

Wijziging Bestemmingsplan
Buitengebied 'Straten 13a Oirschot'
Gemeente Oirschot
Vaststelling



Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied 'Straten 13a'

Gemeente Oirschot

Vaststelling

Rapportnummer:	211X05305.067105_1_4
Datum:	10 januari 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	mevrouw T. Heijms
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren
Concept:	05 augustus 2011, 23 augustus 2011
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	11 oktober 2011
Vaststelling:	10 januari 2012
Trefwoorden:	Wijzigingsplan t.b.v. boerderijsplitsing Straten 13a te Oirschot, gemeente Oirschot
Bron foto kافت:	Hollandse hoogte 3
Beknopte inhoud:	-

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANOPZET	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Toekomstige situatie	7
2.5 Vigerend bestemmingsplan	8
3. JURIDISCHE PLANOPZET	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Wijzigingsplan	11
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.3 Provinciaal beleid	14
4.4 Gemeentelijk beleid	21
5. MILIEUASPECTEN	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Bedrijven en milieuzonering	23
5.3 Bodem	24
5.4 Water	24
5.5 Geluid	25
5.6 Luchtkwaliteit	25
5.7 Geurhinder	26
5.8 Kabels en leidingen	28
5.9 Flora- en fauna	28
5.10 Externe veiligheid	28

6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	31
6.1 cultuurhistorie	31
6.2 Archeologie	32
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 33
 8. DE BESTEMMINGSREGELING	 35
8.1 Inleiding	35
8.2 Verbeelding	35
8.3 Regels	35
 9. PROCEDURE	 37
9.1 (Voor)overleg	37
9.2 Planprocedure	37
 SEPARATE BIJLAGE	
Bijlage 1: Geurhinderonderzoek	

1. INLEIDING

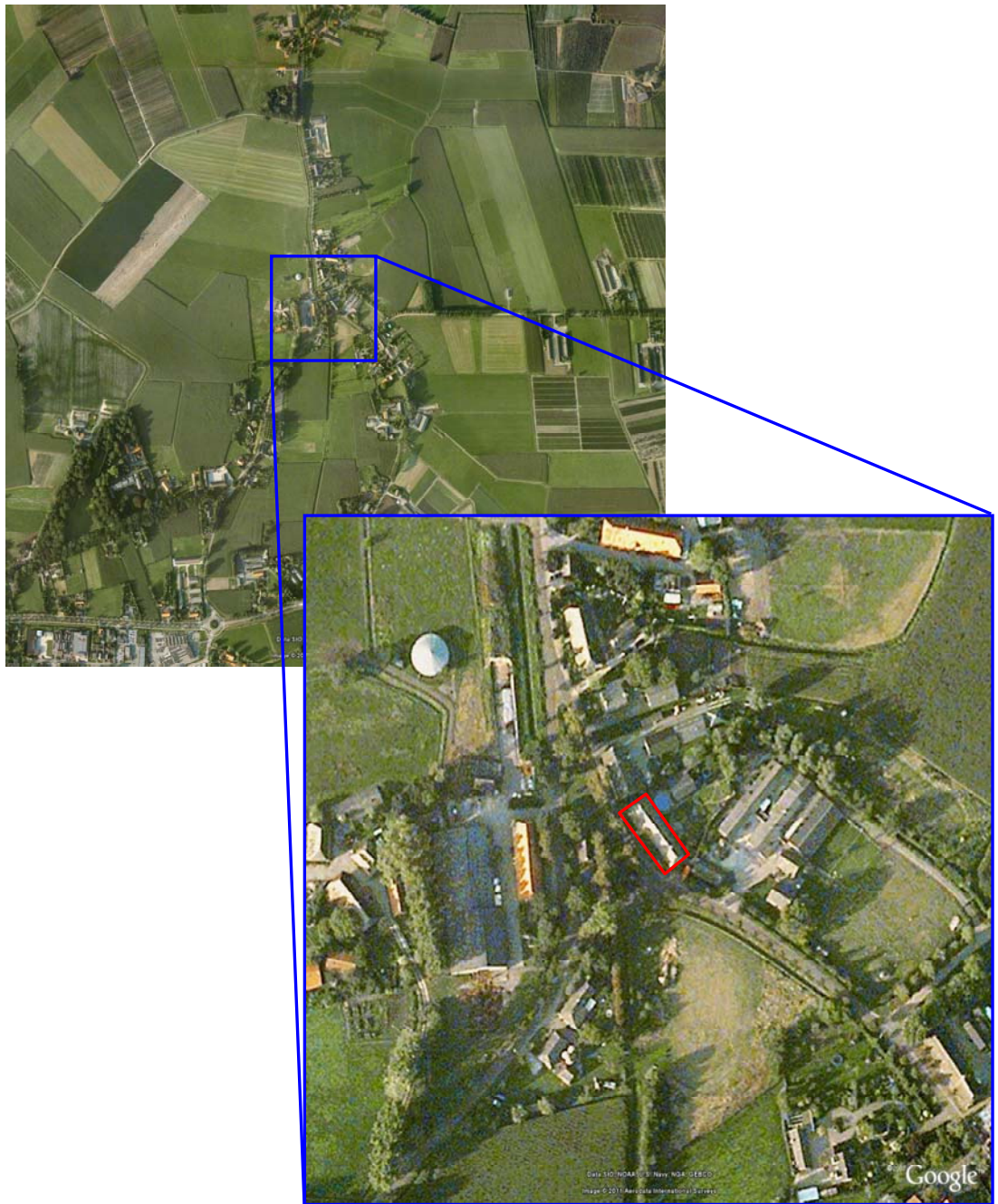
1.1 Aanleiding en doelstelling

Mevrouw Heijms is eigenaar van een langgevelboerderij dat is gelegen aan Straten 13a te Oirschot. De langevelboerderij betreft een karakteristiek pand dat gelegen is in een bijzonder buurtschap (Straten). Om de langgevelboerderij te kunnen onderhouden is het nodig om deze te splitsen en er twee wooneenheden van te maken. Hierdoor kunnen de kosten voor onderhoud gedragen worden en blijft de uitstraling gehandhaafd.

