

Toelichting
Buitengebied, wijziging Achterste
Heistraat 9 Oostelbeers

Gemeente Oirschot

Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

KvK 180 61 619

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Plannaam: Achterste Heistraat 9, 5091 JB Oostelbeers
Gemeente: Oirschot
Datum: 10-11-2021
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.0823.WPBGACHTERHEIST9-VAST

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
Auteur: Teske van Hooijdonk
Projectleider: Chris van der Heijden
Projectnummer: 19220.002

Inhoudsopgave

INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Geldend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Provinciaal beleid.....	8
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	8
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	8
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2.1 Structuurvisie	12
3.2.2 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Waterhuishouding	15
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	16
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	17
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	18
4.3 Natuur	18
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	18
4.3.2 Wet natuurbescherming	20
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	21
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	21
4.4.2 Archeologie	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	23
4.6 Geur.....	24
4.6.1 Belemmering voor agrarische bedrijven	24
4.6.2 Woon- en leefklimaat.....	25
4.7 Geluid.....	26
4.8 Luchtkwaliteit.....	26
4.8.1 Besluit NIBM	26
4.8.2 Woon- en leefklimaat.....	27
4.9 Volksgezondheid.....	28
4.10 Landschappelijke inpassing	30
4.11 Bodemkwaliteit.....	31
4.12 Spuitzones	31
4.13 Externe veiligheid	31
4.13.1 Regelgeving	31
4.13.2 Toetsing aan beleid	32
4.14 Verkeer en parkeren	33
4.15 Technische infrastructuur.....	33
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
5.1 Juridische achtergrond	34
5.2 Toelichting verbeelding	34
5.3 Toelichting regels	34
6. UITVOERBAARHEID.....	36
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	36
6.2.2 Zienswijzen en beroep	36
7. BIJLAGEN.....	37

Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Tevens is een leeswijzer in dit hoofdstuk opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Achterste Heistraat 9 te Oostelbeers staat een woonboerderij van de bewoner, hierna te noemen initiatiefnemer. De intentie is te zorgen voor een zinvolle invulling van de boerderij, en wel op zo'n wijze dat handhaving/gebruik en bewoning in de toekomst gewaarborgd is. Daarmee wordt voldaan aan de redengevende omschrijving waarin wordt geconcludeerd dat de boerderij van betekenis is in beeld van het buitengebied van het dorp. Initiatiefnemer hecht er aan de boerderij te bewaren voor volgende generaties en beschouwt dat als hoofdmotief voor het wijzigingsplan. Praktisch geschiedt dit door de boerderij onder te verdelen in 2 woningen van een voor de toekomst meer courante en toegankelijke omvang. Hiermee wordt tevens ingespeeld op ontwikkelingen van duurzaamheid en een toegankelijker woningbestand. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik doordat er sprake is van een bestaande woonboerderij op een bestaand bouwperceel. De woonboerderij wordt zelf niet vergroot.

De splitsing van deze boerderij past niet in de direct geldende regels van het bestemmingsplan. Daarom dient er een wijzigingsplan gemaakt te worden om de woonboerderij splitsing planologisch mogelijk te maken.

1.2 Geldend planologisch regime

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' (d.d. 18 juni 2013) en 'Buitengebied, correctieve herziening, dat op 21 november 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. De vigerende verbeelding op het gebied is van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Hierin heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen (zie Afbeelding 1).

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – iv nee tenzij;
- Gedeeltelijk (in het zuidoosten) is het perceel gelegen in gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gedeeltelijk (in het noordwesten) is het perceel gelegen in gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Gedeeltelijk (in het zuidoosten) is het perceel gelegen in gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperkingen veehouderij;
- Voor de volledige enkelbestemming is een bouwvlak opgenomen.



Afbeelding 1: Verbeelding en legenda 'Buitengebied fase II 2013'.

In artikel 19.6.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de gronden te wijzigen om woningsplitsing van een bestaande boerderij toe te staan. In dit geval is sprake van een dergelijke situatie.

