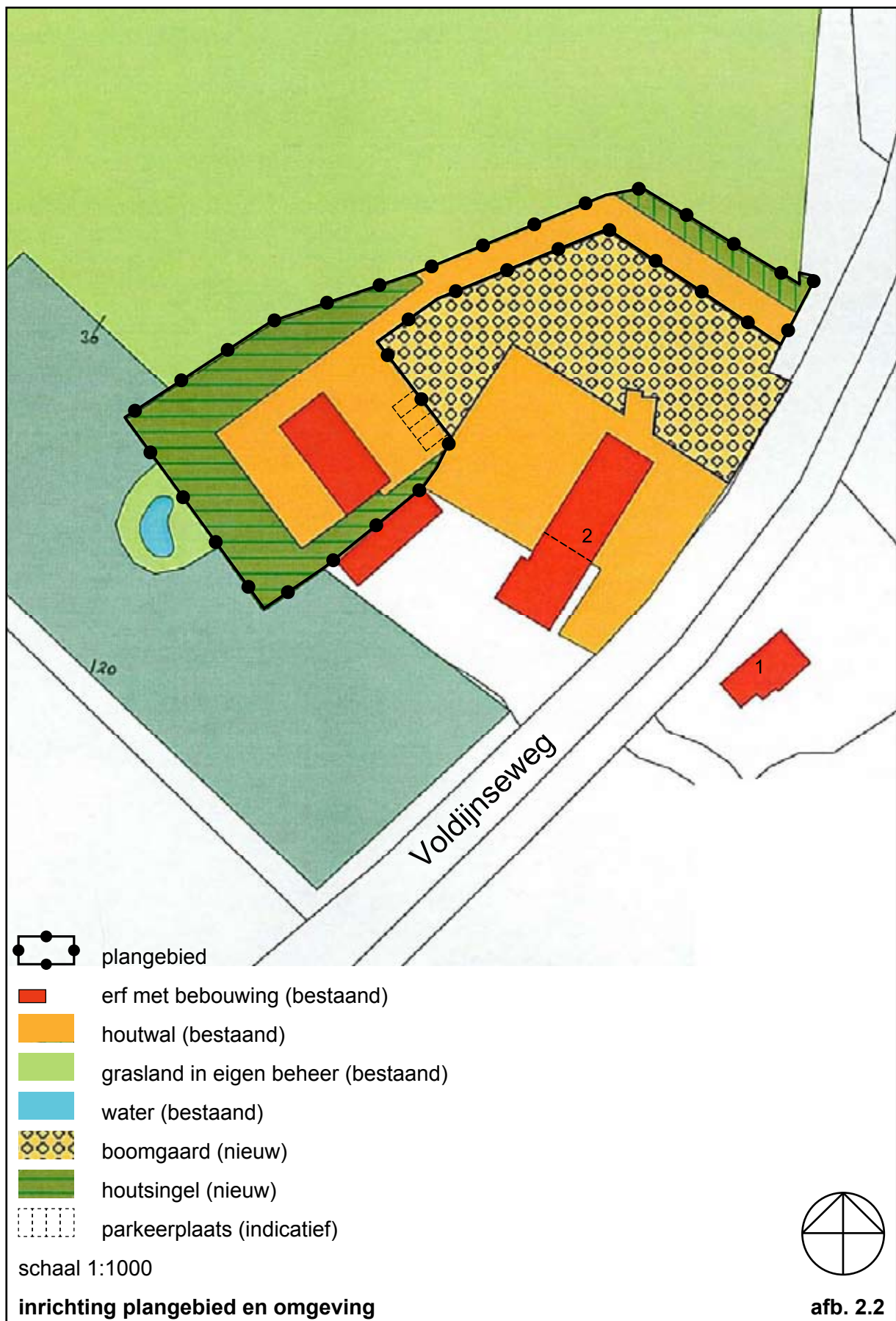
Het gewenste gebruik van het gebouw als werkschuur kan niet plaatsvinden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Het feitelijke 'project' van voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de verandering van het gebruik van een bestaand, thans leegstaand, voormalig agrarisch gebouw als een beheer- en onderhoudsgebouw voor de omliggende natuurgebieden.

### **2.2 Kadastrale situatie**

De kadastrale situatie is op afbeelding 2.1 weergegeven. Het plangebied omvat het kadastrale perceel: gemeente Middelbeers, sectie H, nummer 626 (gedeeltelijk).

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca 2500 m<sup>2</sup>. De gronden zijn eigendom van Brabants Landschap.

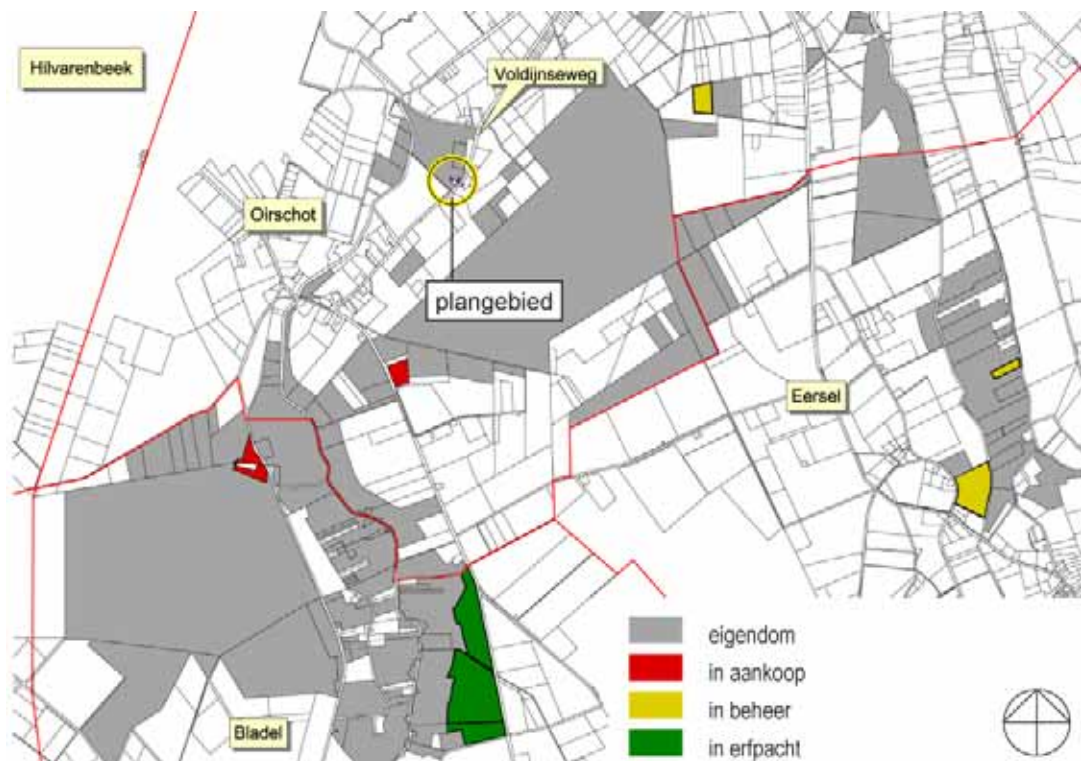


### 2.3 Projectplan

Op afbeelding 2.2 is de inrichting van het plangebied en omgeving weergegeven.

