

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

# **Ruimtelijke onderbouwing**

## **Woningsplitsing**

### **Esperenweg 3 te Oostelbeers**

### **gemeente Oirschot**



**Crijns Rentmeesters bv**

**ing. M.J.M. Crijns & ing. C.A. Schellekens**

**januari 2010**



# INHOUDSOPGAVE

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INLEIDING</b>                                                             | <b>5</b>  |
| <b>1. PROJECTPROFIEL</b>                                                     | <b>7</b>  |
| 1.1 Inleiding                                                                | 7         |
| 1.2 Plangebied                                                               | 8         |
| 1.3 Huidige situatie                                                         | 9         |
| 1.3.1 Vigerende bestemming                                                   | 9         |
| 1.3.2 Huidige gebruiksfunctie                                                | 9         |
| 1.3.3 Kadastraal bericht                                                     | 9         |
| 1.4 Beoogde situatie                                                         | 10        |
| 1.4.1 Gewenste bestemming                                                    | 10        |
| 1.4.2 Gewenste gebruiksfunctie                                               | 11        |
| 1.4.3 Bouwvolume van het project                                             | 11        |
| 1.4.4 Ontsluiting en parkeren                                                | 12        |
| 1.5 Beeldkwaliteit                                                           | 12        |
| <b>2. TOETSING AAN RUIMTELIJK BELEID</b>                                     | <b>15</b> |
| 2.1 Inleiding                                                                | 15        |
| 2.2 Europees beleid                                                          | 15        |
| 2.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn                                             | 15        |
| 2.2.2 Verdrag van Valetta (Malta)                                            | 15        |
| 2.3 Rijksbeleid                                                              | 16        |
| 2.3.1 Inleiding                                                              | 16        |
| 2.3.2 Nota Ruimte                                                            | 16        |
| 2.3.3 Nota mensen wensen wonen                                               | 17        |
| 2.3.4 Ecologische hoofdstructuur                                             | 17        |
| 2.4 Provinciaal beleid                                                       | 19        |
| 2.4.1 Streekplan Brabant in Balans                                           | 19        |
| 2.4.2 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening              | 21        |
| 2.4.3 Uitwerkingsplan Streekplan Zuid-Oost Brabant / Regionaal Structuurplan | 22        |
| 2.4.4 Reconstructieplan Beerze Reusel                                        | 23        |
| 2.4.5 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling                               | 24        |
| 2.5 Gemeentelijk beleid                                                      | 25        |
| 2.5.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'                                         | 25        |
| 2.5.2 Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'                              | 26        |
| 2.5.3 Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot       | 28        |
| <b>3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL</b>                                           | <b>31</b> |
| 3.1 Stedenbouw                                                               | 31        |
| 3.2 Externe veiligheid                                                       | 31        |
| 3.2.1 Provinciale risicokaart                                                | 31        |
| 3.2.2 Projectlocatie                                                         | 31        |

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| 3.3       | Geluid                                | 32        |
| 3.3.1     | Wegverkeerslawaaï                     | 32        |
| 3.3.2     | Industrielawaai                       | 32        |
| 3.4       | Luchtkwaliteit                        | 32        |
| 3.5       | Agrarische aspecten                   | 33        |
| 3.5.1     | Wet geurhinder en veehouderij         | 33        |
| 3.5.2     | Voorgrondbelasting op projectlocatie  | 33        |
| 3.6       | Bedrijven en milieuzoneringen         | 34        |
| 3.7       | Toerisme en recreatie                 | 34        |
| 3.8       | Voorzieningen en verzorgingsstructuur | 35        |
| 3.9       | Mobiliteit                            | 35        |
| 3.10      | Milieu-effectrapportage               | 35        |
| 3.11      | Flora, fauna en natuurbescherming     | 36        |
| 3.12      | Bodem                                 | 36        |
| 3.13      | Cultuurhistorie en archeologie        | 37        |
| 3.14      | Water                                 | 37        |
| 3.15      | Volkshuisvesting/woningbouw           | 38        |
| <b>4.</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                | <b>39</b> |
| 4.1       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid      | 39        |
| 4.2       | Economische uitvoerbaarheid           | 39        |
| 4.3       | Grondexploitatie                      | 39        |
| <b>5.</b> | <b>NIEUW PLANOLOGISCH REGIME</b>      | <b>41</b> |
| 5.1       | Regels                                | 41        |
| 5.2       | Plankaart                             | 41        |
| <b>6.</b> | <b>CONCLUSIE</b>                      | <b>43</b> |

## INLEIDING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Crijns Rentmeesters B.V. in opdracht van familie Smetsers, hierna te noemen cliënt, woonachtig aan Esperenweg 3 te Oostelbeers. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft het doel medewerking te verkrijgen van de gemeente Oirschot voor de herontwikkeling van het voormalig intensief veehouderijbedrijf van cliënt gelegen aan de Esperenweg 3 te Oostelbeers ten behoeve van een boerderijsplitsing naar twee woningen in het kader van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De projectlocatie is gelegen ten noorden van de kern Oostelbeers in de gemeente Oirschot en de locatie behoort bij de bebouwingsconcentratie Esperenweg/Langereyt.

Naar aanleiding van een principeverzoek van cliënt heeft de gemeente Oirschot aangegeven in beginsel positief te staan tegenover betreffend initiatief. De gemeente heeft aangegeven dat alle huidige verzoeken om wijziging en/of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan worden meegenomen bij de collectieve bestemmingsplan herziening waarvoor de gemeente reeds een aanvang heeft gemaakt. Betreffend verzoek om wijziging van het bestemmingsplan zal slechts in behandeling worden genomen wanneer uiterlijk voor 3 oktober 2008 bij de gemeente Oirschot een goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient dan ook als motivering van betreffend planinitiatief.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de locatie getoetst aan de planologische randvoorwaarden uit het beleid dat voor de locatie en het initiatief geldend is. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden.



# 1. PROJECTPROFIEL

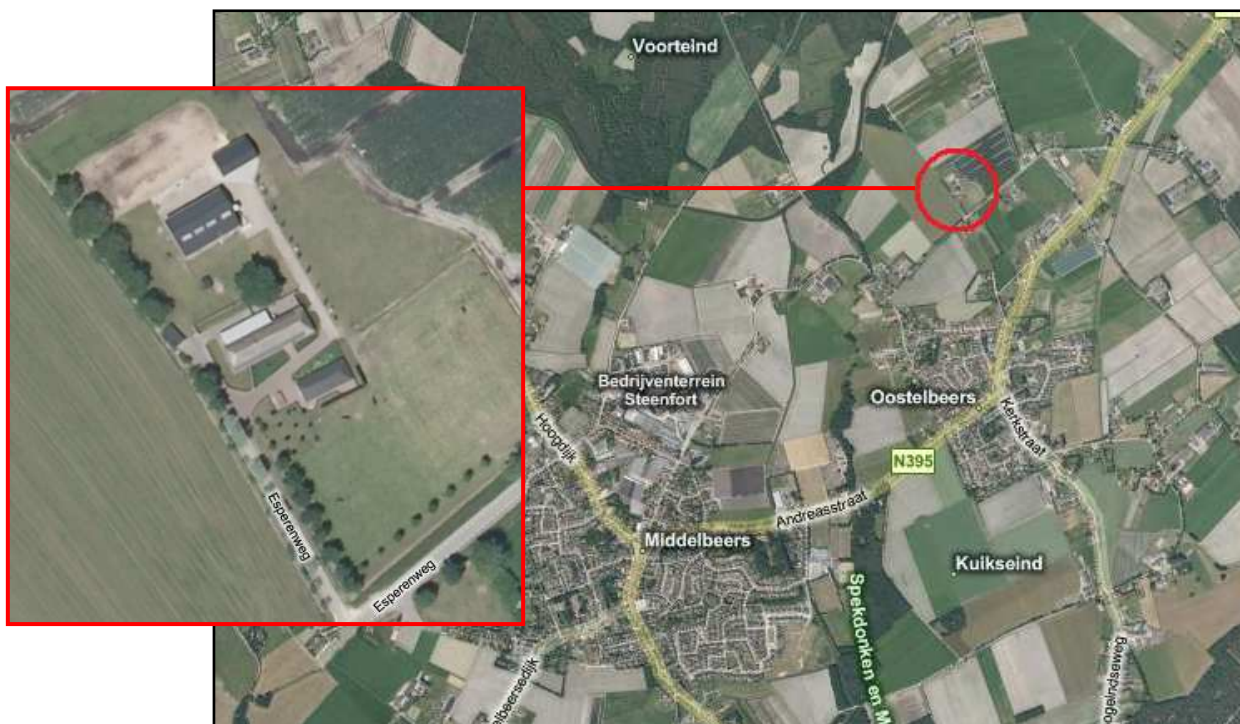
## 1.1 Inleiding

Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van de projectlocatie gelegen aan de Esperenweg 3 te Oostelbeers, gemeente Oirschot. De ontwikkeling betreft de splitsing van de aanwezige boerderij op de projectlocatie met als doel te komen tot twee woningen aan de Esperenweg 3 in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De projectlocatie is gelegen ten noorden van de kern Oostelbeers en de locatie behoort bij de bebouwingsconcentratie Esperenweg/Langereyt.

De herontwikkeling van de locatie wordt onder andere gemotiveerd in het kader van de provinciale beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling. Op basis van deze beleidsnota wordt in bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingslinten en –clusters), hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor diverse niet- agrarische functies mogelijk, alsmede de (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde hergebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden is dat een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in ruime zin (het 'Rood voor Groen' principe). Ook dient de nieuwe functie qua aard en karakteristiek te passen in het gebied. Aansluitend op dit provinciale beleid heeft de gemeente Oirschot recentelijk de 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot' opgesteld. In deze gebiedsvisie is de projectlocatie aangemerkt als kernrandzone in het gebied Esperenweg/Langereyt. In de gemeentelijke gebiedsvisie is een ruimtelijke visie opgenomen. In het kader van extensivering van de kernrandzone is het gewenst om eventueel vrijkomende agrarische bedrijfslocaties niet in te zetten voor hervestiging van nieuwe agrarische bedrijvigheid. De locaties kunnen wel worden gebruikt voor andere functies, waarbij het niet noodzakelijk is alle bestaande bedrijfsgebouwen te handhaven.

Medio 2003 heeft cliënt door middel van deelname aan de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' (RBV) het intensieve veehouderijbedrijf aan de Esperenweg 3 gesaneerd. In overleg met de gemeente Oirschot is ten tijde van betreffende bedrijfsbeëindiging afgesproken dat bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied aan de voormalige bedrijfslocatie een passende herbestemming zal worden toegekend. In het kader van de extensivering van de kernrandzone is het een voor de hand liggende keuze om de historisch waardevolle langgevelboerderij aan de Esperenweg 3, die medio 2001 tot gemeentelijk monument is betiteld, te bestemmen tot 'Wonen'.

Aan de Esperenweg is de samenhang tussen de laanbeplanting en (monumentale) bebouwing karakteristiek en waardevol. Bij de beëindiging van het intensief veehouderijbedrijf heeft cliënt in goed overleg met de gemeente een passende herinrichting van de projectlocatie gerealiseerd. Betreffende herinrichting is erop gericht dat na splitsing van de langevelboerderij, in twee individuele woningen, de bestaande bijgebouwen grotendeels behouden kunnen blijven.



**Figuur 1:** Ligging projectlocatie in de omgeving

## 1.2 Plangebied

De projectlocatie is gelegen in bebouwingsconcentratie Esperenweg/Langereyt. Deze bebouwingsconcentratie ligt ten noorden van de kern Oostelbeers. Het gebied kan voorts als relatief open worden aangemerkt door de verspreid voorkomende bebouwing langs de randen en de opgaande beplantingselementen rond de bebouwing aan de Schuttersweg en kavelgrensbeplanting centraal in het gebied. Nagenoeg alle bebouwing is gelegen aan de omringende wegen. In de omgeving van de projectlocatie zijn zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen gelegen. De ruimtelijke begrenzing van het gebied wordt aan de zuidkant gevormd door de noordelijke dorpsrand van Oostelbeers. Aan de noord- en oostkant vormen de verspreide bebouwing en beplanting aan de Esperenweg en de Langereyt de gebiedsbegrenzing.