De realisatie van de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden is volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet direct mogelijk en dient er een planologisch-juridische procedure gevoerd te worden. In dit geval wordt er een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch bekrachtigd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Straten 13a in Oirschot, gemeente Oirschot. In figuur 1 is de initiatieflocatie aangegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de rechten van de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van resultaten van inspraak en vooroverleg. De rapportage van het uitgevoerde sectorale onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de splitsing van een karakteristieke langgevelboerderij aan Straten 13a te Oirschot.

2.2 Gebiedsprofiel

Buurtschap Straten is ten oosten van de kern Oirschot gelegen tussen Oirschot en Best. De omgeving bestaat voornamelijk uit landbouwgronden. Het buurtschap betreft een driehoekig plein met lintbebouwingen. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen, maar ook enkele kortgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1600-1950. Op het onverharde driehoekige plein ligt een aan Sint-Antonius Abt gewijde kapel (1853, vermeld in 1557). Op het plein is beplanting van populier, linde en beuk aanwezig. Het buurtschap kent een relatie met het akkercomplex tussen Straten en Notel. Deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In de directe omgeving is een aantal verschillende functies aanwezig zoals wonen, agrarisch en horeca. Het buurschap wordt in het zuiden ontsloten door Straten en de Bollen, die beide aansluiten op de Bestseweg en in het noorden door Pallande.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Straten 13a zoals weergegeven in figuur 1. Op de plek staat een langgevelboerderij. Deze boerderij staat hier al ongeveer 350 jaar en betreft een Rijksmonument. De boerderij is karakteristiek voor de streek.

2.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden. De buitengevel zal intact blijven en zodoende zal de cultuurhistorische waarde en de samenhang met buurtschap Straten gehandhaafd blijven.

2.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied 2010) dat is vastgesteld op 29 september 2010 de bestemming "Wonen". Naast deze bestemming heeft het plangebied nog de dubbelbestemming "Waarde – beschermd dorpsgezicht", de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" en "archeologische waarde". Tenslotte is er een bouwvlak gelegen op het perceel.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- één woning per bouwvlak;
- bijgebouwen;
- het behoud van de volgende cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- tuinen en erven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

De voor Waarde - beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. behoud en herstel van de ruimtelijke structuur van het beschermd dorpsgezicht De Bollen;
- b. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht De Bollen.

met de bij a en b behorende:

- voorzieningen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- (on)bebouwde gronden.

Toetsing wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van het splitsen van een woning. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde woningsplitsing van een bestaande boerderij toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- het betreft een 'monument, beeldbepalende pand of karakteristiek gebouw', zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, dan wel als zodanig aangemerkt door de monumentencommissie;
de betreffende boerderij is opgenomen in de bijlage van de regels onder nummer 31353 Straten 13a (voorheen De Bollen 12) boerderij.

- de inhoudsmaat van het gebouw bedraagt minimaal 850 m³;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de boerderij heeft een inhoud van circa 1.250m³.
- bij splitsing vindt geen vergroting van de boerderij plaats;
De boerderij wordt niet vergroot, het gaat hier om een interne verbouwing.
- de kenmerkende vorm blijft gehandhaafd;
De kenmerkende vorm zal gehandhaafd blijven.
- het aantal woningen moet passen binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en bedraagt in elk geval niet meer dan 2;
In totaal worden er twee woningen in een pand gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is opgenomen dat splitsingen van cultuurhistorisch waardevolle panden niet meegerekend worden. (zie woningbouwprogramma)
- de oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 120 m²;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- het meerdere aan bijgebouwen, wanneer het maximaal oppervlak aan bijgebouwen zoals opgenomen in artikel 17.2.3 onder b wordt overschreden, moet worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie;
Deze voorwaarde is niet van toepassing.
- indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan de oppervlakte aan bijgebouwen worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m² tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m² de monumentencommissie adviseert positief over de voorgestelde plannen;
Deze voorwaarde is niet van toepassing.
- er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
De bestaande ruimtelijke situatie blijft gehandhaafd. Er vindt dan ook geen afbreuk van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden plaats.

- er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de ruimtelijke situatie blijft in principe ongewijzigd.
- voldaan wordt aan de onder de leden 17.2.1 en 17.2.3 gestelde voorwaarden.
Hieraan wordt voldaan, het betreft een bestaand pand dat wordt gesplitst. De ruimtelijke situatie blijft in principe hetzelfde.

Afwijking Bestemmingsplan

Het initiatief wijkt functioneel af van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat een splitsing van een woning niet zonder meer toe op de bestemming "Wonen". Het is via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de woning te splitsen. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de wijzigingsbevoegdheid stelt. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan in dit geval dan ook gebruik worden gemaakt.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

3.2 Wijzigingsplan

Bij het opstellen van het wijzigingsplan "Buitengebied, herziening Straten 13a" wordt aangesloten bij het vigerende plan "Buitengebied 2010. Voor het plangebied zijn de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' van toepassing.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in de initiatieflocatie passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

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

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staan nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

In de Nota Ruimte wordt het landelijke restrictieve woningbouwbeleid losgelaten. Het taboe 'niet bouwen in het buitengebied' wordt doorbroken en is bespreekbaar

¹ Vastgesteld op 23 maart 2005.