Onderhavig plangebied omvat een gedeelte van het kavel Voldijnseweg 2. Binnen het plangebied is één voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, met een oppervlakte van ca 200 m<sup>2</sup> aanwezig. Dit gebouw is thans niet in gebruik.

Eigenaar Brabants Landschap wenst het gebouw te gebruiken ten behoeve van het beheer en onderhoud van de in eigendom zijnde natuurgebieden in de omgeving, die op onderstaande afbeelding zijn weergegeven.



**overzichtskaat eigendommen Brabants Landschap omgeving Voldijnseweg**

Het gebruik van het gebouw zal bestaan uit:

- stalling van een bedrijfsauto, een aanhangwagen en een tractor;
- opslag en onderhoud van klein gereedschap (waaronder motorzagen, bosmaaiers en veepompen) en materialen (zoals houten palen, planken en puntdraad). Er zullen geen stationaire zaagmachines worden geplaatst;
- werkzaamheden waarbij gebruik gemaakt wordt van (zaag)machines zullen inpandig plaatsvinden.

Het gebouw zal door maximaal vier personen worden gebruikt op werkdagen tussen 7.30 u en 18.00 u.

Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats.



## **2.4      Verkeer en parkeren**

Het beheergebouw is reeds via een apart pad ontsloten op de Voldijnseweg. Er hoeft derhalve geen extra aansluiting te worden gemaakt.

Zoals vermeld zijn maximaal vier werknemers tegelijk binnen het plangebied aanwezig. Ervan uitgaande dat elke werknemer met een eigen auto naar de werkschuur komt, zijn maximaal vier parkeerplaatsen nodig. Op afbeelding 2.2 zijn de parkeerplaatsen indicatief weergegeven. Het terrein biedt voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen.

## **2.5      Beplanting**

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een houtwal aanwezig.

Het onbebouwde en onverharde deel van het perceel Voldijnseweg 2 wordt groen ingericht (zie ook afbeelding 2.2). Binnen het plangebied betreft het een houtsingel aan de noord-, west- en zuidzijde. Hierdoor vindt een landschappelijke inpassing plaats in de omgeving en wordt het gebouw afgeschermd van de woningen in de monumentale woonboerderij.



### **3. VIGEREND BELEID**

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

#### **3.1 Nationaal niveau**

##### **3.1.1 Nota Ruimte**

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. De Nota Ruimte heeft sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening de status van structuurvisie. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basisqualiteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

##### **Conclusie**

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.



## 3.2 Provinciaal niveau

### 3.2.1 Interimstructuurvisie / Paraplunota Brabant in ontwikkeling

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie en de Paraplunota in werking getreden. Dit beleid komt in hoge mate overeen met het beleid in het Streekplan 2002.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van de Interimstructuurvisie. De ligging van het plangebied is aangeduid.



*uitsnede plankaart Interimstructuurvisie*

In de Interimstructuurvisie zijn vijf leidende ruimtelijke principes opgenomen:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Deze leidende principes zijn uitgewerkt in tien doelen voor de jaren 2008-2018.

Hoofddoel van de Interimstructuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De groei en de verspreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Voorts moet onze omgeving op een duurzame wijze worden ingericht.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid in stedelijke en landelijke regio's. Westelbeers ligt binnen de landelijke regio Groot-Kempen. De stedelijke regio's moeten ruimte bieden voor verdere verstedelijking. Binnen de landelijke regio's liggen beperkte mogelijkheden voor de toename van het aantal woningen of het plaats bieden aan bedrijvigheid ten behoeve van de eigen bevolking. In de landelijke regio's ligt het accent op de ontwikkeling van de natuur, landbouw en recreatie.



### Analyse

Onderhavig plangebied ligt in de zone GHS-landbouw. Onderhavig initiatief betreft beheer- en onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van de omliggende natuurgebieden. Daarmee is het initiatief ten principale niet strijdig met de ligging binnen GHS-landbouw. De werkzaamheden vinden plaats in een sinds jaar en dag bestaand gebouw.

### Conclusie

Het project past binnen c.q. is niet in strijd met de Interimstructuurvisie en Paraplunota.

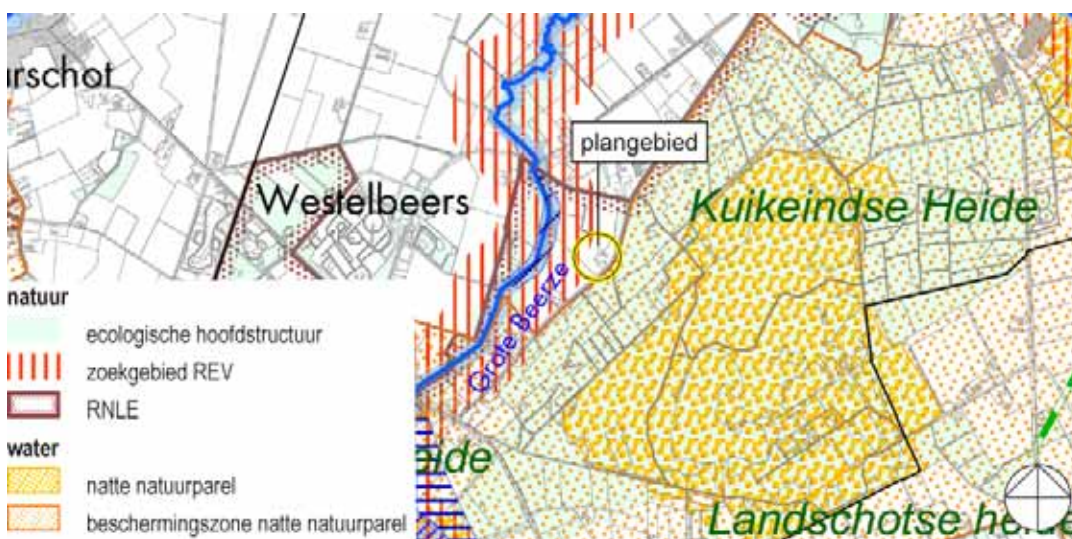
## 3.3

### Regionaal niveau

#### **Reconstructieplan Beerze Reusel**

Het beleid met betrekking tot het landelijk gebied is nader uitgewerkt in het reconstructieplan Beerze Reusel dat op 22 april 2005 is vastgesteld. Op 27 juni 2008 heeft een correctieve herziening van het reconstructieplan plaatsgevonden. Deze correctieve herziening is niet van invloed op onderhavig project.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van reconstructieplankaart 1 met de Omgevingskwaliteiten weergegeven.