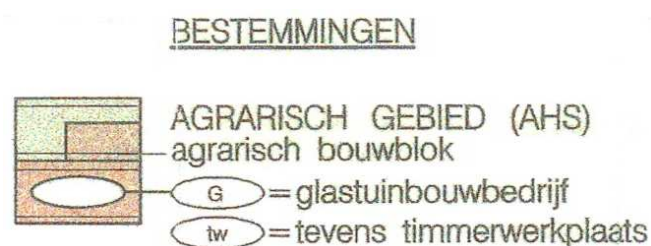
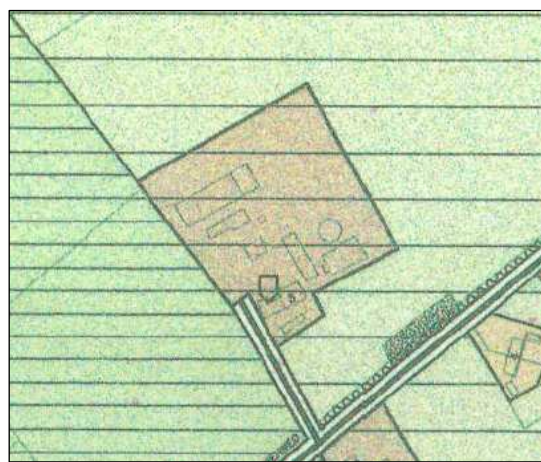
Karakteristiek en waardevol is de samenhang tussen de laanbeplanting en bebouwing langs de Esperenweg. Het onregelmatig voorkomen van bebouwingselementen en afwisseling tussen bebouwing en laanbeplanting levert een aantal waardevolle doorzichten op naar het grootschalig open landschap aan de noordkant, dat begrensd worden door de bebouwing van landgoed Baest. De visuele relatie vanuit het gebied richting Oirschot, over de Esperenweg, met het noordelijk gelegen open landschap wordt beschouwd als een belangrijk landschappelijk/ruimtelijk aspect.



## 1.3 Huidige situatie

De huidige situatie ter plaatse van de projectlocatie wordt bepaald door twee aspecten. Dit betreffen het vigerend planologisch regime ter plaatse, zijnde het bestemmingsplan 'Buitengebied', en het feitelijk gebruik van de gronden. In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op beide aspecten.

### 1.3.1 Vigerende bestemming



**Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan**

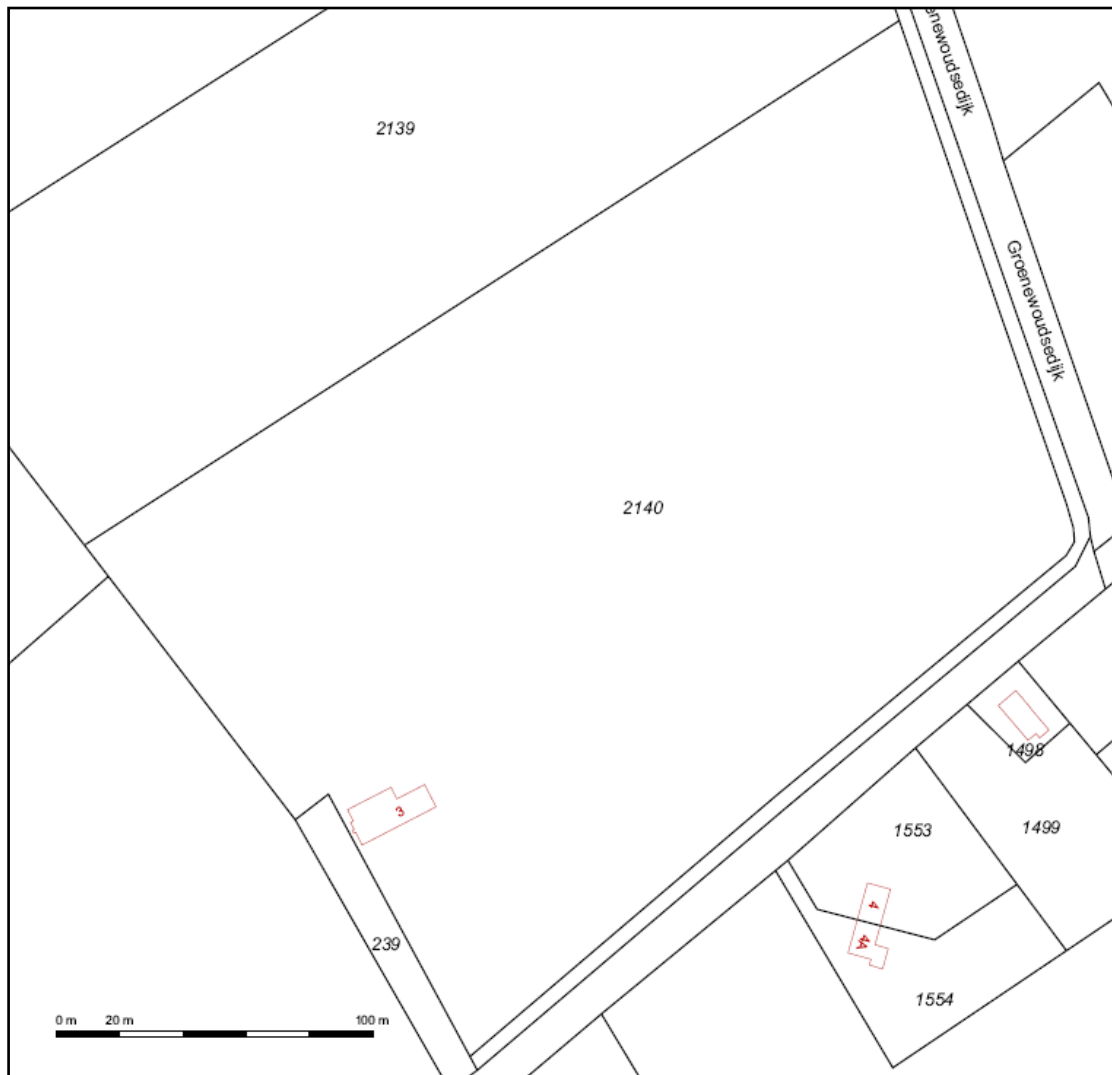
De projectlocatie is in het huidige bestemmingsplan aangeduid als 'Agrarisch gebied (AHS)' met een agrarisch bouwblok.

### 1.3.2 Huidige gebruiksfunctie

Binnen bovengenoemde bestemming is in de huidige situatie één bedrijfswoning aanwezig. De woning betreft een beeldbepalend pand, een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Dergelijke boerderijen vertegenwoordigen op zichtbare wijze een traditionele bouwwijze van het agrarisch erfgoed. Tevens zijn op de projectlocatie in de huidige situatie een paardenstal, een open loods en een Bed & Breakfast aanwezig. De locatie is in gebruik voor boomteelt en de paardenhouderij. Het Bed & Breakfast is medio 2006 met goedkeuring van de gemeente Oirschot verbouwd en bedrijfsmatig geëxploiteerd.

### 1.3.3 Kadastraal bericht

De projectlocatie betreft het kadastrale perceel bekend als Oost-, West- en Middelbeers, sectie G, nummer 2140. Het perceel heeft een grootte van 5 hectare 8 are en 93 centiare. Initiatiefnemer heeft het perceel in eigendom.



**Figuur 3: Kadastrale overzicht projectlocatie**

## 1.4 Beoogde situatie

De beoogde situatie ter plaatse van de projectlocatie wordt evenals de huidige situatie bepaald door twee aspecten. Deze betreffen het nieuw planologisch regime ter plaatse, zoals opgenomen dient worden in de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', en het feitelijk gebruik van de gronden na realisatie van de planontwikkeling. In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op beide aspecten.

### 1.4.1 Gewenste bestemming

In overleg met de gemeente Oirschot is ten tijde van de beëindiging van het varkensbedrijf ter plaatse aan de Esperenweg 3 afgesproken dat bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een passende herbestemming zal worden toegekend. In het kader van de extensivering van de kernrandzone is het een voor de hand liggende keuze om de historisch waardevolle

langgevelboerderij aan de Esperenweg 3, die medio 2001 tot gemeentelijk monument is betiteld, te bestemmen tot 'Wonen'.

Bij de beëindiging van het intensief veehouderijbedrijf heeft cliënt in goed overleg met de gemeente een passende herinrichting van de projectlocatie gerealiseerd. Betreffende herinrichting is erop gericht dat na splitsing van de langevelboerderij, in twee individuele woningen, de bestaande bijgebouwen grotendeels behouden kunnen blijven.

Door betreffende bestemmingswijziging wordt het bestaand agrarisch bouwblok omgezet in twee bouwblokken ten behoeve van 'Woondoeleinden'. Voor de nieuwe bestemming dient te worden aangesloten op de algemene bestemmingsplanvoorschriften voor 'Woondoeleinden' met de daarbij behorende 'Overgangsbepalingen'. Het bestaande Bed & Breakfast blijft behouden en zal binnen de bestemming 'Woondoeleinden' als zodanig worden geconinueerd.

### **1.4.2 Gewenste gebruiksfunctie**

Conform de Wro is het verboden gronden te gebruiken in strijd met het vigerend ruimtelijk planologisch regime (bestemmingsplan) ter plaatse. De gewenste gebruiksfunctie van de projectlocatie zal dan ook overeenstemmen met de hiervoor genoemde bestemming 'Woondoeleinden'. Dit gebruik is eveneens omschreven in de planvoorschriften zoals opgenomen in Hoofdstuk 6 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

### **1.4.3 Bouwvolume van het project**

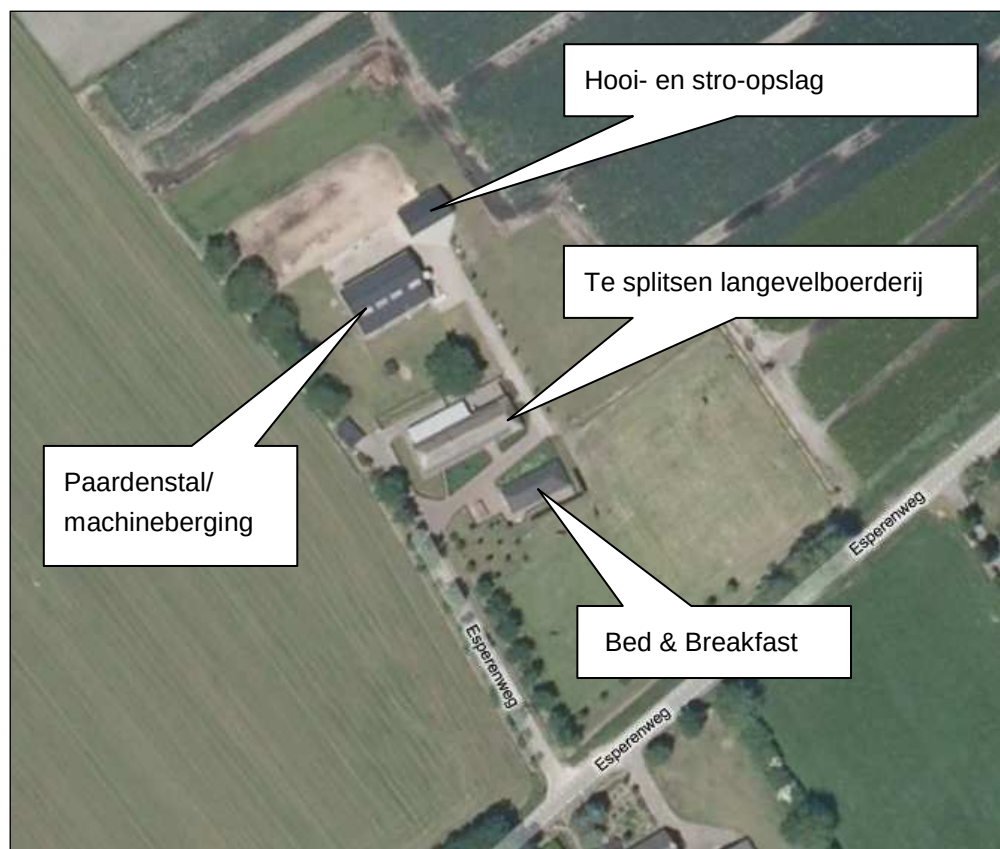
In de huidige situatie is op de projectlocatie een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij aanwezig met daarbij een paardenstal, een open machineberging en Bed & Breakfast. De boerderij zal gesplitst worden zodat twee twee-onder-één-kapwoningen ontstaan. Het bouwvolume op de projectlocatie zal door uitvoering van onderhavig planvoorstel niet toenemen maar gelijk blijven aan het huidige bouwvolume op de projectlocatie.