in het kader van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Door toepassing ziet het Rijk kansen voor de ontwikkeling van meer kwaliteit en vitaliteit in het buitengebied van Nederland. Het ontwikkelen van meer kwaliteit en vitaliteit is echter wel regionaal maatwerk waardoor het als een taak voor de provincies wordt gezien om de kaders voor het bouwen in het buitengebied op te stellen. De Nota Ruimte geeft alleen een aantal uitgangspunten voor het opstellen van dit kader zoals landschappelijke inpassing, het projectontwerp en de financiering. Bij voorkeur dient aangesloten te worden bij bestaande bebouwingspatronen zoals bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen een van de hoofddoelen van het Nationaal ruimtelijk beleid, namelijk het bevorderen van een vitaal platteland. Een karakteristieke langgevelboerderij blijft behouden door deze te splitsen. Zodoende zijn da kosten voor onderhoud en beheer gewaarborgd. De splitsing van de woning is passend, mits deze geen andere functies belemmeren en passen bij het karakter van de omgeving. De provincie geeft een verdere uitwerking van dit nationale ruimtelijke beleid in haar Structuurvisie.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord Brabant

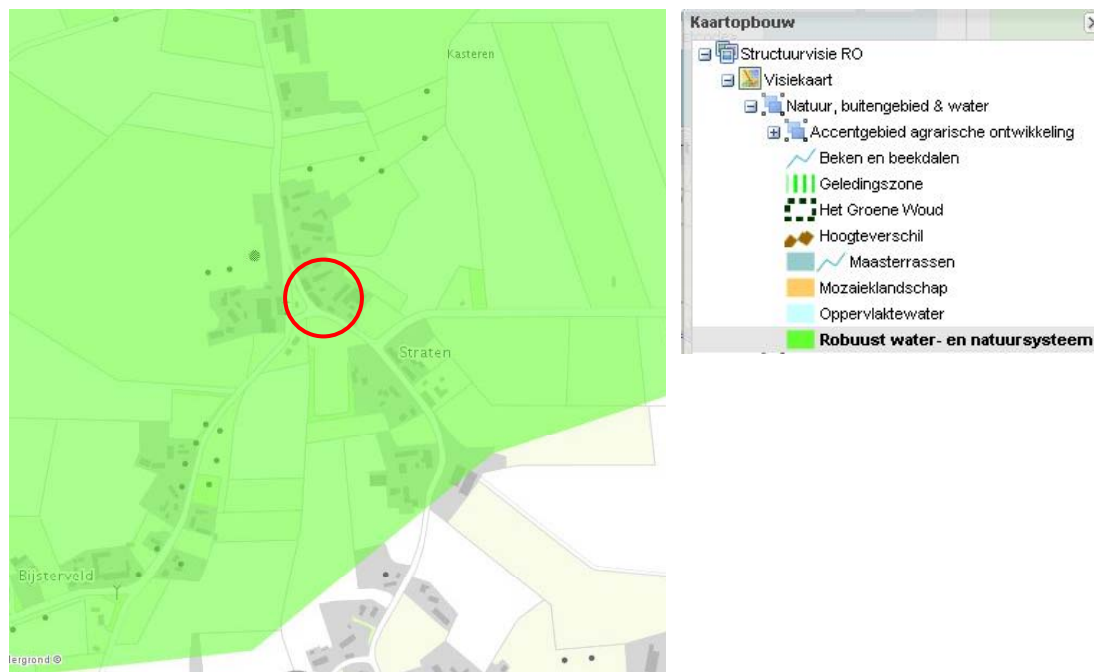
De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten, d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied is een uitsnede gemaakt welke is weergegeven in figuur 10 en 11.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

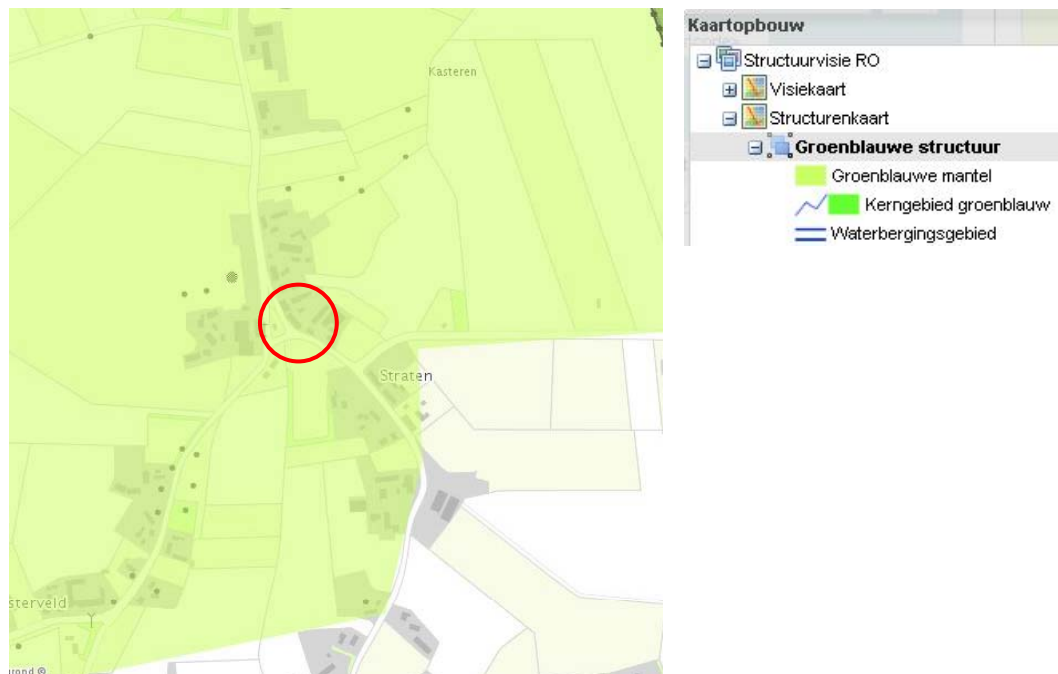
De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur.
- de landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

De initiatieflocatie is gelegen in Robuust water- en natuursysteem (zie figuur 2 visiekaart). Dit is vorm gegeven in de Verordening ruimte voor ecologische verbindingzones en de groenblauwe mantel. In de structuurvisie wordt voornamelijk ingegaan op de Groenblauwe structuur (zie figuur 3 structurenkaart) die samenhangt met het Robuust water- en natuursysteem dat hier onderdeel van uitmaakt.