**uitsnede reconstructieplankaart 1 - Omgevingskwaliteiten**

Voor onderhavig project zijn enkele natuur- en waterelementen van belang. De Kuikeindsche Heide is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Het beekdal van de Grote Beerze vormt een zoekgebied voor een robuuste ecologische verbinding (REV). Voorts ligt het plangebied binnen de regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE).

De Kuikeindsche Heide is in het reconstructieplan deels als natte natuurparel met bijbehorende beschermingszone opgenomen.

### Analyse

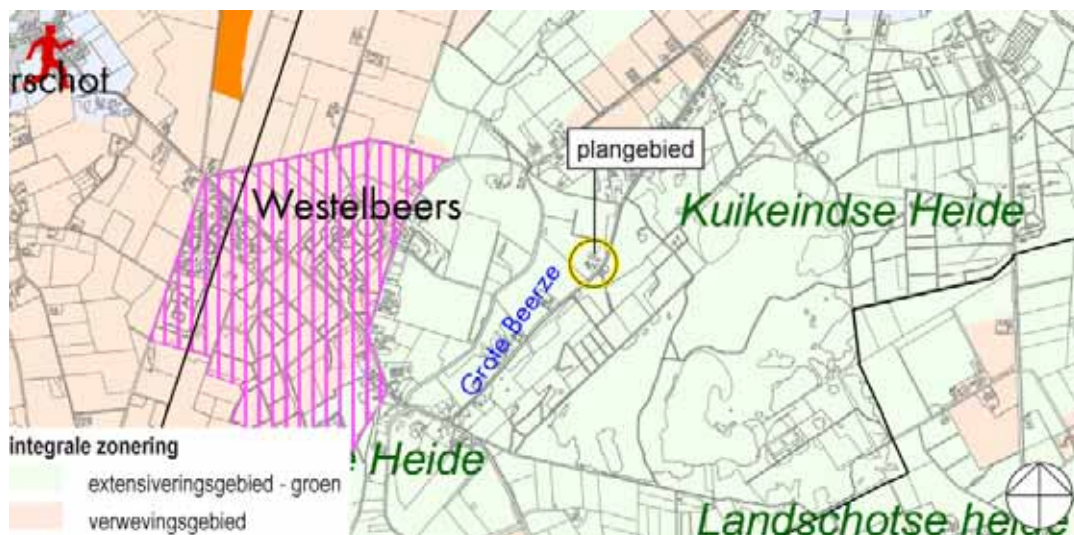
Het plangebied ligt niet in, maar grenst aan, enkele natuurgebieden. Hiermee is de locatie uitermate geschikt voor de vestiging van een werkschuur ten behoeve van



beheer en onderhoud van de omliggende natuurgebieden. Het project leidt niet tot uitbreiding van bebouwing.

Het plangebied ligt niet binnen de ecologische hoofdstructuur en het zoekgebied REV. Voorts ligt het plangebied buiten de natte natuurparel en beschermingszone. Het project vormt geen belemmering voor het RNLE-gebied.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van reconstructieplankaart 2 met de Sociale en economische vitaliteit.



**uitsnede reconstructieplankaart 2 - Sociale en economische vitaliteit**

Onderhavig plangebied ligt binnen extensiveringsgebied voor groen. Een extensiveringsgebied is volgens de Reconstructiewet een *“ruimtelijk begrensd gedeelte van het 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 Reconstructiewet onmogelijk wordt gemaakt.”*

#### Analyse

Onderhavig plangebied is onderdeel van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Gezien de ligging binnen extensiveringsgebied is de hervestiging van een agrarisch bedrijf niet aan de orde. De vrijgekomen bebouwing kan worden gebruikt voor een nieuwe economische drager. Het hergebruik van het agrarische bedrijfsgebouw voor beheer en onderhoud van de omliggende natuurgebieden is een vorm van nieuwe economische drager.

#### Conclusie

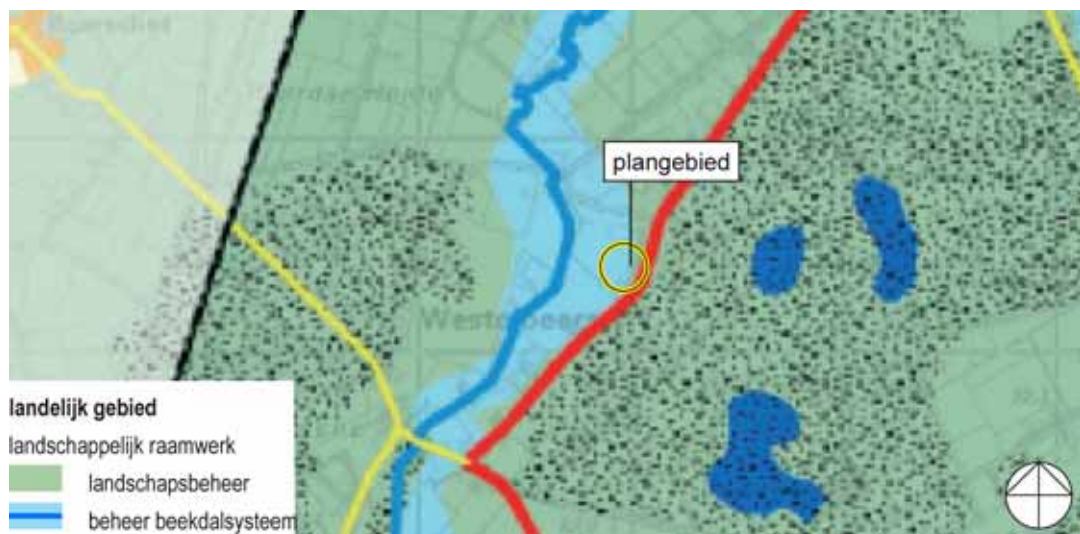
Onderhavig project is niet in strijd met het Reconstructieplan Beerze Reusel.

### **3.3.1 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant**

In samenwerking met het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) is het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant opgesteld. Het beleid van het voormalige Streekplan 2002 (inmiddels vervangen door de Interimstructuurvisie) is hierin nader uitgewerkt.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van het uitwerkingsplan. Onderhavig plangebied is aangegeven.





**uitsnede plankaart uitwerkingsplan**

Onderhavig plangebied ligt binnen het landschappelijk gebied, dat nader is aangeduid met landschapsbeheer. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van bestaande landschappelijke verschijningsvormen. Voorts grenst het plangebied aan de rand van de zone beekherstel.

#### Analyse

Onderhavig project omvat geen toename van bebouwing en omvat een landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing. Hiermee is sprake van een positieve invloed op de landschappelijke verschijningsvorm.

De zone beekherstel is nader begrensd in het reconstructieplan. Onderhavig plangebied ligt net buiten de zone beekherstel.

#### Conclusie

Onderhavig project past binnen c.q. is niet in strijd met het uitwerkingsplan.

### **3.3.2 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling**

Op 20 juli 2004 heeft Gedeputeerde Staten de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling vastgesteld. Hierin is het beleid opgenomen ten aanzien van het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe economische dragers in het buitengebied. Hierdoor wordt de krimp van de intensieve veehouderijsector opgevangen.