Door toepassing van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' (RBV) is het bestaande varkensbedrijf aan de Esperenweg 3 gesaneerd. Deze sanering omvat de sloop van een vijftal varkensstallen met aanbouwen en een mestsilo met een gezamenlijke totale oppervlakte van 2.395 m<sup>2</sup>. Na de sloop van de bebouwing die ten dienste stond van de intensieve veehouderij zijn de huidige aanwezige bijgebouwen gerealiseerd ten behoeve van voorliggende herbestemming tot twee 'burger'-woningen. Deze bijgebouwen betreffen:

- Paardenstal/ machineberging
- Hooi- en stro-opslag
- Bed & Breakfast

Conform de bijgebouwen regeling van de gemeente Oirschot mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij per hoofdgebouw in het 'nieuwe' bestemmingsplan niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen. Bij de realisatie van de woningsplitsing zal de bestaande bebouwing worden teruggebracht naar maximaal 240 m<sup>2</sup>. De monumentale bebouwing van het Bed & Breakfast wordt hierbij niet

meegenomen. Dit is in goed overleg met de gemeente Oirschot en de lokale monumentencommissie overeengekomen.



**Figuur 4: Perceelverdeling Esperenweg 3 te Oostelbeers**

Vanwege de aanmerkelijke kwaliteitsverbetering die men hier in het verleden heeft bereikt door het agrarische bedrijf te saneren, heeft de gemeente Oirschot reeds aan initiatiefnemers medegedeeld dat men medewerking wil verlenen aan voorliggend planinitiatief.

#### **1.4.4 Ontsluiting en parkeren**

De in de huidige situatie reeds aanwezige boerderij is ontsloten op de Esperenweg. Na splitsing van de boerderij zal de nieuw ontstane woning tevens worden ontsloten op de Esperenweg. Als parkeernorm zal een minimum van twee parkeerplaatsen voor de nieuwe woning, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden. Gezien de ruime opzet van de huidige bebouwing is voldoende parkeerruimte aanwezig.

### **1.5 Beeldkwaliteit**

Op de projectlocatie zal splitsing van een historische boerderij plaatsvinden waardoor de huidige vrijstaande woning zal transformeren naar twee twee-onder-één-kapwoningen.

Historische boerderijen vormen het tastbaar cultureel erfgoed van het Noord-Brabantse platteland. De historische waarde van een boerderij wordt bepaald door de karakteristieken van de boerderij:

- Hoofdstructuur ((dak)vorm, richting, grootte);
- Constructie (houten gebint, kapconstructie);
- Exterieur (baksteen, dak, dakvlakken, gevelopeningen);
- Interieur (indeling van de ruimtes);
- Materie (oud metsel-, voeg- en pleisterwerk, houten kozijnen, deuren, lemen vloeren, rieten daken, oude dakpannen);
- Bouwsporen;
- Kleur.

Eventuele wijzigingen van de historische boerderij aan de Esperenweg 3 zal met respect voor de historische gelaagdheid en de historische onderdelen van de boerderij dienen te geschieden. Zo zal aandacht worden besteed aan onder andere de cultuur- en bouwhistorie, de karakteristieken en de omgeving van de boerderij. In het kader van voorliggend planvoorstel zullen geen uiterlijke wijzigingen plaatsvinden.



## **2. TOETSING AAN RUIMTELIJK BELEID**

### **2.1 Inleiding**

Het project dient getoetst te worden aan het voor het project relevante ruimtelijk beleid. Het beleid is onder te verdelen in Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Ook wordt het Reconstructieplan Beerze-Reusel besproken. Het planologisch beleid ligt vooral vast in provinciale en gemeentelijke plannen.

### **2.2 Europees beleid**

#### **2.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn**

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

In Oirschot behoren delen van de rivier de Beerze en de Kuikeindse Heide tot het Habitatrichtlijngebied 'Kempenland'. Daarnaast bevinden zich ten noorden van de gemeente het vogelrichtlijngebied 'Kampina' en het habitatrichtlijngebied 'Kampina en Oisterwijkse bossen en vennen'. Deze delen vallen tevens onder de Natuurbeschermingswet. Voorliggend planinitiatief voor boerderijsplitsing is niet gelegen in één van bovengenoemde vogel- en habitatrichtlijngebieden.

De projectlocatie is op circa 3 kilometer gelegen van de Kuikeindse Heide en op circa 600 meter van de rivier de Kleine Beerze. De boerderijsplitsing en daarmee het ontstaan van één extra woning op de projectlocatie ter plaatse van de projectlocatie heeft derhalve geen invloed op het functioneren van de flora en fauna in het Habitatrichtlijngebied 'Kempenland'. Doordat de ontwikkeling van de extra wooneenheid in direct verband staat met de sanering van het intensief veehouderijbedrijf, door toepassing van de RBV, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van Esperenweg 3 uiteindelijk een integrale meerwaarde wordt gecreëerd.

#### **2.2.2 Verdrag van Valetta (Malta)**

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ergens anders worden bewaard. Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

Op de projectlocatie is geen sprake van nieuwe bouwactiviteiten. Bestaande bebouwing blijft behouden en ter plaats zullen in ruimtelijke zin geen wijzigingen plaatsvinden. Aangezien bovengenoemde woningsplitsing niet met enige bodemroering gepaard gaat zijn eventuele archeologische waarden ter plaatse veilig gesteld. Gezien de sanering van het intensief veehouderij bedrijf ter plaatse is het gehele perceel tevens grondig op de schop geweest. mede hierdoor zijn ter plaatse geen archeologische waarden te verwachten.

## **2.3 Rijksbeleid**

### **2.3.1 Inleiding**

Het nationaal ruimtelijk beleid is sterk in beweging. De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is niet afgerond. Deze is vervangen door de Nota Ruimte, die tevens de plaats in heeft genomen van het Structuurschema Groene Ruimte. Op het gebied van wonen is op rijksniveau de nota Mensen, Wensen, Wonen het meest relevant.

### **2.3.2 Nota Ruimte**

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

In de Nota Ruimte formuleert het Rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit een 'rood' deel: economie, infrastructuur, verstedelijking en een 'groen' deel: water, natuur en landschap. Voor het rode deel van de ruimtelijke hoofdstructuur valt de gemeente Oirschot binnen het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad. Karakteristiek voor Brabantstad is de verwevenheid van de steden met de groene ruimte, onder meer door de aanwezigheid van het nationaal landschap Groene Woud, wat onderdeel is van het groene deel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Dit nationale landschap ligt voor een deel binnen het grondgebied van de gemeente Oirschot. Tevens liggen delen van de ecologische hoofdstructuur binnen de gemeente Oirschot, wat ook tot het groene deel van de ruimtelijke hoofdstructuur behoort.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid. Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'. In het



kader van de Nota Ruimte wordt de boerderijsplitsing, welke de realisatie van één extra wooneenheid tot gevolg heeft, derhalve als positief ervaren. Bij de sanering van het intensief veehouderijbedrijf, door toepassing van de RBV dient een passende herbestemming van de initiatieflocatie plaats te vinden waardoor een optimale meerwaarde wordt geleverd aan een vitaal platteland. Door de positieve bestemming van de voormalige intensieve veehouderijlocatie naar 'Wonen' wordt hier concreet invulling aangegeven.

### **2.3.3 Nota mensen wensen wonen**

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst.

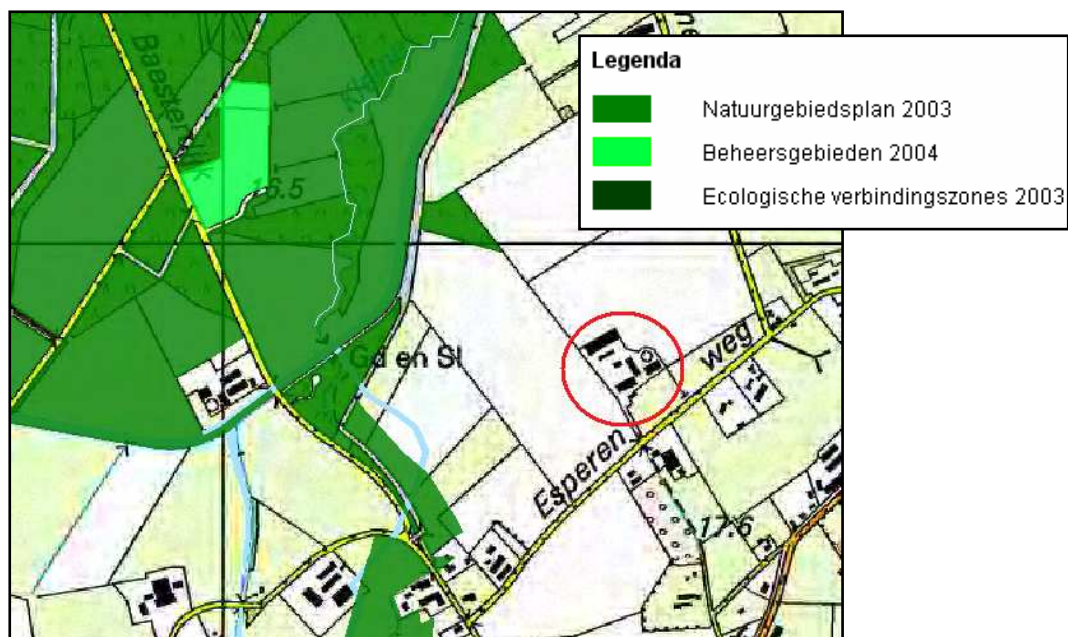
Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen geestelijk en lichamelijk gehandicapten.
- Bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen.
- Verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum.
- Verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Het mogelijk maken van de boerderijsplitsing en de realisatie van een extra wooneenheid waardoor tegemoet gekomen wordt aan groene woonwensen wordt in de Nota als één van de kernopgaven aangeduid. Het project past dus zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

### **2.3.4 Ecologische hoofdstructuur**

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan uit 1990 van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdpogingen voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle gebieden waarop de inspanningen van het Rijk worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. De gebieden die zijn begrensd in de Natuurgebiedsplannen en de Beheersgebieden uit het Beheers- en Landschapsgebiedsplan vormen samen de begrenzing van de EHS.



**Figuur 5:** Ligging projectlocatie t.o.v. ecologische hoofdstructuur

De projectlocatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur.