Figuur 2: Uitsnede visiekaart structuurvisie



Figuur 3: Uitsnede structurenkaart structuurvisie

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

De provincie wil in deze gebieden het volgende bereiken:

Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit

De achteruitgang in de ontwikkeling van de biodiversiteit wordt omgebogen in een positieve ontwikkeling. De natuur- en watersystemen in de gebieden zijn daarom beschermd en worden verbeterd door deze goed met elkaar te verbinden.

Een robuuste en veerkrachtige structuur

Natuur en water moeten toekomstige ontwikkelingen in Noord-Brabant kunnen opvangen of daar tegen bestendig zijn. De provincie wil de groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.

De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken

De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.

De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren

De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme. De provincie wil daarom de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-

Brabant te versterken. Binnen de groenblauwe structuur liggen ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische functies die passen in de groene omgeving.

Conclusie

Binnen de structuurvisie is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als Groenblauwe structuur. De nadruk in deze gebieden ligt op de ontwikkeling van groene (natuur en landschap) en blauwe (water) waarden. Stedelijke ontwikkelingen zijn in deze gebieden niet onmogelijk, maar dienen wel bij te dragen aan deze waarden. Het landschap van Brabant bestaat van oudsher uit landbouwgebieden, natuurgebieden en bebouwde delen (zowel dorpen, steden als bebouwingsconcentraties of solitair gelegen boerderijen). In dit geval betreft het een oud bebouwingsconcentratie (Buurtschap Straten). Dit buurtschap is onlosmakelijk verbonden met het omringende landschap en maakt dan ook deel uit van het karakter van de omgeving. In dit geval is het behoud van een langgevelboerderij binnen dit buurtschap het doel. Om deze te kunnen onderhouden wordt deze gesplitst in twee wooneenheden. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan de instandhouding van de relatie van het buurtschap met het omringende landschap en daarmee aan de doelen die de provincie voor ogen heeft. In de Verordening zijn hiervoor specifieke regels opgenomen.

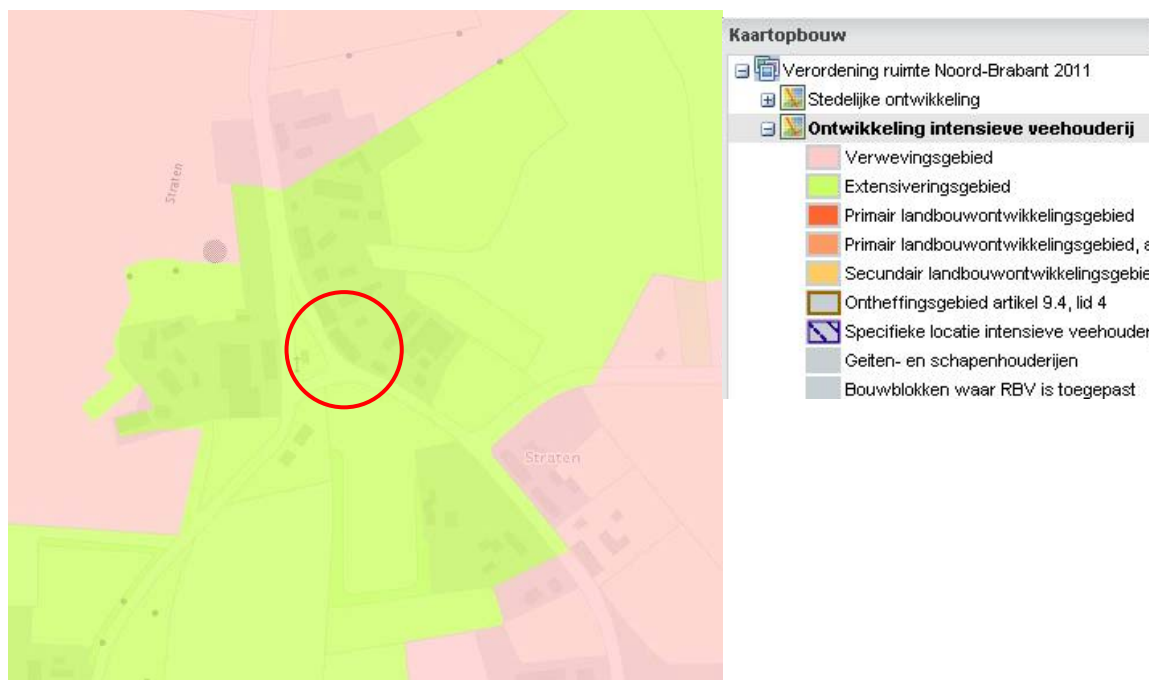
Verordening Ruimte

Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. In dit geval betreft het de splitsing van een langgevelboerderij in twee wooneenheden.