Onderhavig project betreft hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB). Bij hergebruik moet worden gestreefd naar sloop van overtollige bebouwing. Een deel van de agrarische opstallen is reeds gesloopt. De thans aanwezige bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf blijft behouden.

Het project omvat voorts een vorm van landschappelijke inpassing.

#### Conclusie

Het project is niet in strijd met de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.

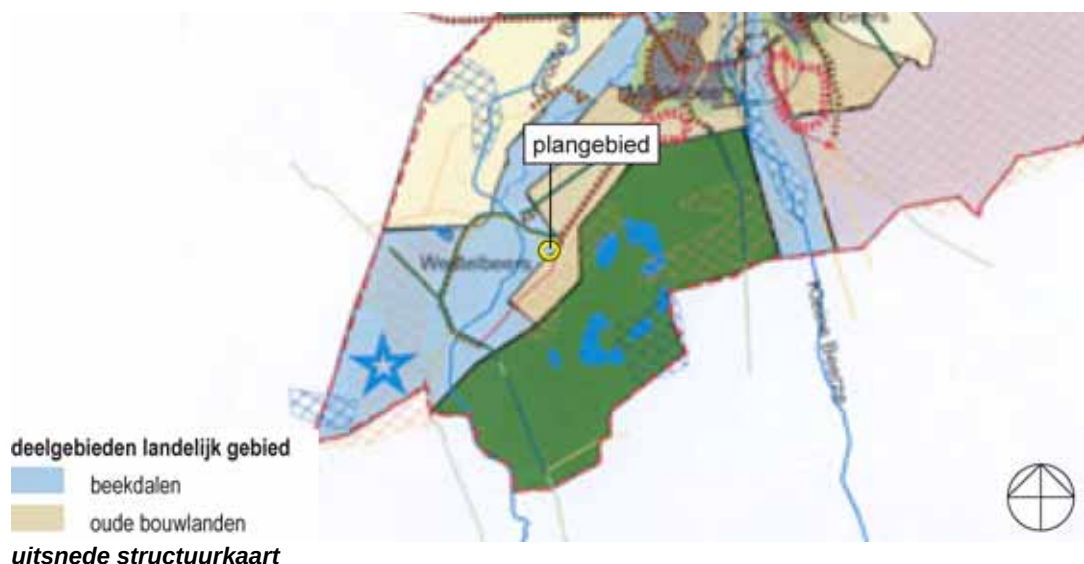


### 3.4 Gemeentelijk niveau

Ten behoeve van onderhavig project zijn op gemeentelijk niveau de StructuurvisiePlus en drie bestemmingsplannen van belang: het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening 2003 van de gemeente Oirschot, het voormalige bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Oost-, West- en Middelbeers uit 1972, alsmede het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oirschot.

#### 3.4.1 **StructuurvisiePlus**

Door de gemeente is een StructuurvisiePlus vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurkaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Onderhavig plangebied ligt binnen de oude bouwlanden, die worden aangemerkt als de landschappelijk-ruimtelijk meest waardevolle agrarische gebieden in de gemeente. Uit ruimtelijk perspectief staat beheer en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop.

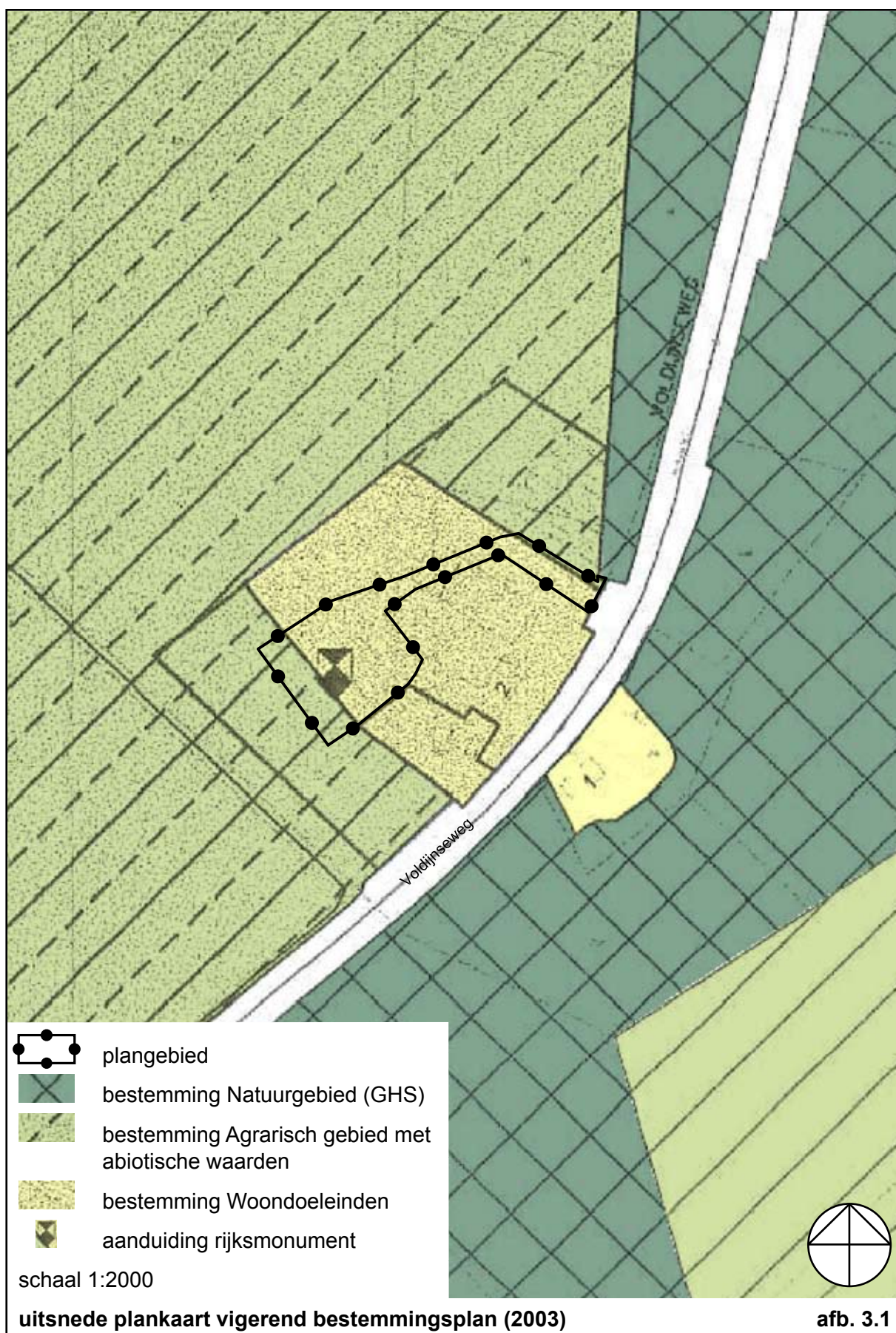
Het plangebied ligt voorts binnen een gebied met 'oude bouwlanden', waar het accent gelegd wordt op landbouw, landschapsbouw en recreatie.