## **2.4 Provinciaal beleid**

### **2.4.1 Streekplan Brabant in Balans**

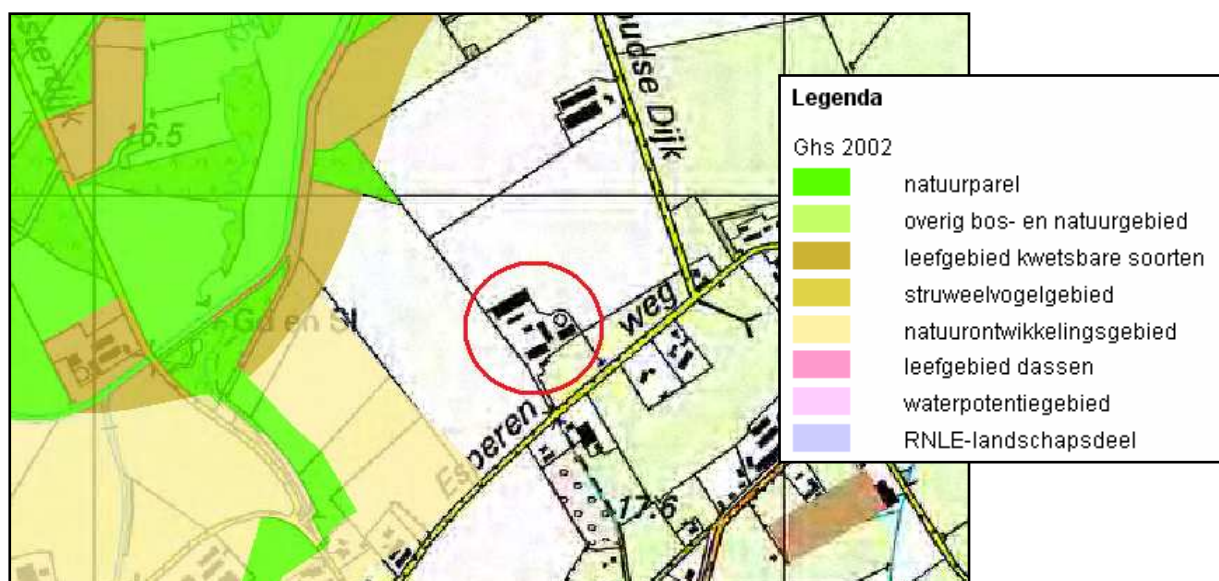
In het huidige provinciale beleid is het Streekplan “Brabant in Balans” reeds vervangen door de “Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening”. De basis voor betreffende beleidsdocumenten is echter nog steeds gelegen in het Streekplan. Derhalve is onderstaand een korte weergave van de relevante onderwerpen uit het Streekplan uiteengezet.

Op 22 februari 2002 is het streekplan “Brabant in balans” vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. In dit streekplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. Op 3 december 2004 is het streekplan vervolgens partieel herzien. De visie van de provincie is dat “in 2020 Noord-Brabant een aantrekkelijk leefgebied is tussen drie metropolen, met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken, met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en voor bodem, water, natuur en landschap”. Dit houdt in dat bij economische groei meer aandacht geschonken moet worden aan ecologische en sociaalculturele aspecten. De provincie houdt hierbij vijf leidende principes aan:

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

In het streekplan verdeelt de provincie haar grondgebied in verschillende zones. Afhankelijk van de hoofd- en nevenfunctie die aan een gebied worden toegekend valt een gebied binnen een zonering. De Groene Hoofdstructuur (GHS) geeft de hoofdfunctie natuur aan gebieden. Natuur kan hier de enige functie zijn (GHS-natuur), maar ook landbouw kan als nevenfunctie hier voorkomen (GHS-landbouw). In gebieden met landbouw als hoofdfunctie (AHS) wordt onderscheid gemaakt in de functies landbouw en landschap.

De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden.



**Figuur 6: Ligging projectlocatie t.o.v. groene hoofdstructuur**

De projectlocatie is gelegen in de agrarische hoofdstructuur. Dit heeft geen negatieve consequenties voor de herontwikkeling van de initiatieflocatie.

### **Meer aandacht voor de onderste lagen**

In het ruimtelijk beleid wordt de lagenbenadering gehanteerd. Sturend in de ruimtelijke inrichting zijn de onderste lagen. Aantasting van gebiedskwaliteiten moeten zoveel als mogelijk worden voorkomen. Tot de onderste lagen behoren water en bodem, maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie. Door de realisatie van onderhavig planvoorstel worden geen belangrijke natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden aangetast. Door de splitsing van de historische langgevelboerderij kunnen belangrijke cultuurhistorische waarden behouden blijven.

### **Zuinig ruimtegebruik**

Voorkomen moet worden dat de open ruimte zonder meer wordt ingenomen door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden van inbreiding, herstructurering en intensivering van de ruimte kunnen bijdragen aan een gewenst zuinig ruimtegebruik. Door splitsing van de in de huidige situatie aanwezige boerderij wordt geen open ruimte ingenomen maar bestaande bebouwing op intensievere wijze benut.

### **Concentratie van verstedelijking**

Het grondgebied van de Provincie wordt onderverdeeld in stedelijke en landelijke regio's. De verstedelijking dient vooral plaats te vinden in de hiervoor opgenomen stedelijke regio's. Hierbuiten liggen de landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt dat ten hoogste zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Conform het woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot wordt door middel van voorliggend planvoorstel aan de lokale woningbouwbehoefte voldaan.

### **Zonering in het buitengebied**

Met een zonering van het buitengebied wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie over dit gebied is. Een provinciale zonering is opgenomen in het streekplan 2002. Hierin wordt met name aangegeven welke gebieden geschikt zijn voor de landbouw en welke voor natuur. Naast de provinciale zonering wordt het buitengebied tevens gezoned in het kader van de Reconstructie van de zandgronden. Hierin worden de gebieden gezoned naar geschiktheid voor de gebruiksfuncties in het gebied. Het ruimtelijke beleid wordt gekoppeld aan deze gebiedszonering. Het plan is gelegen in een verwevingsgebied. Verwevingsgebieden zijn er op gericht om een verweving van de functies landbouw, wonen en natuur te respecteren. Een verdere ontwikkeling van intensieve veehouderij is dergelijke gebieden mogelijk maar dient specifiek te worden bekeken. De sanering van het intensieve veehouderij bedrijf aan Esperenweg 3 is met behulp van de gemeente Oirschot tot stand gekomen. Een passende herbestemming naar 'Wonen' wordt derhalve als wenselijk beschouwd.

## **2.4.2 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening**

Op 27 juni 2008 heeft Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Noord Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. De Interimstructuurvisie Noord-Brabant bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast werken Gedeputeerde Staten het ruimtelijk beleid uit in een zogenoemde Paraplunota ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 heeft Gedeputeerde Staten de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld.

### **Interimstructuurvisie**

In de Interimstructuurvisie staat het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in het Streekplan uit 2002, Brabant in Balans. De verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het streekplan heeft plaatsgevonden. Nieuw aan deze visie is de uitvoeringsagenda. Deze agenda sluit aan op de prioriteiten zoals die in het Provinciaal Bestuursakkoord 2007-2011 'Vertrouwen in Brabant' zijn genoemd.

### **Paraplunota**

In Deel I van de Paraplunota staan de beleidslijnen zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van het Streekplan Brabant in Balans. Daarbij is rekening gehouden met nieuwe wetgeving, nieuw rijksbeleid en met de onderwerpen waarover al provinciale besluitvorming heeft plaatsgevonden. Ook is de kaart Zonering van het buitengebied gekoppeld aan dit deel I. In deel II bevestigt de provincie dat diverse bestaande provinciale beleidsnota's ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunten van beleid en handelen vormen. Daarbij gaat het onder andere om de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's (2004) en de gebieds- en reconstructieplannen (2005). Maar ook diverse thematische beleidsnota's zoals Ecologische bouwstenennota (2006), de Cultuurhistorische Waardenkaart (2006) en de beleidsbrief Bevolkings- en woningbehoefteprognose (2005) vallen hieronder.

Het provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen splitsing van de monumentale langgevelboerderij sluit naadloos aan op voornoemde beschrijving van de Interimstructuurvisie en Paraplunota Ruimtelijke Ordening van de provincie. De voorgenomen splitsing past derhalve goed binnen dit beleid.

### **2.4.3 Uitwerkingsplan Streekplan Zuid-Oost Brabant / Regionaal Structuurplan**

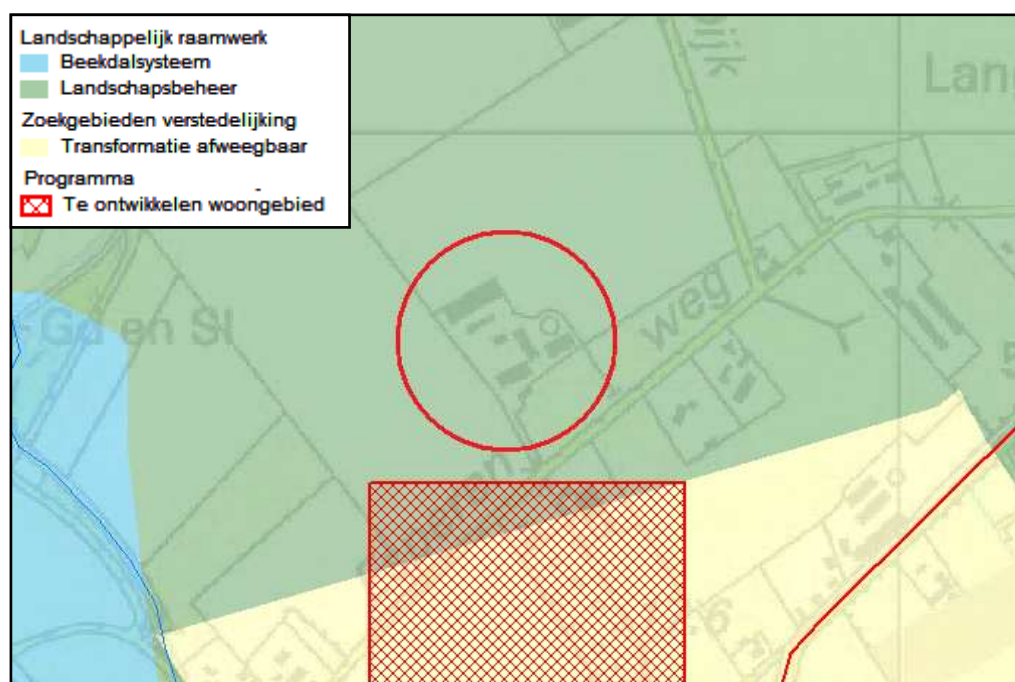
De projectlocatie is gelegen in het Uitwerkingsplan Streekplan Zuid-Oost Brabant. Op 7 december 2004 geeft de Regioraad het herziene RSP vastgesteld. Op 8 maart 2005 heeft Gedeputeerde Staten het herziene RSP en het Uitwerkingsplan goedgekeurd. Een goedgekeurd RSP staat naast het Streekplan en haar Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant. Het RSP en het Uitwerkingsplan zijn qua inhoud identiek. Beide plannen, verder genoemd uitwerkingsplan, is een uitwerking van het Streekplan en fungeert als toetsingskader voor het ruimtelijke beleid van de eenentwintig samenwerkende gemeenten in de regio Eindhoven. Het uitwerkingsplan bestaat uit een beschrijving en gewenste ontwikkeling van de regio Eindhoven en uit een Regionaal Uitvoeringsprogramma. Het plan wil een heldere en duidelijke ruimtelijke visie ontwikkelen waarin het motto 'stad en land verbonden' centraal staat. Daarnaast volgt het plan de leidende principes uit het Streekplan. Met de uitvoeringsprojecten wil het uitwerkingsplan bijdragen aan een goede balans tussen economische, sociaal-culturele en ecologische elementen in de samenleving. De regionale ambities die van belang zijn voor de gemeente Oirschot zijn:

- Behoud van de twee gezichten van de regio; het hoogdynamische economische karakter gezamenlijk met het laagdynamische landelijke karakter van de regio behouden, zodat de verschillende kwaliteiten elkaar kunnen aanvullen.
- Bewaren en versterken van de belevingswaarde van het landelijk gebied; de landelijke gebieden moeten voldoende ruimte bieden voor een functionele, economische en sociale ontwikkeling zodat de leefbaarheid in stand gehouden wordt.