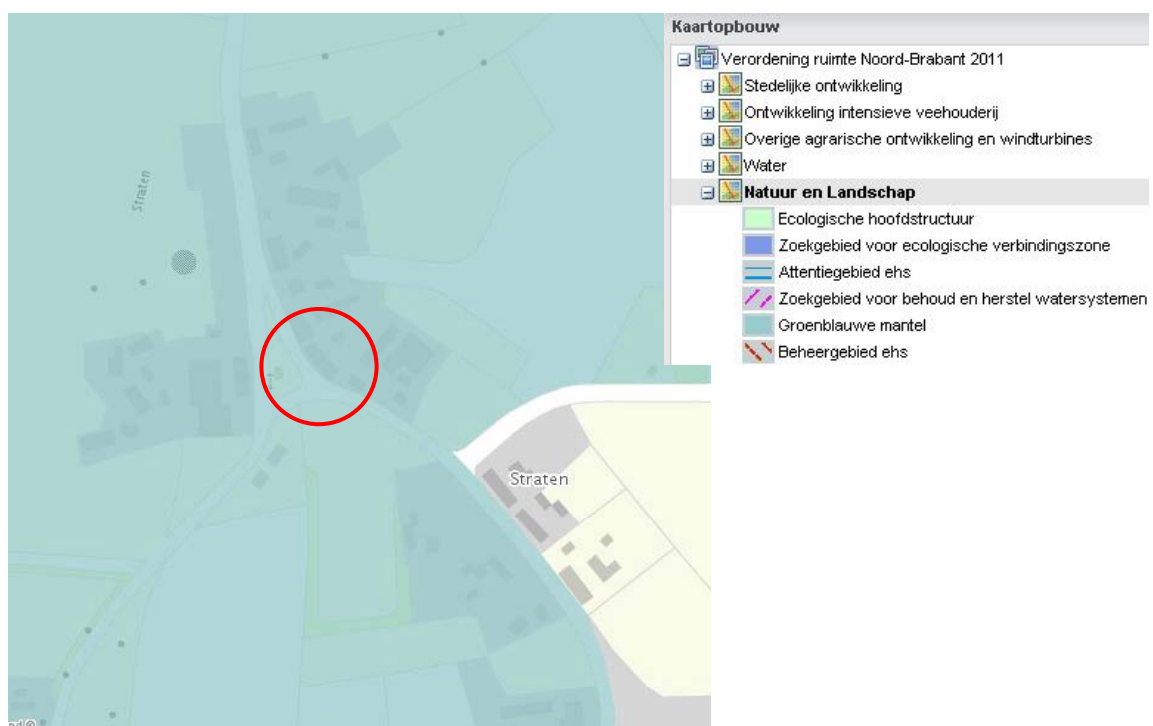
Het is van belang om te weten in welke zone het plangebied is gelegen. In figuur 4 zijn de uitsneden van de verschillende thema-zoneringen weergegeven. Het plangebied is gelegen binnen de volgende zones:

- Reconstructiegebied – extensiveringsgebied;
- Nationaal landschap het Groene Woud;
- Groenblauwe mantel.

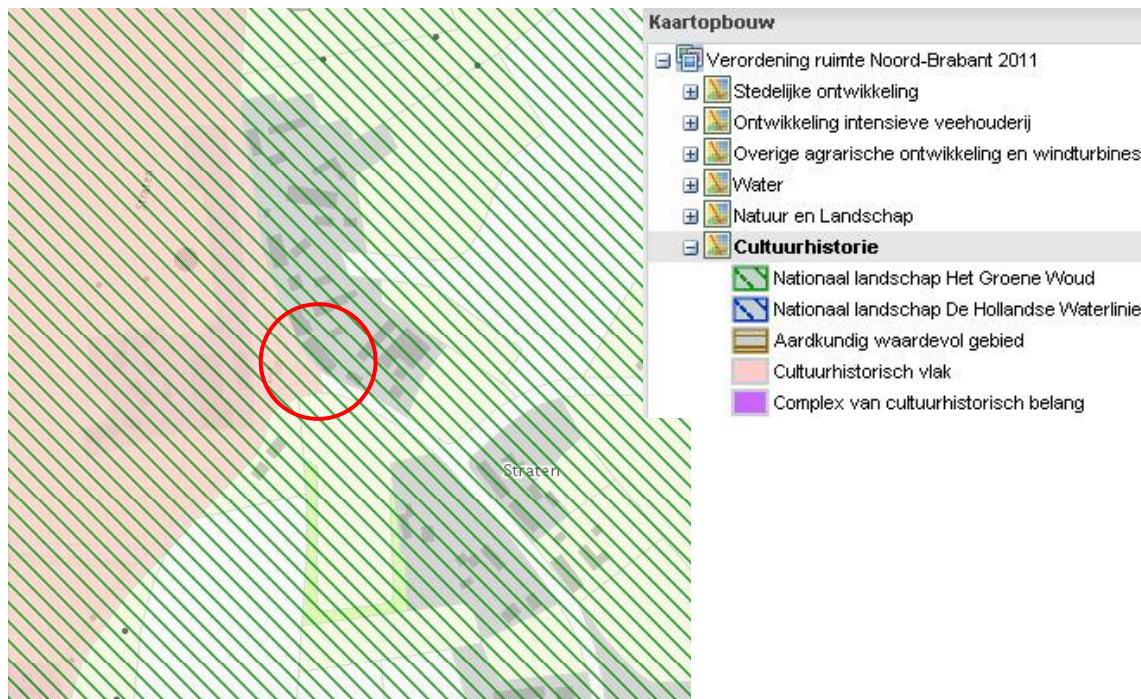
Met betrekking tot dit plan zijn er specifieke regels opgesteld die binnen voornoemde gebieden geldt met uitzondering van het Nationale landschap Het Groene Woud. De kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid, de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden en de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant. De provinciale doelstelling voor dit gebied is het behoud en versterking van deze kernkwaliteiten.