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpwijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het wijzigingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

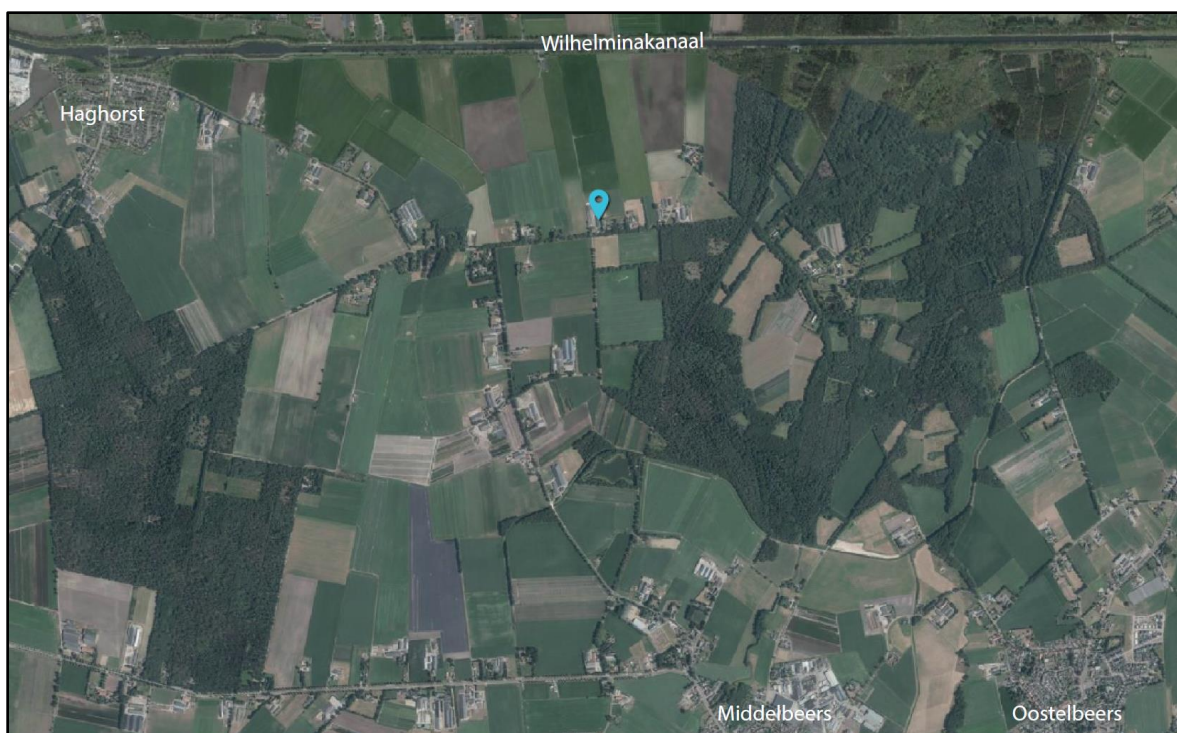
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Oost-, West- en Middelbeers. Het plangebied is onderdeel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie A, nummer 1063. De bouwvlakken en bestemmingsvlakken hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 2300 m². De woning heeft een oppervlakte van circa 260m², het bijbehorend bijgebouw heeft een oppervlakte van 180m². Zie hieronder een foto van de boerderij.