Economische speerpunten voor de landelijke regio zijn het behoud en de verbetering van de leefbaarheid en economische vitaliteit. Hierbij gaat het om het behoud van een concurrerende duurzame intensieve veehouderij, behoud en versterking van bestaande en nieuwe economische sectoren, behoud en versterking van de regionale kennisinfrastructuur en de ontwikkeling van de toeristische sector. Sociaal-economische speerpunten zijn het behoud van de huidige hoge belevingswaarde van de landelijke regio en woningbouw toestaan in de extensiveringszone. Ecologische speerpunten zijn het vrijhouden van de landelijke regio voor verstedelijking, de beken als structuurdragers inzetten en het Groene Woud behouden, beheren en versterken. De speerpunten gecombineerd met de lagenbenadering leiden tot een ruimtelijk ontwerp. In het ruimtelijk ontwerp voor de landelijk regio wordt uitsluitend ingegaan op de benodigde ruimte voor werken en wonen. De overige thema's worden door het Reconstructieplan ingevuld. De gemeente Oirschot is gelegen in de subregio de Kempen. De verstedelijking in de Kempen is volgens het uitwerkingsplan geconcentreerd bij de grootste kernen van de gemeenten en niet in de kleine kernen.

De voornaamste opgave van het Uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden.

De projectlocatie is in het Uitwerkingsplan van het Streekplan/Regionaal Structuurplan aangewezen als 'landschapsbeheer'. Het beleid in gebieden met de aanduiding 'landschapsbeheer' is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.



**Figuur 7: Plankaart Uitwerkingsplan Streekplan Zuid-Oost Brabant**

Door de boerderijsplitsing en daardoor de realisering van een extra wooneenheid ter plaatse wordt geen nieuw bouwvolume toegevoegd en verandert de huidige verschijningsvorm van de projectlocatie niet. Het planvoorstel past derhalve binnen het beleid zoals weergegeven in het Uitwerkingsplan Streekplan Zuid-Oost Brabant.

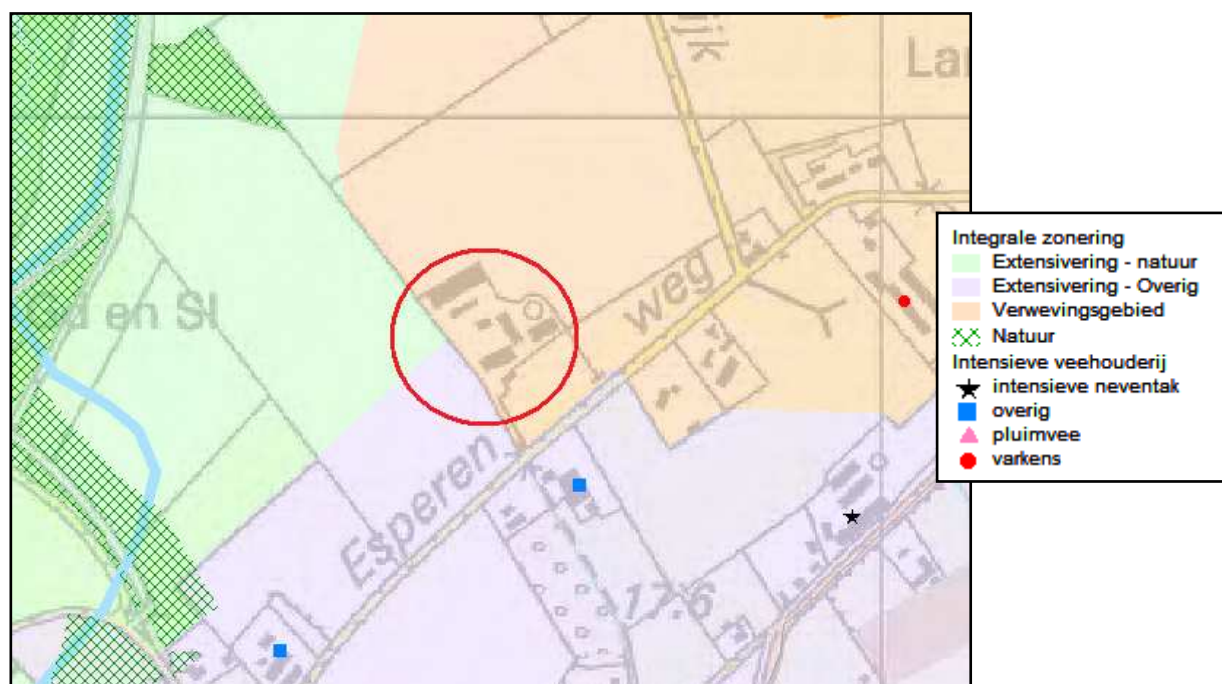
#### **2.4.4 Reconstructieplan Beerze Reusel**

De Reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet Concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde Reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een Reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde Reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven.

De Reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de Reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Recentelijk heeft een correctieve herziening van het reconstructieplan plaatsgevonden. Deze actualisering heeft voor de initiatieflocatie geen wijzigingen tot gevolg.

Het plangebied behoort tot de gemeente Oirschot en maakt daarmee deel uit van het Reconstructiegebied Beerze Reusel. Het voor dit gebied opgestelde Reconstructieplan Beerze Reusel vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente.





**Figuur 8: Integrale zonering Reconstructieplan Beerze-Reusel (bron: RLG-Atlas, 2005)**

In het Reconstructieplan is de projectlocatie aangeduid als 'verwevingsgebied'. Een 'verwevingsgebied' is volgens de Reconstructiewet een 'ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten.' Gezien de ligging van de projectlocatie in de kernrandzone van de kern Oostelbeers, in de bebouwingsconcentratie Esperenweg/Langereyt, is uitbreiding of (her)vestiging van agrarische bedrijven ter plaatsen zowel ruimtelijk als milieutechnisch gezien niet gewenst. Bij de sanering van het intensief veehouderijbedrijf, door toepassing van de RBV dient een passende herbestemming van de initiatieflocatie plaats te vinden waardoor een optimale meerwaarde wordt geleverd. Door de positieve bestemming van de voormalige intensieve veehouderijlocatie naar 'Wonen' wordt hier concreet invulling aangegeven.

## 2.4.5 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven.



In de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is over 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' het volgende opgenomen:

Gelet op het streven om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden, is het, in afwijking van de beleidslijn dat er geen burgerwoningen aan het buitengebied mogen worden toegevoegd, toegestaan cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing voor wonen te benutten. Uitgangspunt hierbij is dat er slechts één woonfunctie binnen de bebouwing mogelijk is. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen.

Omzetting naar een woonfunctie is alleen mogelijk indien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd, de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing.

Indien binnen een bouwblok meerdere gebouwen voorkomen met cultuurhistorische waarden moet maatwerk worden geleverd. Wij achten het vanuit stedenbouwkundige optiek niet wenselijk dat er verspreid over een bouwblok een grote hoeveelheid woningen ontstaat.

Als er in het verleden bij de gemeente een verzoek werd ingediend om een boerderij in meerdere woningen te splitsen stuitte dat vaak op bezwaren omdat deze woningsplitsing ten koste ging van het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd mocht worden, het zogenaamde woningcontingent. Mede onder druk van de regiegroep heeft de provincie Noord-Brabant deze eis laten vervallen. De uitgangspunten zijn vastgelegd in de Verklaring van Tilburg.

Panden met een monumentenstatus komen voor boerderijsplitsing in aanmerking, zonder dat dit ten koste gaat van de wooncontingentering van de gemeente. Deze regeling geldt ook voor panden met de status cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalend pand. Deze status moet formeel door de gemeente zijn vastgesteld (meestal opgenomen in het bestemmingsplan) of in het provinciale streekplan zijn opgenomen als cultuurhistorisch waardevol object. De gemeente Oirschot heeft medio 2001 het object Esperenweg 3 te Oostelbeers aangemerkt als gemeentelijk monument. In het huidige voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' is betreffende locatie tevens opgenomen als 'Beeldbepalend pand'.

Door de boerderijsplitsing en daardoor de realisering van een extra wooneenheid ter plaatse blijft de huidige waardevolle verschijningsvorm van de projectlocatie behouden. Het planvoorstel past derhalve bij uitstek binnen het beleid zoals weergegeven in beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'**

Op de projectlocatie is het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Van de gemeente Oirschot zijn de volgende gegevens over dit bestemmingsplan

verkregen: Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Voor dit bestemmingsplan heeft een partiële herziening plaatsgevonden d.d. 19 januari 2004. De projectlocatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied' aangewezen als 'Agrarisch gebied (AHS)'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied (AHS)' zijn bestemd voor:

- Agrarische bedrijfsexploitatie;
- Bedrijfsmatige nevenactiviteiten voor zover het betreft activiteiten als bedoeld in 4.2.1 (loonbedrijf, mini-camping, slachterij);
- Extensief recreatief medegebruik;
- Behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke en ecologische waarden;
- Waterhuishoudkundige doeleinden;
- Bescherming van de grondwaterkwaliteit;

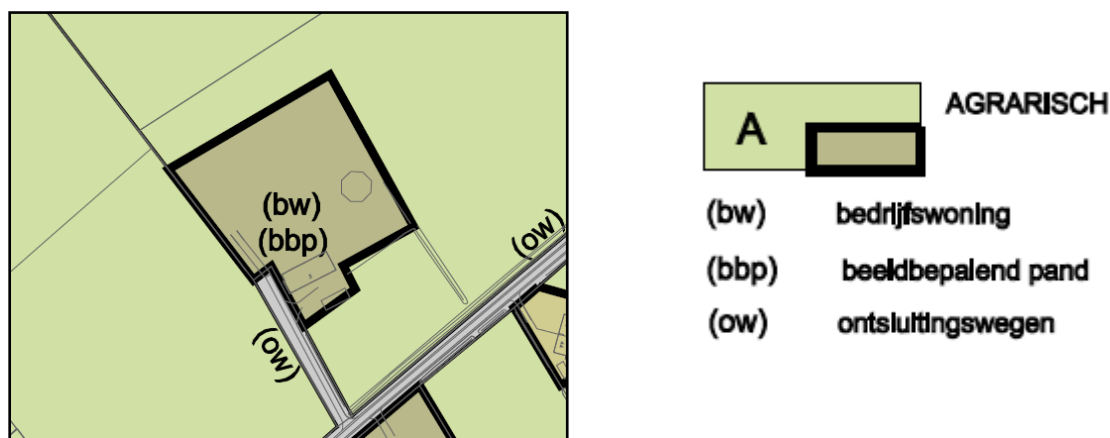
een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de onder 4.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een toets van het project aan het relevante provinciale, regionaal en gemeentelijke beleid en de relevante omgevingwaarden. Deze toets laat zien dat ontwikkeling ter plaatse passend is.

## 2.5.2 Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'

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 bestemmingsplannen voor het buitengebied worden vernieuwd.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' is de projectlocatie aangewezen als 'Agrarisch' met een agrarisch bouwblok met daarop een bedrijfswoning welke aangeduid is als een 'beeldbepalend pand'.