Figuur 4: Uitsnede Verordening ruimte ontwikkeling intensieve veehouderij



Figuur 5: Uitsnede Verordening ruimte natuur en landschap



Figuur 6: Uitsnede Verordening ruimte cultuurhistorie

Voor de splitsing van een woning zijn aparte regels opgesteld en opgenomen in de Verordening ruimte. Deze zijn hieronder weergegeven.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, stelt regels ter voorkoming van:
 - a. nieuwbouw van één of meer woningen;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwblok of bestemmingsvlak mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
 - c. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bestemmingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - b. het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. De toelichting bij een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied in de vergroting van een of meer woningen, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van deze vergroting te verzekeren.
5. Het bepaalde in dit artikel geldt niet indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Ad 1a

Nieuwbouw en ontwikkeling van woningen is in het buitengebied in principe niet mogelijk. In dit geval wordt er wel een extra woning gerealiseerd. Het initiatief voldoet dan ook niet aan deze regel

Ad 1b

Het betreft hier geen bedrijfs-, recreatiewoning en of andere niet voor bewoning bestemde bebouwing. Het gaat hier om een bestaande woning die gesplitst wordt. Aan deze regel wordt voldaan.

Ad 2

Het betreft hier geen bedrijfswoning, deze regel is dan ook niet van toepassing voor de voorgestane ontwikkeling.

Ad 3a

Het betreft hier niet de vervanging van een bestaande bebouwing. Deze regel is dan ook niet van toepassing voor de voorgestane ontwikkeling.

Ad 3b

Het betreft hier geen bedrijfswoning. Deze regel is dan ook niet van toepassing voor de voorgestane ontwikkeling.

Ad 3c

Het betreft hier een langgevelboerderij welke een cultuurhistorische waarde heeft de voor de streek en zeker binnen het buurtschap Straten. De splitsing van deze langgevelboerderij is met name bedoeld ten behoeve van het behoud van de langegevelboerderij.

Ad 4.

Het betreft hier geen vergroting van een bestaande woning. Deze regel is dan ook niet van toepassing voor de voorgestane ontwikkeling.

Ad 5

Het betreft hier geen uitbreiding van het stedelijk gebied, het gaat hier om het behoud van een langgevelboerderij. Door deze te splitsen kunnen de kosten voor het onderhoud makkelijker gedragen worden door de initiatiefnemer, waardoor behoud van de boerderij is verzekerd.

Conclusie

Volgens het provinciaal beleid is de splitsing van cultuurhistorische bebouwing mogelijk. Aangetoond moet dan worden of er daadwerkelijk sprake is van cultuurhistorische bebouwing. De gemeente heeft hiervoor een inventarisatie gedaan in het kader van het bestemmingsplan buitengebied uit 2010. In de bijlage (bijlage 2) van de regels is een lijst opgenomen met cultuurhistorische en/of monumentale bebouwing. De langgevelboerderij aan Straten 13a is hierin opgenomen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid dat voor deze ontwikkeling van toepassing is betreft de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het bestemmingsplan buitengebied 2010. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in paragraaf 2.5 Vigerend bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de voorwaarden opgenomen in die wijzigingsbevoegdheid. Daarmee is het initiatief passend binnen het gemeentelijk beleid.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, water en luchtkwaliteit.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'². Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In de zogenaamde gemengde gebieden kunnen de afstanden gehalveerd worden. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In dit geval kan worden gesproken van een gemengde omgeving. Er zijn zowel bedrijven (agrarische en horeca) aanwezig als woningen. De term rustige woonwijk is dan ook niet van toepassing voor de plek waar de woning is gelegen.

Er zijn twee agrarische en een niet-agrarische bedrijven aanwezig in de directe omgeving van de initiatieflocatie. Voor de agrarische bedrijven geldt een afstand van 50 meter tot aan de rand van het bouwvlak. In dit geval is de afstand respectievelijk 40 en 96 meter tussen de initiatieflocatie en de dichtstbijzijnde hoek van het agrarische bouwvlak. Omdat we hier te maken hebben met een gemengde omgeving mag

² Bedrijven en milieuzonering, 2009

de afstand gehalveerd worden tot 25 meter. Dat betekent dat er wordt voldaan aan de afstand. Daarnaast betreft de huidige functie van het plangebied reeds wonen en veranderd er functioneel niets. De boerderij aan de Bollen 12 is niet meer in agrarisch gebruik en daarmee niet relevant voor de voorgestane ontwikkeling.

Tenslotte is er nog een horecabedrijf aanwezig (Fietscafé de Bollen). Deze is op een afstand van circa 25 meter gelegen. Volgens de VNG-lijst moet hier een afstand van 10 meter (SBI-code 563). Hieraan wordt voldaan.

Ondanks dat er een agrarisch bedrijf dichtbij is gelegen dan de voorgeschreven afstand kan de splitsing toch worden toegestaan, omdat enerzijds de voorgeschreven afstanden gehalveerd mogen worden en anderzijds er al een woonfunctie aanwezig is. Van een extra belemmering is geen sprake evenmin als een slecht woon- en leefklimaat (gemengde omgeving). Er wordt dan ook geconcludeerd dat het plan doorgang kan vinden.

5.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Echter hier gaat het om een gebouw dat in de huidige situatie reeds in gebruik is voor de functie wonen. Het gebouw wordt gesplitst waardoor er een nieuwe woning ontstaat, maar de functie blijft hetzelfde. Tenslotte wordt er niet in de grond gegraven omdat het om een bestaand pand gaat. De vloer van het gebouw blijft dan ook intact en er hoeft geen zand aan- of afgevoerd te worden een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk en vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.4 Water

Onderhavig initiatief betreft een boerderijsplitsing. Dit is een juridische wijziging, waarmee geen fysieke verandering aan de bebouwing gemoeid gaat. Deze juridische wijziging heeft derhalve geen gevolgen voor de plaatselijke of regionale waterhuishouding.