#### Analyse

In het vigerende bestemmingsplan zijn de ruimtelijk waardevolle kenmerken nader beschermd. Voorliggend rapport omvat onder meer een versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden door middel van landschapsbouw c.q. landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan het in de StructuurvisiePlus genoemde accent landschapsbouw.

#### Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de StructuurvisiePlus.



### 3.4.2 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening 2003

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening 2003:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19-01-2004;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 07-09-2004.

Afbeelding 3.1 geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven. Binnen het plangebied liggen twee bestemmingen.

De bestaande bebouwing en verharding en een deel van de nieuwe groenvoorziening/landschappelijke inpassing ligt overwegend binnen de bestemming Woon-doeleinden. Deze gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Per bouwblok is maximaal één woning toegestaan met een inhoud van niet meer dan 550 m<sup>3</sup> en een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 4,5 m respectievelijk 10 m. Daarnaast zijn per woning 80 m<sup>2</sup> bijgebouwen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 3 m respectievelijk 5,5 m.

Een klein deel van de nieuwe groenvoorziening/landschappelijke inpassing ligt binnen de bestemming Agrarisch gebied met abiotische waarden. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijfsvoering, behoud c.q. herstel en versterking van de abiotische waarden en behoud c.q. herstel en versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.

Het oprichten van bebouwing is alleen toegestaan binnen de agrarische bouw-blokken.

Binnen de bestemming Woondoeleinden is de aanduiding rijksmonument opgenomen. Het betreft de langgevelboerderij aan de zijde van de Voldijnseweg (zie ook paragraaf 6.1.2). Deze boerderij ligt buiten onderhavig plangebied.

#### Mate van afwijking

Onderhavig project betreft een verandering van gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen de bestemming Woondoeleinden voor beheer en onderhoud van de omliggende natuurgebieden en de aanleg van een nieuwe groenvoorziening/landschappelijke inpassing.

De gebruiksverandering van het gebouw past niet binnen de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming Woondoeleinden.

De aanleg van de nieuwe groenvoorziening/landschappelijke inpassing kan op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd.



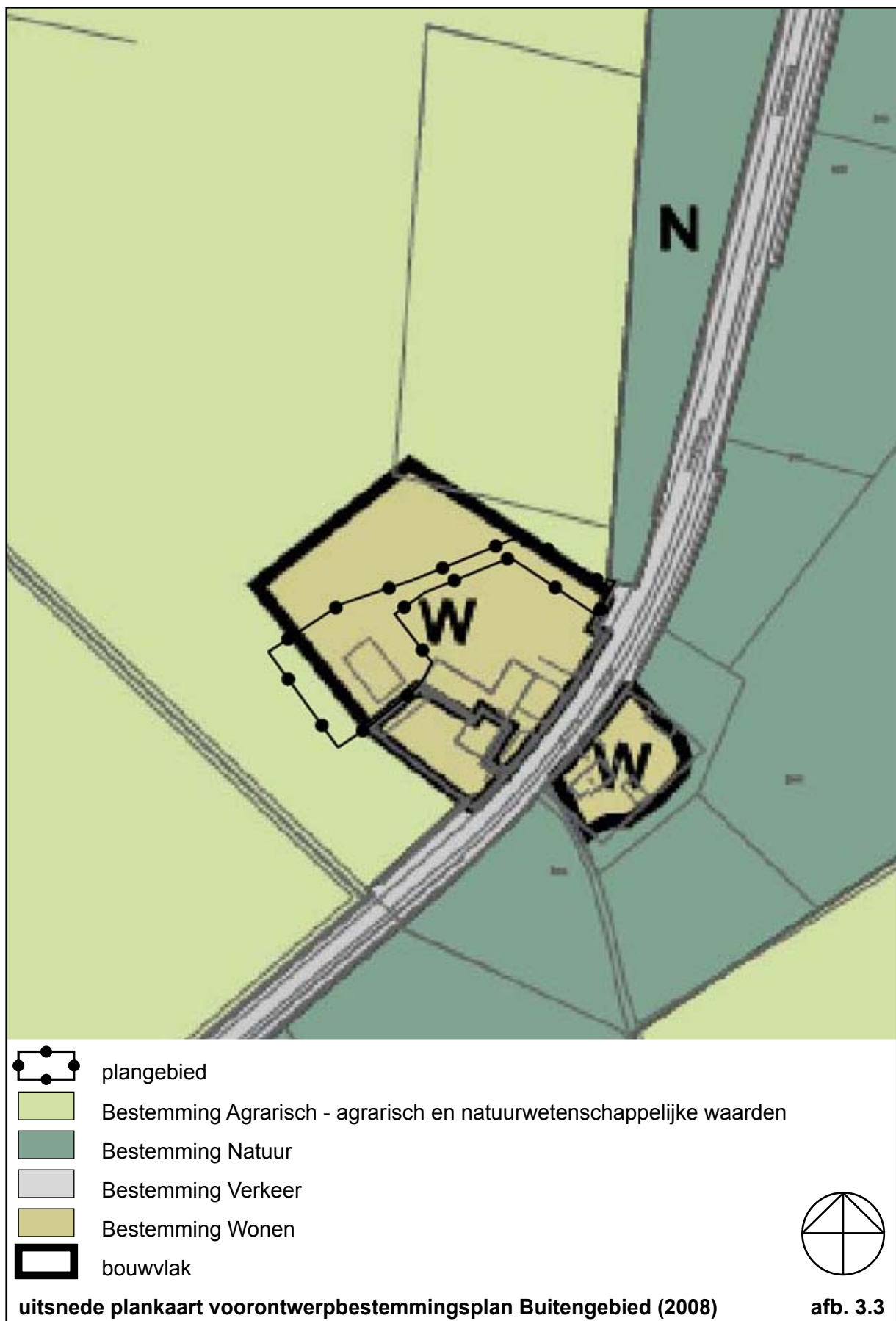
N.B. Onderhavig plangebied lag voorheen binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Oost-, West- en Middelbeers uit 1972. Afbeelding 3.2 geeft een uitsnede van de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.

De bestaande bebouwing van onderhavig project ligt binnen de voormalige bestemming Agrarische doeleinden B. Binnen deze bestemming is de vestiging, bouw en exploitatie van agrarische bedrijfsgebouwen, al dan niet met woning, toegestaan. Het bestemmingsvlak mag volledig bebouwd worden.

## **Analyse**

Ten tijde van verwerving van het voormalige agrarische bedrijfsperceel door Brabants Landschap was het bestemmingsplan Buitengebied (1972) nog van kracht. Ten opzichte van dit bestemmingsplan betrof het gewenste gebruik slechts een beperkte afwijking.