**Figuur 9: Uitsnede plankaart voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'**

De op de plankaart voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'intensief veehouderijbedrijf' op de plankaart, mag een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf worden uitgeoefend;
- c) ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' op de plankaart, mag een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf worden uitgeoefend;
- d) het behoud van de volgende cultuurhistorische en landschappelijke waarden:
  - zoals op de waardenkaart aangeduide kenmerkende landschapselementen 'relief', 'openheid' en 'waardevol landschapselement' dienen te worden gehandhaafd;
  - de cultuurhistorische waarde van panden niet onevenredig mag worden geschaad, ter plaatse van de aanduiding 'rijksmonument' of 'beeldbepalend pand';alsmede voor:
- e) bedrijfsmatige nevenactiviteiten voor zover het betreft activiteiten als genoemd in lid 3.1.2;
- f) ter plaatse van de aanduiding 'educatieve viskwekerij': een educatieve viskwekerij; met daaraan ondergeschikt:
- g) openbare nutsvoorzieningen;
- h) extensief recreatief medegebruik;
- i) infrastructurele voorzieningen;
- j) waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen; met de daarbijbehorende:
- k) bedrijfsgebouwen, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bouwvlak';
- l) één bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering waar op de plankaart de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen;
- m) en tweede bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering waar op de plankaart de aanduiding 'tweede bedrijfswoning toegestaan' is opgenomen;
- n) aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- o) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het bijlagenboek behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' is het volgende opgenomen over splitsing van beeldbepalende boerderijen:

Splitsing van beeldbepalende boerderijen is echter wel toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen.

In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' is over woningsplitsing opgenomen:

Voormalige woonboerderijen kunnen worden gesplitst, als dit bij kan dragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen, zoals met name langgevelboerderijen. Bestaande panden blijven dan bewaard en daarmee ook de karakteristiek van het gebied.

Splitsing van de historisch waardevolle boerderij aan de Esperenweg 3 te Oostelbeers is passend binnen het beleid zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' van Oirschot.

### **2.5.3 Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot**

De provincie Noord-Brabant heeft via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herziening van het Streekplan (d.d. 29-06-2004), gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende Streekplan.

De gemeente Oirschot heeft de uitwerking van dit beleid actief opgepakt. Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, heeft de gemeente een gebiedsvisie opgesteld voor verschillende kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot. Het doel van deze beleidsnotitie is "het bieden van een ontwikkelingskader voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en individuele Ruimte voor Ruimte-locaties, met name in bebouwingsconcentraties".

De 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot' bevat het beleid van gemeente Oirschot met betrekking tot hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties en de overige ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties.

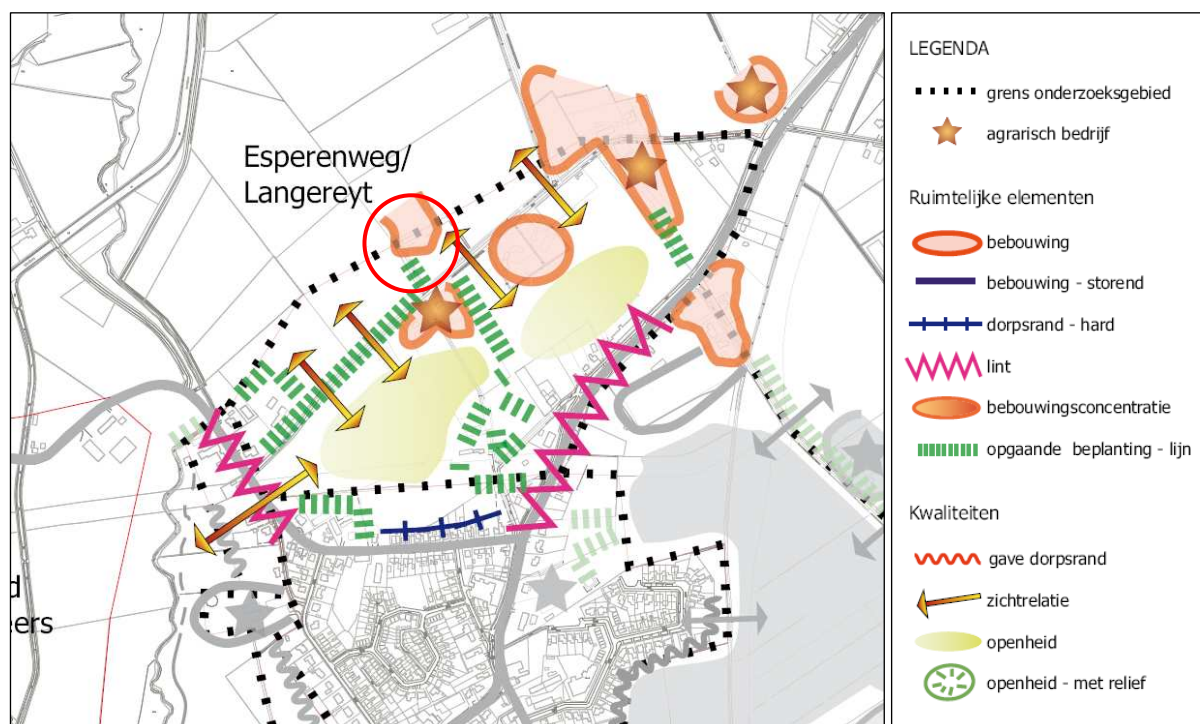
Het beleid van gemeente Oirschot zoals neergelegd in de gebiedsvisie met betrekking tot 'wonen' biedt drie mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen: woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, realisatie van nieuwe landgoederen en de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs)bebouwing.

De 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot' bevat tevens een meer gedetailleerde visie op cultuurhistorische waardevolle karakteristieke bedrijfsbebouwing:

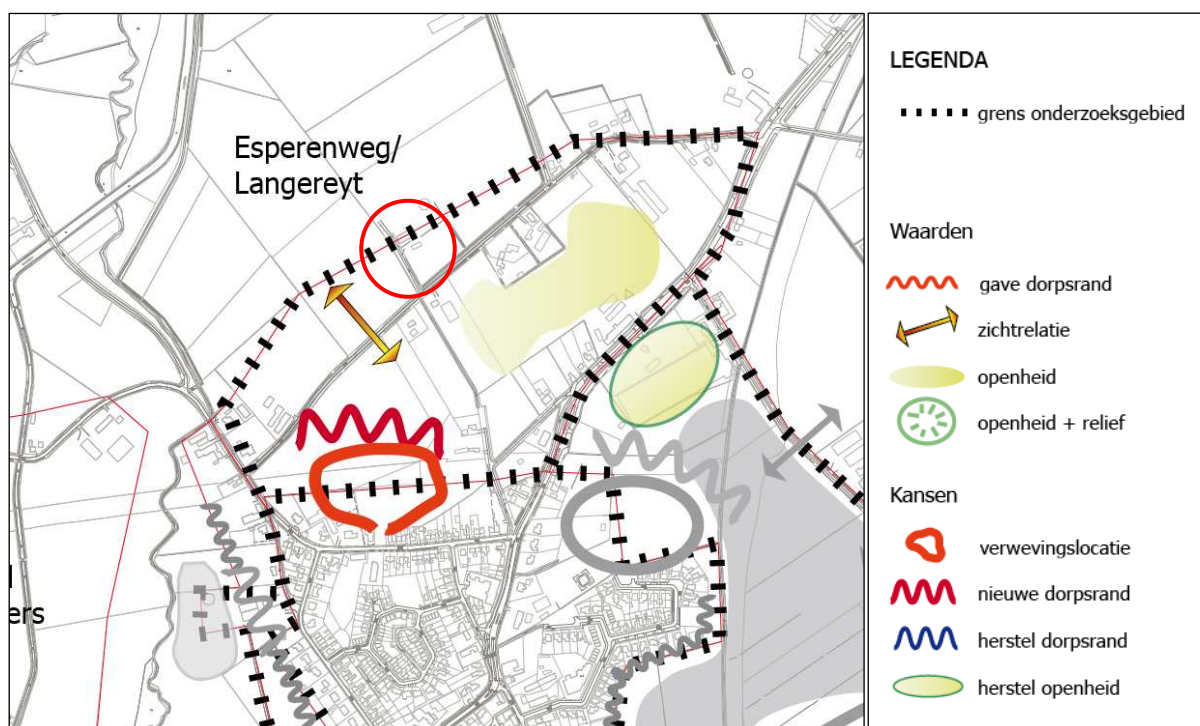
Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke bedrijfsbebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen.

De projectlocatie is gelegen in bebouwingsconcentratie Esperenweg/ Langereyt. Deze bebouwingsconcentratie ligt ten noorden van de kern Oostelbeers. Karakteristiek en waardevol is de samenhang tussen de laanbeplanting en bebouwing langs de Esperenweg. Het onregelmatig voorkomen van bebouwingselementen en afwisseling tussen bebouwing en laanbeplanting levert een aantal waardevolle doorzichten op naar het grootschalig open landschap aan de noordkant, dat begrensd worden door de bebouwing van landgoed Baest. De visuele relatie vanuit het gebied richting Oirschot, over de Esperenweg, met het noordelijk gelegen open landschap wordt beschouwd als een belangrijk landschappelijk/ruimtelijk aspect. De sanering van het intensief veehouderijbedrijf ter plaatse door toepassing van de RBV heeft derhalve een kwaliteitsimpuls veroorzaakt voor de bebouwingsconcentratie Esperenweg/ Langereyt.

## Bestaande situatie en analyse



## Ruimtelijke visie



Figuur 10: Uitsnede plankaarten Gebiedsvisie



## **3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL**

### **3.1 Stedenbouw**

Op de projectlocatie zal splitsing van de reeds aanwezige cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij plaatsvinden waardoor één extra wooneenheid gecreëerd wordt. Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Toepassing van deze beleidsnota creëert voor de gemeente extra kansen om waardevolle karakteristieke bebouwing te behouden. Voor de realisatie van de woningsplitsing blijft de bestaande bouw behouden en vinden geen wijzigingen plaats in het kader van stedenbouw.

### **3.2 Externe veiligheid**

#### **3.2.1 Provinciale risicokaart**

De overheid wil gegevens over risico's inzichtelijker en beter toegankelijk maken voor zowel inwoners als medewerkers van de overheden. Hiervoor heeft het rijk in samenwerking met onder andere provincies en gemeenten een landelijk model samengesteld voor de risicokaart. De provincies maken en beheren de risicokaart. Er zijn dus twaalf risicokaarten, die allemaal op dezelfde manier zijn opgebouwd.

De risicokaart geeft inwoners inzicht in risico's in hun woon- en leefomgeving. De overheid is verplicht op grond van de Wet rampen en zware ongevallen haar burgers over mogelijke rampen en zware ongevallen (risico's) te informeren. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld omwonenden beter geïnformeerd meepraten met het bestuur of de overheid aanspreken. De vuurwerkramp in Enschede liet bovendien zien dat omwonenden, die niet op de hoogte waren van de risico's ook niet adequaat op het incident reageerden. Daarnaast is de risicokaart bedoeld voor professionele gebruikers. Dat zijn bijvoorbeeld bestuurders en medewerkers van gemeenten, provincies, waterschappen, brandweer en politie.

#### **3.2.2 Projectlocatie**

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn in de omgeving van de projectlocatie geen risicoveroorzakende objecten aanwezig. De projectlocatie is volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet gelegen binnen een risicogebied met betrekking tot de externe veiligheid en is derhalve op voldoende afstand gelegen van dergelijke objecten. Het dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van circa 2.000 meter. Gezien de ruime afstand tot betreffend risico-object en het ontbreken van enig risico is ontwikkeling van een extra wooneenheid op de projectlocatie door middel van een boerderijsplitsing in het kader van externe veiligheid derhalve geen probleem.



## **3.3 Geluid**

### **3.3.1 Wegverkeerslawaaï**

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs wegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen.

De projectlocatie is gelegen aan de Esperenweg te Oostelbeers. De Esperenweg heeft in de huidige situatie de functie als erftoegangsweg en heeft slechts een beperkte verkeersfunctie. Betreffende weg wordt vooral gebruikt voor lokaal (landbouwverkeer)verkeer tussen de lokale bebouwingsclusters. De bestaande boerderij op de projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 80 meter gemeten uit de as van de Esperenweg. Tevens is de projectlocatie op circa 3.000 meter afstand gelegen vanaf de Rijksweg A58. Het is dan ook niet te verwachten dat er vanwege verkeerslawaaï of door andere geluidsbronnen overlast veroorzaakt wordt.