Geconcludeerd kan worden dat de boerderijsplitsing geen gevolgen heeft voor de water-huishouding.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. De geluidniveaukaart van de gemeente Oirschot wijst uit dat de geluidsbelasting ter hoogte van de voorgevelrooilijn niet hoger is dan 48 dB. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid³:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.

³ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan onder andere de volgende categorie; woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C). De ontwikkeling van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij twee ontsluitingswegen is dat aantal zelfs 3.000.

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (1 woning). Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit.

5.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Daarnaast dienen ruimtelijke ontwikkelingen, die in het buitengebied of aan de rand van de kern zijn gelegen, sinds 1 januari 2007 getoetst te worden aan de Wvg.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval één extra woning). Vanwege de aanwezigheid van agrarische bedrijven in de directe omgeving is er een geurhinderonderzoek⁴ uitgevoerd. Dit geurhinderonderzoek is als separate bijlage aan dit rapport toegevoegd. In deze paragraaf is alleen een gedeelte

⁴ Wet geurhinder en veehouderij, omgekeerde werkingen leefklimaat voor een woningsplitsing aan de Straten 13a te Oirschot. Projectnummer 501701, SRE milieudienst Eindhoven 8 juli 2011.

van het rapport, waaronder de conclusie, vanuit het geurhinderonderzoek opgenomen.

De te splitsen woning in het plangebied wordt door de gemeente Oirschot beoordeeld als een woning in het buitengebied. De gemeente wil inzicht in de mogelijkheden en beperkingen als gevolg van de veehouderijen in de omgeving. De gemeente Oirschot heeft de SRE Milieudienst de opdracht verstrekt dit te onderzoeken en daarvoor de geurcontouren van omliggende veehouderijen op kaart te zetten en een beoordeling te maken van het leefklimaat. Het onderzoek betreft de doorwerking van de Wet geurhinder en veehouderij in de ruimtelijke ordening cq. de omgekeerde werking.

De gemeente Oirschot heeft een geurverordening met andere normen vastgesteld.

De geurverordening voor de gemeente Oirschot stelt de volgende normen:

- de norm van 2 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom van de woonkernen binnen de gemeente, te weten Oirschot, Spoordonk, Oostelbeers en Middelbeers;
- de norm van 7 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen invloedsgebied zone van 250 meter om woonkernen;
- de norm van 20 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten in het landbouwwontwikkelingsgebied Langereyt.

De normstelling is onderbouwd in de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen. Dit betekent dat in het landbouwwontwikkelingsgebied nabij Stille Wille en het overige buitengebied (behoudens het landbouwwontwikkelingsgebied Langereyt) de wettelijke norm van 14 ouE/m³ geldt, een vaste afstand van 100 meter in de bebouwde kom en een vaste afstand van 50 meter voor het buitengebied. In het onderhavige rapport zal worden uitgegaan van genoemde normstelling en vaste afstanden.

Voor een zorgvuldige besluitvorming de woningsplitsing aan de Straten 13a te Oirschot moet het plan op de volgende aspecten worden beoordeeld:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Er zijn 3 veehouderijbedrijven (Sint Antoniusweg 6, de Bollen 5 en Straten 11) op enige afstand van het plangebied gelegen. Deze veehouderijen worden beschermd tegen geurgevoelige objecten, in die zin dat de rechten van veehouderijen, die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning, moeten worden gerespecteerd. De geurcontouren geven de vergunde rechten en daarmee de belangen van de veehouderijen weer.

Conclusies

1. 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 belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad.
2. De geurbelasting op het plangebied is goed tot matig. 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 matig op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Aanbevelingen

De woningsplitsing kan op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan.

5.8 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen op de initiatieflocatie gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden.

5.9 Flora- en fauna

Omdat het hele gebouw in de huidige situatie ook in gebruik is aten behoefte van de functie wonen en er slechts een interne verbouwing plaatsvindt zijn er geen natuurwaarden in geding. Door de interne verbouwing wordt de tweede woning gerealiseerd (splitsing). Flora- en faunawaarden worden dan ook niet geschaad en vormen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.10 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

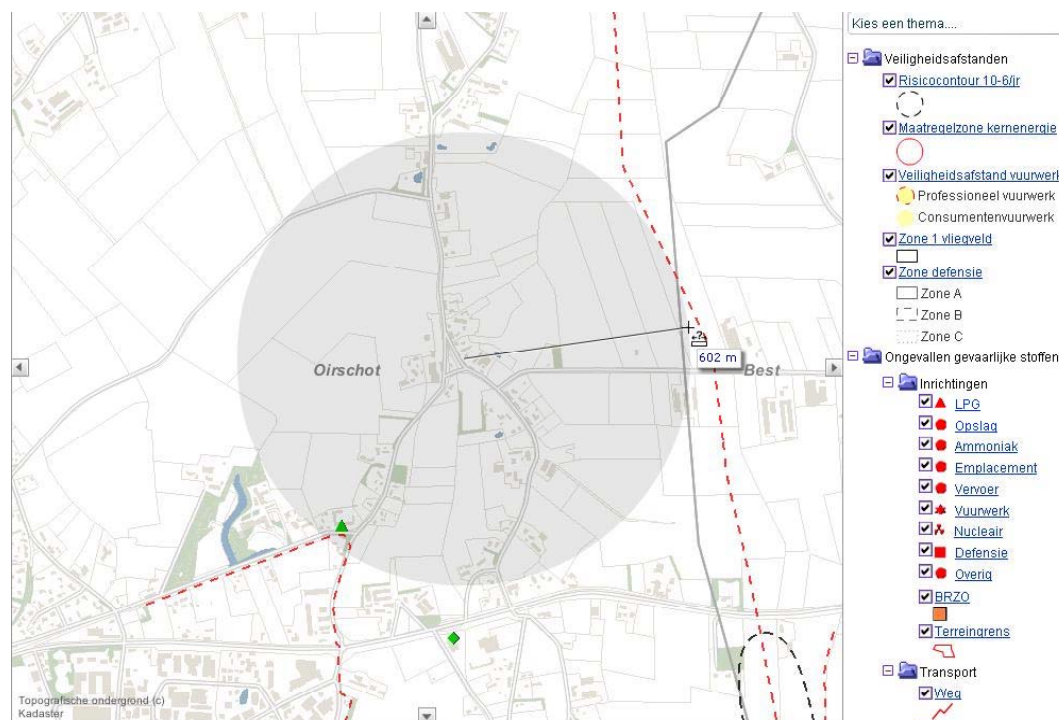
In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).