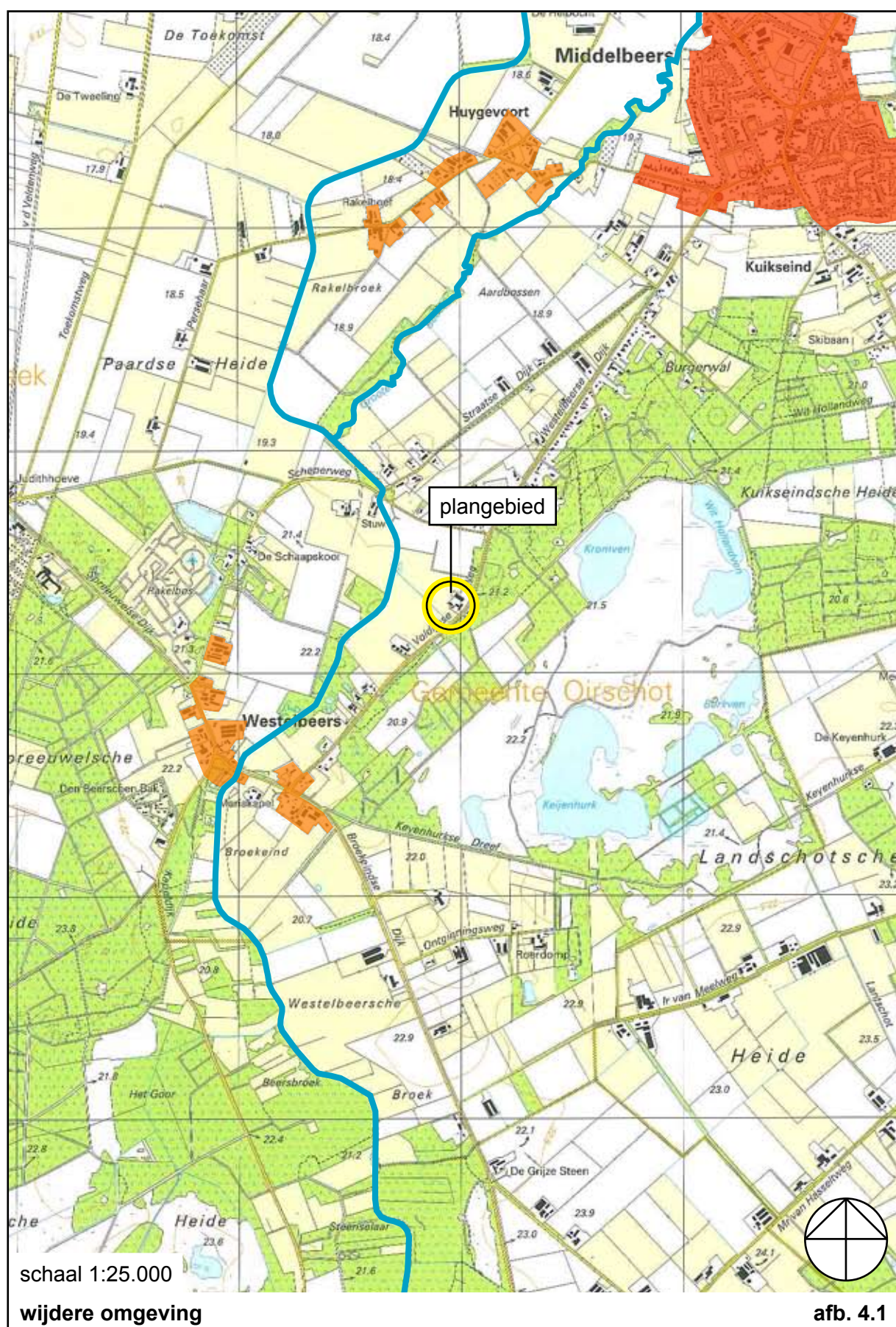
Door onoplettendheid van Brabants Landschap is tijdens de tervisielegging van het thans vigerende bestemmingsplan geen zienswijze ingediend tegen de bestemmingsverandering van Agrarische doeleinden in Woondoeleinden.



### **3.4.3 Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied**

Gedurende de periode 29 januari tot en met 10 maart 2008 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage gelegen. Afbeelding 3.3 geeft een uitsnede van de plankaart weer.

De bestemming Woondoeleinden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is in het voorontwerpbestemmingsplan overgenomen. Hiermede blijft sprake van strijdigheid van het project met het bestemmingsplan.



#### **4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT (gebiedsprofiel)**

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving van het plangebied als ruimtelijke onderbouwing van voorliggend initiatief.

##### **4.1 Widere omgeving**

Afbeelding 4.1 geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer.

##### Ontsluiting

Onderhavig plangebied ligt aan de Voldijnseweg, de dorpenweg tussen Middelbeers en Westelbeers.

##### Ruimtelijk-functioneel

Het gebied ten zuiden van Middelbeers wordt gekenmerkt door de loop van de Groote Beerze en de natuurgebieden aan weerszijden van dit riviertje.

De Voldijnseweg - Westelbeersedijk vormt een scheiding tussen het agrarische gebied met het beekdal van de Groote Beerze en het natuurgebied van de Kuikeindsche en Landschotse Heide.

Het natuurgebied van de Kuikeindsche en Landschotse Heide wordt gevormd door een heidegebied met een aantal vennen. Het heidegebied wordt omzoomd door bos. In het bos liggen enkele landbouwenclaves.



## 4.2 Directe omgeving

De directe omgeving is af te lezen op de afbeelding 4.2 en 4.3, met respectievelijk de luchtfoto en de bestaande toestand van de directe omgeving.

### Ontsluiting

Onderhavig plangebied is rechtstreeks op de Voldijnseweg ontsloten.