### **3.3.2 Industrielawaai**

In sommige gevallen speelt Industrielawaai een rol. Er zijn geen (industriële) geluidsbronnen in de directe omgeving van de projectlocatie aan te wijzen die een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken.

## **3.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM^{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO^2$ ). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ $m^3$  voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. In de “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term “niet in betekende mate”.

Aangezien het plan de realisatie van één extra wooneenheid mogelijk maakt door middel van een boerderijsplitsing kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip “niet in betekende mate” valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit. Tevens is bij de ontwikkeling van de boerderijsplitsing in samenhang daarmee door toepassing van de RBV de stallen gesloopt die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij en zijn milieuvergunningen ten aanzien van de intensieve veehouderij ingetrokken. Door de sanering van de intensieve veehouderijlocatie is de uitstoot van fijn stof sterk verminderd. Ondanks de ontwikkeling van de



boerderijsplitsing zal hierdoor de luchtkwaliteit door de sloop van de intensieve veehouderijlocatie per saldo verbeteren.

## 3.5 Agrarische aspecten

### 3.5.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wgv wordt gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen op geur vanwege de veehouderij, daarnaast heeft zij indirect consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (in te plaatsen woningen, bed- en breakfast, kantoorgebouwen, etc.). Die uitstraling van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm, aangeduid in het maximaal toegestane aantal odour-units per m<sup>3</sup> lucht, beoogd mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

Bij de beoordeling van een planinitiatief moeten de volgende aspecten in ogenschouw worden genomen:

- Is ter plaatse van het geur gevoelige object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- Worden zittende veehouders niet onevenredig in hun belangen geschaad?

### 3.5.2 Voorgrondbelasting op projectlocatie

De voorgrondbelasting is de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. In een verordening kunnen gemeenten voor bepaalde gebieden andere dan de wettelijke normen (zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij) stellen voor de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten.

De geurverordening voor de gemeente Oirschot stelt de volgende normen:

- de norm van 2 oue/m<sup>3</sup> voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom van de woonkernen binnen de gemeente, te weten Oirschot, Spoorдонk, Oostelbeers en Middelbeers;
- de norm van 7 oue/m<sup>3</sup> voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten, die liggen binnen de extensiveringsgebieden overig;
- de norm van 20 oue/m<sup>3</sup> voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten in het landbouwonwikkelingsgebied Langereijt.

Buiten de gebieden genoemd in de verordening gelden de wettelijke standaardnormen. Dit betekent voor de projectlocatie, gelegen in een verwevingsgebied, de wettelijke norm van 14 oue/m<sup>3</sup> geldt.

Van bedrijven met vaste afstanden zijn geen odour units bekend. Dit geldt onder andere voor bedrijven met paarden, rundvee, nertsen, etc. Voor deze bedrijven geldt een vaste afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter ten opzichte van woningen in het buitengebied. Bouwen binnen deze geurcontouren van vaste afstanden is altijd uitgesloten.

De gemeente Oirschot heeft in het kader van voorliggend planinitiatief een geuronderzoek uitgevoerd om de zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in de huidige als de te verwachten toekomstige situatie in beeld te krijgen. Bij brief van 23 september 2008 heeft de gemeente de conclusie van dit onderzoek aan cliënt medegedeeld. Betreffende conclusie geeft aan de voorgenomen woningsplitsing op grond van het aspect geurhinder wordt toegestaan. Deze conclusie luidt als volgt:

*“De woningsplitsing kan op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan. De geurcontouren liggen niet over het plangebied. Met andere woorden, de woningsplitsing vindt niet plaats binnen de geurcontouren van de bestaande veehouderijen. De conclusie hieruit is dat de omliggende veehouderijen niet worden geschaad.*

*Verder is de geurbelasting op het plangebied laag. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie. Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed tot zeer goed. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.”*

### **3.6 Bedrijven en milieuzoneringen**

Voor de industrie wordt gebruik gemaakt van een door de Vereniging Nederlandse Gemeenten uitgegeven brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Hiermee wordt de hinder veroorzaakt door de industrie beoordeeld.

Er zijn geen (industriële) bedrijven met een dergelijke milieuzonering in de directe omgeving van de initiatieflocatie aan te wijzen die een belemmerende werking op het plangebied zouden kunnen hebben.

### **3.7 Toerisme en recreatie**

De ontwikkeling op de projectlocatie aan de Esperenweg 3 te Oostelbeers ziet op de splitsing van de in de huidige situatie aanwezige boerderij waardoor op de projectlocatie één extra wooneenheid zal ontstaan. De op het woonperceel aanwezige bijgebouwen zullen grotendeels behouden blijven. Na de sanering van het intensief veehouderijbedrijf is in goed overleg met de gemeente een nieuwe inrichting aan het voormalige bedrijfskavel gegeven in de vorm van een paardenstal/ machineberging een hooi- en stro-opslag en een Bed & Breakfast. Deze laatstgenoemde Bed & Breakfast zal in de toekomstige situatie als zondanig behouden blijven. Deze zeer extensieve vorm van recreatie vormt voor cliënt nog enige mate van inkomsten en biedt tevens een meerwaarde voor de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente.

### **3.8 Voorzieningen en verzorgingsstructuur**

De ontwikkeling van de projectlocatie aan de Esperenweg te Oostelbeers ziet op de ontwikkeling van één extra wooneenheid door middel van een boerderijsplitsing. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen significante gevolgen heeft voor de voorzieningen- en verzorgingsstructuur binnen de gemeente Oirschot.

### **3.9 Mobiliteit**

De enige stroomweg binnen de gemeente Oirschot is de Rijksweg A58 met een bovenregionale functie. De Rijksweg A58 vormt de verbinding tussen Rotterdam en Duitsland. De projectlocatie is circa 3.000 meter ten zuiden van deze rijksweg gelegen.

De projectlocatie is gelegen aan de Esperenweg. Deze weg heeft slechts de functie als erftoegangsweg. Het betreft in de huidige situatie een weg die met name gebruikt wordt door bestemmingsverkeer.

Het onderhavige planvoorstel heeft betrekking op de splitsing van de historische boerderij aan de Esperenweg 3 te Oostelbeers. Dit kleinschalige project heeft geen invloed op de mobiliteit/veiligheid binnen de gemeente. In relatie tot de bedrijfssanering van het intensief veehouderijbedrijf ter plaatse zal het aantal vervoersbewegingen per saldo afnemen. Het aantal vervoersbewegingen is derhalve te verwaarlozen.

### **3.10 Milieu-effectrapportage**

Een project of plan kan van dusdanige omvang zijn dat hiervoor een plan-MER (milieu-effectrapportage) moet worden opgemaakt. Voordat de gemeente een besluit kan nemen over een ruimtelijke plan, dient eerst een besluit over het plan-MER worden genomen.

De ontwikkeling op de projectlocatie aan de Esperenweg 3 te Oostelbeers ziet op een boerderijsplitsing en waardoor één extra woning op de projectlocatie gecreëerd wordt. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen significante effecten heeft op het milieu. Derhalve dient voor dit planinitiatief geen milieu-effectrapportage te worden opgesteld.

### **3.11 Flora, fauna en natuurbescherming**

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied dient te worden aangetoond dat door de toekenning van de woningsplitsing aan Esperenweg 3 geen onevenredig schade wordt toegebracht aan flora en fauna in de (nabije) omgeving. Bij eventuele ingrepen die mogelijk invloed zouden kunnen hebben op de flora en fauna dient te worden aangetoond dat voldoende maatregelen zijn getroffen in het kader van natuurbescherming.

Aangezien het plan de realisatie van één extra wooneenheid mogelijk maakt door middel van een boerderijsplitsing en ter plaatse geen extra bebouwing wordt gerealiseerd kan worden gesteld dat dit plan geen effect heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in het plangebied. Redenen hiervoor zijn de grote afstand tot vogel- en habitatrichtlijngebieden en het ontbreken van mogelijke versturende activiteiten bij de realisatie van het bestemmingsplan. In dat kader zijn er dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de Ruimte voor Ruimte woning. Derhalve is ter plaatse geen ontheffing of nader onderzoek noodzakelijk in het kader van de Flora- en faunawet.

Tevens is bij de ontwikkeling van de boerderijsplitsing in samenhang daarmee door toepassing van de RBV een groot aantal stallen gesloopt die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij en zijn milieuvergunningen ten aanzien van de intensieve veehouderij ingetrokken. Door de sanering van de intensieve veehouderijlocatie is de uitstoot en depositie van schadelijke stoffen sterk verminderd. Door toekenning van een bestemming 'Wonen' en de ontwikkeling van de boerderijsplitsing zal hierdoor de luchtkwaliteit en invloed op de (natuurlijke) omgeving per saldo verbeteren en zijn voldoende maatregelen getroffen in het kader van natuurbescherming.

### **3.12 Bodem**

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan in het plangebied dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de woningsplitsing aan Esperenweg 3 voldoende is.

Aangezien de ontwikkeling van de woningsplitsing ter plaatse wordt gerealiseerd in de reeds bestaande bedrijfswoning kan worden geconcludeerd dat in de bestaande situatie reeds het (bedrijfsmatig) gebruik van woondoeleinden plaats vindt. Uit historisch onderzoek blijken geen activiteiten die enige vorm van bodemverontreiniging met zich meebrengen. Derhalve zijn geen relevante aspecten bekend met betrekking tot de bodem die de realisatie van de inrichting op de projectlocatie belemmeren. Het gebruik van 'wonen' blijft hierdoor gehandhaafd en behoeft geen verder onderzoek in het kader van de bodemgesteldheid.

Tevens kan worden geconcludeerd dat ter plaatse geen grondroering plaats zal vinden en dat de realisatie van de 'nieuwe' bestemming niet gepaard zal gaan met een bouwvergunning.

### 3.13 Cultuurhistorie en archeologie

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

In het kader van cultuurhistorie kan worden vermeld dat bij de woningsplitsing aan de Esperenweg 3 nadrukkelijk rekening gehouden wordt met aanwezige waardevolle cultuurhistorische en archeologische elementen. Op de projectlocatie is een bijgebouw aanwezig dat wordt aangemerkt als een gemeentelijk monument. In goed overleg met de lokale monumentencommissie en de gemeente Oirschot is met initiatiefnemers overeengekomen dat betreffend gebouw, dat reeds in gebruik is ten behoeve van Bed & Breakfast, in de huidige staat behouden blijft.

Ten aanzien van archeologie kan worden geconcludeerd dat bij de realisatie van de 'nieuwe' bestemming geen grondroering plaats zal vinden en dat de realisatie van de 'nieuwe' bestemming niet gepaard zal gaan met een bouwvergunning. Derhalve kan worden geconcludeerd dat eventuele aanwezige archeologische waarden in de ondergrond behouden blijven en geen invloed ondervinden van het gewijzigd gebruik.

### 3.14 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een zogenaamde waterparagraaf.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing resulteert de watertoets in een waterparagraaf. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder.

#### **Waterparagraaf**

Aangezien de ontwikkeling van de woningsplitsing ter plaatse wordt gerealiseerd in de reeds bestaande bedrijfswoning kan worden geconcludeerd dat in de bestaande situatie reeds het (bedrijfsmatig) gebruik van woondoeleinden plaats vindt. Derhalve zal ter plaatse geen toename van oppervlakteverharding plaats vinden waardoor geen rekening gehouden hoeft te worden met extra infiltratie van hemelwater.

De huidige bestaande (bedrijfs-)woning is reeds voorzien van alle nutsvoorzieningen waaronder de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Voor de toepassing van de woningsplitsing dienen derhalve geen extra voorzieningen te worden aangelegd. Het gemeentelijke rioolsysteem waarop de bestaande

woning reeds is aangesloten is tevens voldoende ingericht voor de vestiging van één extra huishouden ter plaatse.