Figuur 7: Uitsnede risicokaart

Uit de risicoatlas van de provincie Noord-Brabant (zie figuur 7) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving aanwezig zijn, die in het kader van de externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. De dichtstbijzijnde risicovolle leiding is op een afstand van ruim 600 meter gelegen (buisleiding gasunie).

Het aspect externe veiligheid speelt geen rol in de voorgestane ontwikkeling.

6. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

6.1 cultuurhistorie

De cultuurhistorische hoofdstructuur van Noord-Brabant wordt aangegeven op Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart, die een overzicht biedt in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. De mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden op de initiatieflocatie vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoudt van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

Zoals eerder (projectprofiel) beschreven is het buurtschap Straten aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het buurtschap bestaat uit een driehoekig plein met lintbebouwingen. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen, maar ook enkele kortgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1600-1950. Op het onverharde driehoekige plein ligt een aan Sint-Antonius Abt gewijde kapel (1853, vermeld in 1557). Op het plein een beplanting van populier, linde en beuk. Het buurtschap kent een relatie met het akkercomplex tussen Straten en Notel. Deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Aangrenzend aan het buurtschap is akkercomplex Straten – Notel gelegen. Het akkercomplex bestaat uit een esdek met bolle ligging. Openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout karakteriseren dit complex. De eerste aanleg dateert uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Deze akker is een van de weinigen die nog het beeld toont van een "kransakker", waarbij de akker aan alle zijden wordt omgeven door lintbebouwingen met een hoog aandeel aan (langgevel)boerderijen. Het gebied kent een samenhang met de buurtschappen Straten en Notel en met het gebied met kleinschalige oude ontginningen in De Mortelen.

Veel toeristen en recreanten komen door het buurtschap vanwege deze waarden. Het behoud van de langgevelboerderij zorgt ervoor dat de cultuurhistorische en landschappelijke samenhang is gewaarborgd. De splitsing van deze boerderij in twee wooneenheden is dan ook verantwoord mits de uitstraling van de langgevelboerderij niet wordt aangetast.

6.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In gebieden die op de Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart zijn aangemerkt als gebieden met een hoge kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

Blijkens de Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Brabant bestaat er een hoge kans op het vinden van archeologische sporen binnen het plangebied. Ook in het bestemmingsplan is de waarde archeologie opgenomen. Aangezien er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, maar een gebouw wordt gesplitst in twee wooneenheden is er geen sprake van verstoring van eventuele archeologische waarden. Het aspect archeologie zorgt dan ook niet voor een belemmering van deze ontwikkeling.

Naast de provinciale waardenkaart heeft de gemeente Oirschot samen met de andere SRE-gemeenten een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn onder andere de archeologische verwachtingswaarden van de gemeente weergegeven. Op deze kaart (<http://atlas.sremiliedienst.nl/archeologie/>) is te zien dat het plangebied in een zone is gelegen die is aangeduid als "categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern". Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv. Aangezien er voor het initiatief, zoals beschreven in dit wijzigingsplan, geen graafwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden is een vergunning niet nodig. Er vindt slechts een interne verbouwing plaats waardoor een tweede woning in een bestaand gebouw ontstaat. Het aspect archeologie is dan ook geen belemmering van het voorgestane initiatief.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de gemeente Oirschot zijn geen kosten verbonden aan de ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Oirschot zal een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. Eventuele planschadeposten worden om de initiatiefnemer verhaald.

8. DE BESTEMMINGSREGELING

8.1 Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan is het resultaat van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan 'Straten 13a Oirschot' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

8.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

8.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene ontheffings-, wijzigings-, en gebruiksregels, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotbepaling.

Bestemmingen

De regels in verband met de bestemming kennen een opbouw en inhoud gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Daarbij zijn bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een ontheffingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van de bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van een specifieke regel. In de bijzondere gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod (algemene gebruiksregels) vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van de algemene gebruiksregels en een inperking van de bestemmingsregels.

Wonen

Gebruik

De tot 'Wonen' (W) bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen in de vorm van maximaal twee woningen. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moeten worden gerealiseerd.

Bouwen

In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor de bouw van woningen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming zijn verschillende ontheffingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate af te wijken van de gegeven bouw- en gebruiksregels.

9. PROCEDURE

9.1 (Voor)overleg

Dit plan maakt deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” dat in het kader van de vaststellingsprocedure onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg. Het voorliggende wijzigingsplan behoeft, mede gezien de minimale aanpassing, derhalve niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg.

9.2 Planprocedure

Ingevolge de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (wet UOV) dienen alle ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) te worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage dient te leggen, zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot de ingediende zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit burgemeester en wethouders kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

SEPARATE BIJLAGE

Bijlage 1: Geurhinderonderzoek

Regels