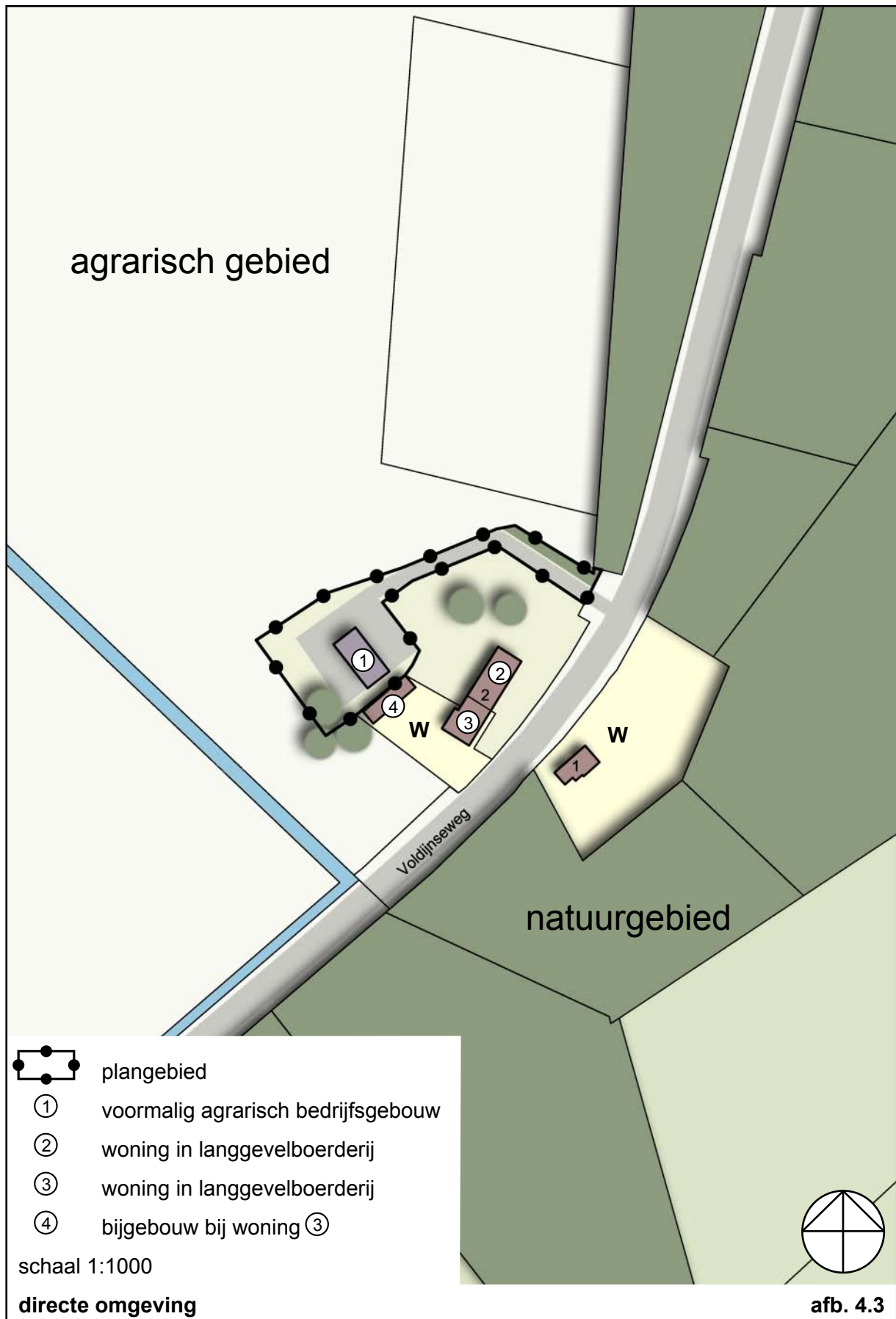
### Bebouwing en functies

Zoals vermeld vormt het beheergebouw ① onderdeel van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Voldijnseweg 2. Op het perceel staan voorts een monumentale langgevelboerderij, met twee woningen (② en ③), en een bijgebouw bij de burgerwoning ④.

Aan de overzijde van de Voldijnseweg staat een burgerwoning.

### Landschap

De Voldijnseweg vormt de scheiding tussen agrarisch gebied en natuurgebied. Onderhavig plangebied ligt in het agrarische gebied.



#### **4.3      Conclusie gebiedsprofiel**

1.    Het nieuwe beheergebouw wordt omgeven door de natuurgebieden die vanuit het gebouw gaan worden beheerd. Het beheergebouw ligt zelf buiten de natuurgebieden. Hiermee is sprake van een uitermate geschikte locatie voor de vestiging van het beheergebouw.
2.    Het beheergebouw betreft een bestaande, voormalige agrarische opstal. Ten behoeve van onderhavig project vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.
3.    Het beheergebouw ligt nabij twee burgerwoningen, maar vormt door de aard en tijdstip van het gebruik geen aantasting van het woongenot van deze woningen.

#### Conclusie

De gebruiksverandering is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.



## **5. MILIEUASPECTEN**

Getoetst moet worden of het project milieutechnisch gezien passend is. In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten beschreven.

### **5.1 Bodemkwaliteit**

Onderhavig project omvat geen uitbreiding van bebouwing. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

### **5.2 Wet geluidhinder**

Het beheergebouw van onderhavig project is geen geluidgevoelige locatie zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

De beschrijving van het effect van het nieuwe gebruik voor beheer en onderhoud is opgenomen in paragraaf 5.6.

### **5.3 Wet luchtkwaliteit**

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteitseisen. Getoetst moet worden of het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

De functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw van wonen in beheer en onderhoud van het omliggende natuurgebied is dermate kleinschalig dat geconcludeerd mag worden dat het niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit in de omgeving.

#### Conclusie

Het project is niet in strijd met het de Wet luchtkwaliteit.

### **5.4 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt. Het project zelf heeft geen gevarencontour in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



## 5.5 Wet geurhinder en veehouderij

Onderhavig project betreft een geurgevoelig object zoals genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij. Voorts is artikel 3 lid 2 van de Wet van toepassing: *"In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:*

- a. [...];
- b. *ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen."*

De afstand van onderhavig plangebied tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (Voldijnseweg 4) bedraagt ruim 200 m. Het project ligt daarmee op een grotere afstand dan de in de Wet genoemde afstand van 50 m en vormt daardoor geen extra belemmering voor dit agrarische bedrijf.

Zoals in paragraaf 3.2 reeds vermeld ligt het plangebied binnen extensiveringsgebied. Dit heeft tot gevolg dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen nieuwe agrarische bedrijven, waarvoor onderhavig project eventueel een belemmering zou kunnen vormen, kunnen vestigen.

Het agrarische bedrijf Voldijnseweg 4 betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf (melkveebedrijf) met een beperkte geuremissie. Vervolgens is de rundveehouderij Schepersweg 5 het meest nabijgelegen op een afstand van 500 m. Ook dit bedrijf heeft een beperkte geuremissie.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de aanwezige grondgebonden agrarische bedrijvigheid mag worden geconcludeerd dat het werkklimaat voor de werknemers van Brabants Landschap voldoende is.

De milieuvergunning van het voormalige agrarische bedrijf binnen het plangebied is op 17 juni 2003 ingetrokken.

### Conclusie

Onderhavig project voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 's-Gravenhage, 2007) is een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen, behorende bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Onderhavig project valt onder de activiteit Bosbouwbedrijven (SBI-code 020) met een richtafstand van 50 m (categorie 3.1). Het gaat hier om een indicatieve afstand, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Binnen de genoemde richtafstand liggen twee burgerwoningen. De afstand van de dichtstbijzijnde burgerwoning tot het bedrijfsperceel bedraagt 21 m. De afstand tot het beheergebouw bedraagt 27 m.

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van de aspecten geluid, geur en gevaar. Voor onderhavige activiteit is het aspect geluid maatgevend. Zoals in paragraaf 2.3 is opgenomen vinden de geluidproducerende bedrijfsactiviteiten in pandig plaats. Het gebruik van een stationaire zaagmachine is bovendien niet toegestaan. Voorts wordt de schuur alleen gedurende werkdagen tussen 7.30 u en 18.00 u gebruikt.