Tevens is bij de ontwikkeling van de boerderijsplitsing in samenhang daarmee door toepassing van de RBV een groot aantal stallen gesloopt die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. Door de sanering van de intensieve veehouderijlocatie is de totale oppervlakte aan verharding van daken en erven afgenomen en vindt ter plaatse een betere infiltratie van hemelwater plaats.

### **3.15 Volkshuisvesting/woningbouw**

Ter plaatse van Esperenweg 3 wordt door toepassing van woningsplitsing van de bestaande langgevelboerderij optimaal gebruik gemaakt van de steeds schaarse wordende ruimte. Door de ontwikkeling van een extra woning met gebruikmaking van de reeds aanwezige bebouwing aan de Esperenweg 3 wordt binnen de kleine kern Oostelbeers een wooneenheid toegevoegd en kan de doorstroming op de woningmarkt binnen de gemeente worden bevorderd. Door de vestiging van de zoon van de initiatiefnemer in de nieuwe woning komt in de kern Oostelbeers zijn huidige bestaande woning beschikbaar die vervolgens weer ten goede komt van de (locale) starters.

## **4. UITVOERBAARHEID**

### **4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Niet alleen de technische input bepaalt de haalbaarheid van een plan. Ook is het van belang dat een plan kan rekenen op steun vanuit de omgeving. Belanghebbende, maar ook formele instanties, mogen op vaste momenten in het besluitvormingsproces hun bevindingen uiten over het plan.

Voorliggend planinitiatief wordt op verzoek van de gemeente Oirschot meegenomen bij de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oirschot. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders zal het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage worden gelegd. Het college neemt vervolgens de bevindingen uit deze ter inzage legging mee in haar besluit om het ontwerpbestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan wederom ter inzage worden gelegd waarna eenieder nogmaals zijn zienswijze op het plan kan indienen.

De initiatiefnemer van het plan heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat tegen voorliggend planinitiatief enige vormen van bezwaar of beroep plaats zal vinden.

### **4.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het planvoorstel tot ontwikkeling van de projectlocatie van één vrijstaande woning naar twee twee-onder-één-kap-woningen door middel van een boerderijsplitsing in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particulier. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

Ten aanzien van de planschadecomponent kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen boerderijsplitsing geen verandering van de visuele uitstraling met zich meebrengt. Tevens vindt een extensivering van het gebruik plaats van 'Agrarisch' naar 'Woondoeleinden'. Derhalve zal door medewerking te verlenen aan voorliggend planinitiatief geen planschade conform afdeling 6.1 Wro ontstaan. In overleg met de gemeente Oirschot zal een overeenkomst worden gesloten ten behoeve van het verhaal van planschade.

### **4.3 Grondexploitatie**

De ontwikkeling van de projectlocatie aan de Esperenweg te Oostelbeers ziet op een boerderijsplitsing. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de gemeente Oirschot voor

betreffende project geen grondexploitatieovereenkomst zal afsluiten. Door de sanering van het intensief veehouderijbedrijf ter plaatse is door initiatiefnemers voldoende compensatie geleverd waardoor geen verdere afdracht aan de gemeente Oirschot noodzakelijk is. Gezien de sanering van het intensief veehouderijbedrijf en de af te sluiten planschadeverhaalovereenkomst uit paragraaf 4.2 heeft voor dit planinitiatief geen exploitatieplan opgesteld te worden en is sprake van het anderszins verzekeren van de kosten.



## **5. NIEUW PLANOLOGISCH REGIME**

### **5.1 Regels**

Aangezien voorliggend planinitiatief onderdeel uit maakt van de algehele bestemmingsplan herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oirschot zullen de planvoorschriften aansluiten op de voorschriften zoals deze in algemene zin in het bestemmingsplan worden opgenomen voor overige burgerwoningen.

In overleg met de gemeente Oirschot is ten tijde van de beëindiging van het varkensbedrijf ter plaatse aan de Esperenweg 3 afgesproken dat bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een passende herbestemming zal worden toegekend. In het kader van de extensivering van de kernrandzone is het een voor de hand liggende keuze om de historisch waardevolle langgevelboerderij aan de Esperenweg 3, die medio 2001 tot gemeentelijk monument is betiteld, te bestemmen tot 'Wonen'.

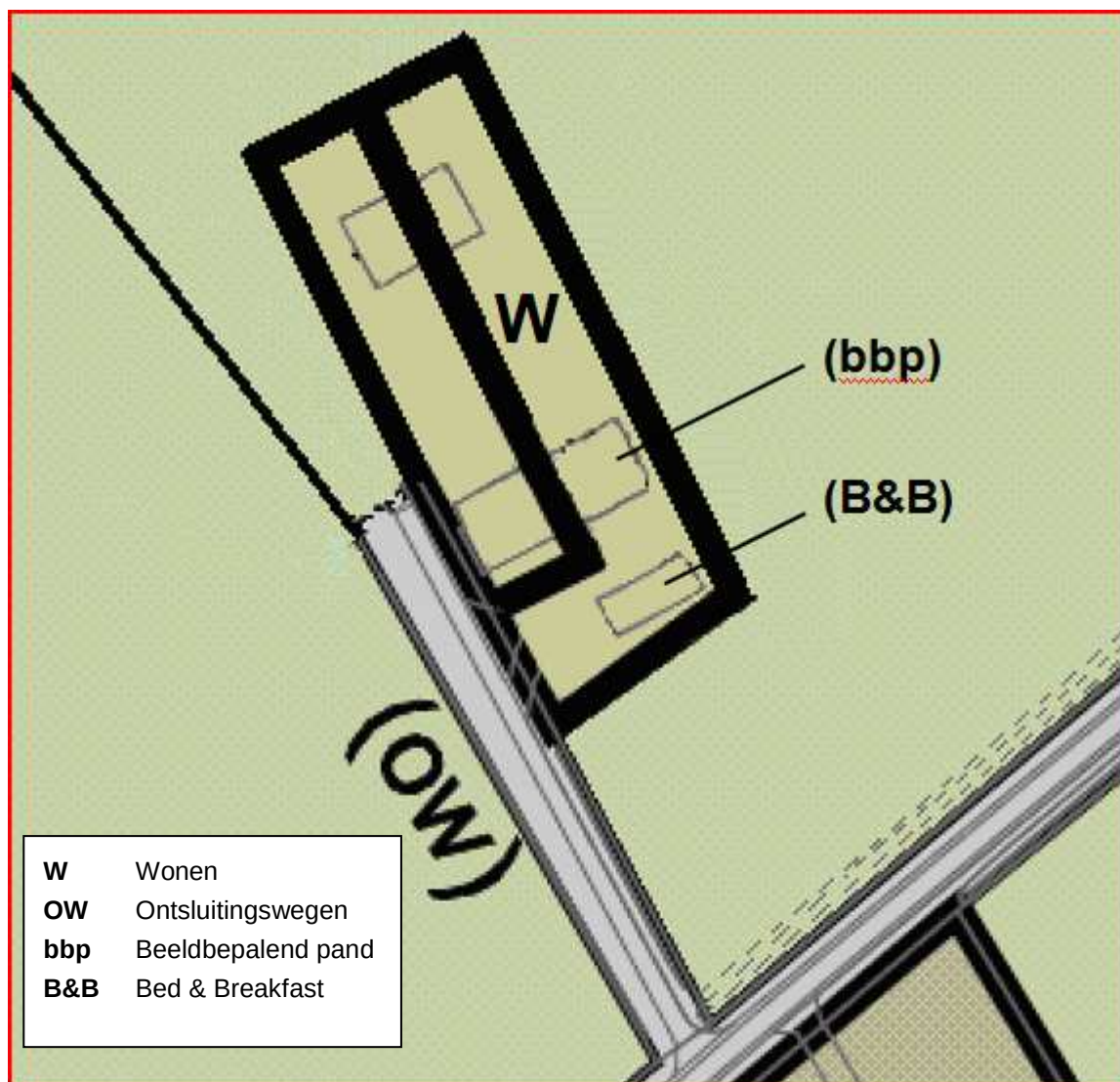
Bij de beëindiging van het intensief veehouderijbedrijf heeft cliënt in goed overleg met de gemeente een passende herinrichting van de projectlocatie gerealiseerd. Betreffende herinrichting is erop gericht dat na splitsing van de langevelboerderij, in twee individuele woningen, de bestaande resterende bijgebouwen zo veel mogelijk behouden kunnen blijven. Een klein gedeelte van de bestaande opstallen zal worden gesloopt.

Door betreffende bestemmingswijziging wordt het bestaand agrarisch bouwblok omgezet in twee bouwblokken ten behoeve van 'Woondoeleinden'. Voor de nieuwe bestemming dient te worden aangesloten op de algemene bestemmingsplanvoorschriften voor 'Woondoeleinden'. Het bestaande bijgebouw dat in gebruik is als 'Bed & Breakfast' blijft behouden ten behoeve van een kleinschalig/ extensief recreatief medegebruik.

### **5.2 Plankaart**

Aangezien voorliggend planinitiatief onderdeel uit maakt van de algehele bestemmingsplan herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oirschot zal de aanduiding op de plankaart aansluiten op de voorschriften zoals deze in algemene zin in het bestemmingsplan worden opgenomen ten behoeve van 'Woondoeleinden'.

Het aangewezen adviesbureau dat is belast met de technische uitvoering/ opstelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' zal derhalve de (digitale) plankaart produceren. In onderstaande uitsnede uit de plankaart is een indicatieve weergave aangeduid waarop het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de woningsplitsing van de langgevelboerderij is ingetekend.



Figuur 41: Indicatieve nieuwe bestemmingsplankaart

## 6. CONCLUSIE

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch bouwblok' waarbinnen een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen mag worden geëxploiteerd. Door toepassing van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' is ter plaatse het intensief veehouderij bedrijf gesaneerd en zijn alle varkensstallen reeds gesloopt.

In het kader van voornoemde beëindigingsregeling zijn initiatiefnemers in overleg met de gemeente Oirschot overeengekomen dat ten tijde van de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een passende herbestemming voor betreffende locatie zal worden aangewend. Gezien de ligging van de initiatieflocatie in de kernrandzone van Oostelbeers in de bebouwingsconcentratie Esperenweg/Langereyt en de aanwezigheid van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse is een herbestemming tot 'Woondoeleinden' in de vorm van een woningsplitsing de meest voor de hand liggende keuze.

Door de splitsing van de langgevelboerderij wordt de kwaliteit van de bebouwing behouden. Na de sanering van het intensief veehouderijbedrijf ter plaatse hebben initiatiefnemers, met het oog op de voorgenomen herbestemming, het gehele perceel op hoogwaardige wijze opnieuw ingericht. De bestaande beplanting- en erfstructuur bevordert een geleidelijke overgang van de kernrandzone naar het achterliggend landschap en verhoogt de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. De bestaande elementen waaronder de paardenstal, open berging en Bed & Breakfast blijven in de voorgenomen nieuwe planologische situatie behouden. Slechts een klein gedeelte van een bestaande stal zal worden afgebroken om te voldoen aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.

Een toets van het project aan het relevante provinciale, regionaal en gemeentelijke beleid en de relevante omgevingwaarden laat zien dat ontwikkeling ter plaatse passend is.

Door het indienen van onderhavig ruimtelijke onderbouwing beoogd cliënt medewerking te verkrijgen van de gemeente Oirschot voor de realisatie van de genoemde ontwikkeling van de projectlocatie door de splitsing van de huidige cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan de Esperenweg 3 te Oostelbeers.

Vanwege de aanmerkelijke kwaliteitsverbetering die men hier in het verleden heeft bereikt door het agrarische bedrijf te saneren, heeft de gemeente Oirschot reeds aan initiatiefnemers medegedeeld dat men medewerking wil verlenen aan voorliggend planinitiatief.