Geconcludeerd mag worden dat de omvang en de tijdsduur van de onderhoudsactiviteiten beperkt zijn en dat de feitelijke hinderafstand beduidend kleiner is dan de richtafstand zoals is opgenomen in de voornoemde brochure.

Conclusie

Onderhavig project voldoet aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering.

**5.7**

**Overig**

Overige milieuaspecten zijn niet in het geding.

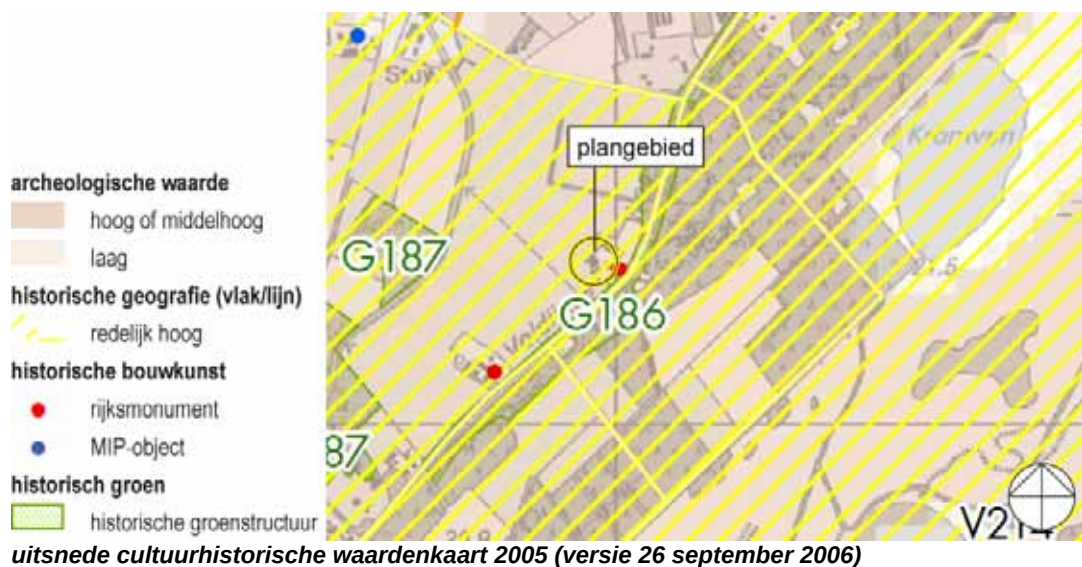


## 6. **WAARDEN**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (wettelijk beschermde) waarden van het plangebied.

### 6.1 **Archeologie en cultuurhistorie**

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



#### 6.1.1 **Archeologie**

Het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid met de aanduiding hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

#### 6.1.2 **Cultuurhistorie**

Binnen onderhavig plangebied en in de directe omgeving zijn vier cultuurhistorische elementen van belang.

Het akkercomplex ten noordoosten van Westelbeers heeft een redelijke hoge historisch-geografische waarde. Onderhavig project omvat geen uitbreiding van bebouwing. Ook de aanleg van nieuw groen vormt geen aantasting van het akkercomplex.

De Voldijnseweg is eveneens van redelijke hoge historisch-geografische waarde. Het project leidt niet tot een aanpassing van de wegenstructuur en is daarmee niet van invloed op dit lijnelement.



De Voldijnseweg wordt omgeven door een karakteristieke houtwal, die als waardevolle groenstructuur is aangeduid. Het project leidt niet tot een aantasting van de houtwal.

De langgevelboerderij Voldijnseweg 2 betreft een rijksmonument. Dit monument wordt niet aangetast door het voorgestane gebruik van de voormalige agrarische schuur.

#### Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

## 6.2 Flora en fauna

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Om een overzicht te verkrijgen van de binnen het plangebied en de omgeving aanwezige beschermde soorten en de eventuele gevolgen van het project voor deze soorten is een quickscan uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een literatuuronderzoek. De geraadpleegde bronnen betreffen:

1. Het natuurloket (via internet te raadplegen: [www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl))
2. Provinciale verspreidingsgegevens zoals opgenomen in de Digitale Atlas en de cd-rom 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant'.

#### ad 1

Het plangebied ligt binnen één kilometerhok waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de hele verspreiding van beschermde soorten. Binnen dit kilometerhok komen de volgende soorten voor:

| soortgroep   | Flora- en faunawet |           | Habitat- of Vogelrichtlijn | Rode lijst |
|--------------|--------------------|-----------|----------------------------|------------|
|              | vrijstelling       | beschermd |                            |            |
| vaatplanten  | 1                  | -         | 1                          | 3          |
| paddestoelen | -                  | -         | -                          | 2          |

#### ad 2

Er is geen sprake van ligging van het plangebied in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Wel komen de onderstaande habitatsoorten in meer of mindere mate voor in het gebied:

- Heikikker (zeker binnen de wijdere omgeving);
- Poelkikker (zeker binnen de wijdere omgeving);
- Rugstreeppad (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Vleermuis in bos of bomen (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Drijvende waterweegbree (zeker binnen de wijdere omgeving).

De mogelijk voorkomende soorten zijn regulier in de gehele regio.

#### Analyse

Onderhavig project betreft een functieverandering van een bestaand gebouw voor wonen in onderhoudswerkzaamheden voor het beheer van natuurgebieden. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Het project doet geen schade aan /



verstoort geen biotopen/leefgebieden in het aangrenzende gebied of in wettelijke beschermde gebieden.

#### Conclusie

Er wordt geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet nodig geacht.



## **7. WATERPARAGRAAF**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is primair gericht op het zolang mogelijk vasthouden van het gebiedseigen water. Voorts vormt een eis dat het schone regenwater gescheiden wordt van de vuilwaterafvoer. Minimaal geldt dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Onderhavig project omvat een functieverandering van een bestaand gebouw. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing en/of verharding plaats. De waterhuishoudkundige situatie blijft derhalve ongewijzigd.



## **8. BELEMMERINGEN**

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft geen bouwplan. De ligging van eventuele kabels of leidingen is daarom niet relevant voor onderhavig project.



**9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De kosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is economisch uitvoerbaar te achten.



## **10. MOTIVERING**

1. In het voormalige bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oost-, West- en Middelbeers had onderhavige locatie een agrarische bestemming. Brabants Landschap heeft abusievelijk geen bezwaar gemaakt tegen de thans vigerende woonbestemming.
2. De functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw is nodig voor een optimaal beheer en onderhoud van de omliggende natuurgebieden.
3. Onderhavig project leidt niet tot uitbreiding van bebouwing.
4. Het project past binnen het provinciale en regionale beleid.
5. Het project is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
6. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
7. Er worden geen waarden aangetast.



**11.        PROCEDURE ARTIKEL 19.1 WRO**

Deze ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

1.    Terinzagelegging
2.    Verklaring van geen bezwaar Gedeputeerde Staten
3.    Vrijstellingsbesluit door burgemeester en wethouders

De resultaten uit de terinzagelegging worden te zijner tijd aan het dossier toegevoegd.