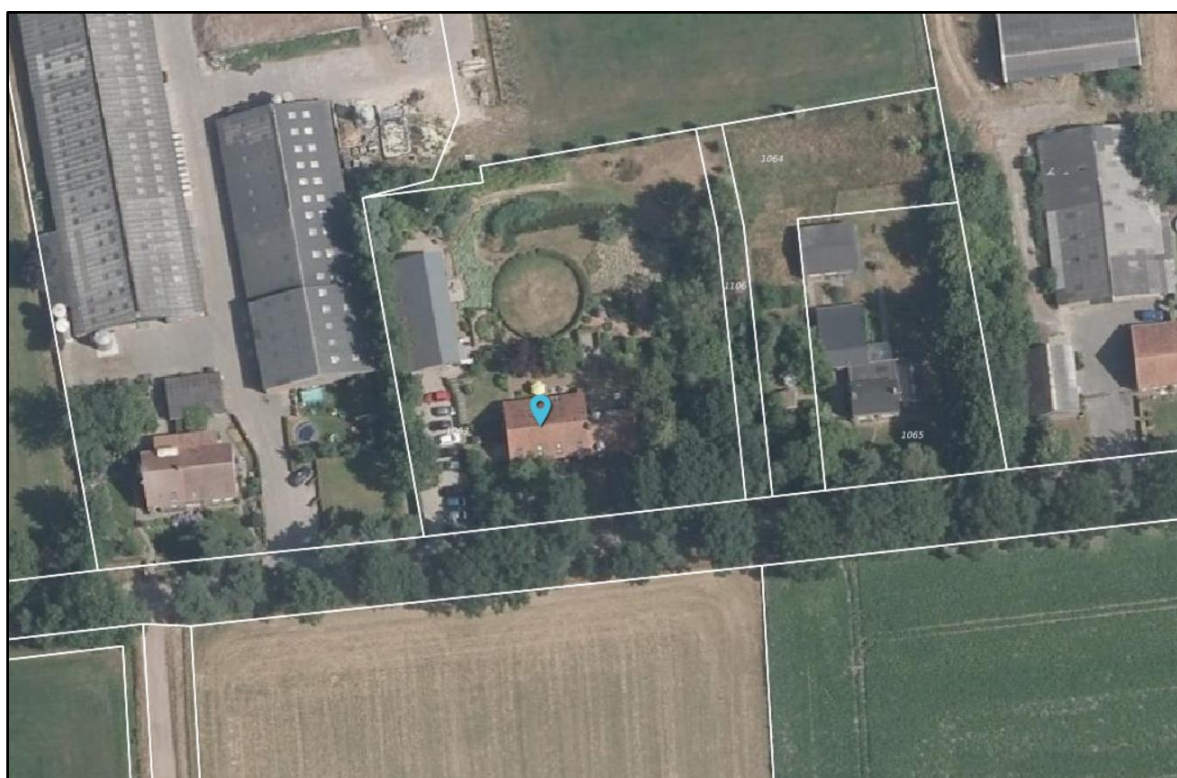
Afbeelding 2: Foto boerderij

Het is gelegen op heideontginningsgrond en in een open akkerlandschap van zand. Ten noorden is het Wilhelminakanaal te vinden. Ten westen van het perceel is een melkveebedrijf te vinden (Achterste Heistraat 7). Ten noorden en oosten van het perceel zijn volgens het geldende bestemmingsplan agrarische gronden te vinden. Naast de agrarische bestemming is in het oosten de woning van de Achterste Heistraat 11 te vinden. Ten zuiden van het plangebied aan de overkant van de Achterste Heistraat is een open agrarisch gebied gelegen. Ten zuidoosten is natuur (bossen) te vinden.

De locatie zelf is voorzien van veel groenbeplantingen, in de vorm van bomen, struiken, planten, (beuken)hagen, etc. Het perceel is bereikbaar via een inrit aan de westzijde. De karakteristieke boerderij is voorzien van authentieke elementen (zoals de vensters die onder oorspronkelijke rollagen geplaatst zijn, de omlijsting van de voordeur, de gehengen en duimen waaraan de luiken hangen, authentieke staldeuren hangend aan de rails etc.) en bevindt zich in een goede staat.



Afbeelding 3: Luchtfoto omgeving plangebied



Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden zodat de boerderij meer geschikt is voor bewoning in de toekomst. De karakteristieke uitstraling van het pand zal geborgd blijven. Het huidige bijgebouw van 180m² blijft behouden. Tevens heeft de andere (oostelijke) woning, conform bestemmingsplan, recht op een bijgebouw van 120m². Ten dienste van de oostelijke woning wordt een nieuwe inrit voorzien. De grootte van het bouwvlak blijft ongewijzigd (zie Afbeelding 5).



Afbeelding 5: Beoogde situatie

Verder zullen enkele herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden zodat de cultuurhistorische waarde behouden blijft.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op rijksbeleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening (Iov).

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Omdat het plangebied reeds ruimschoots voorzien is van landschapselementen, wordt al een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

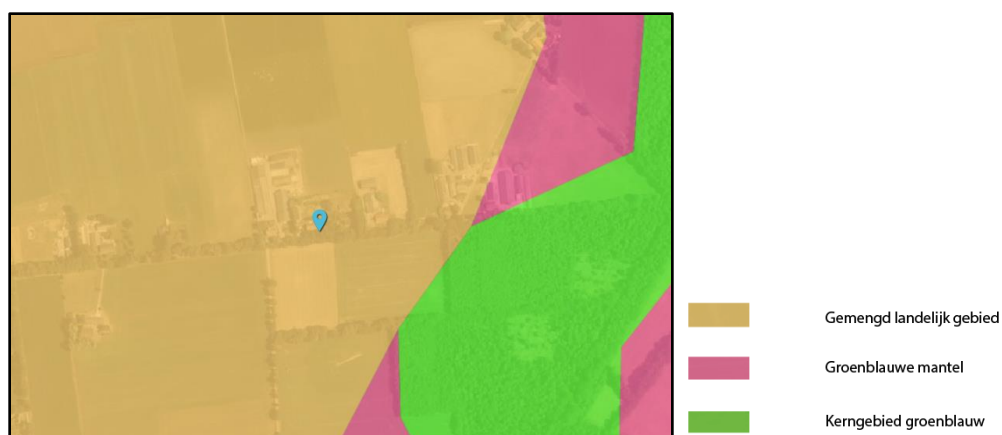
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis

voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied (zie Afbeelding 6). In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

Deze boerderij is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Er vinden naast de bestaande woonboerderij ook veehouderij, toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaats in de omgeving. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



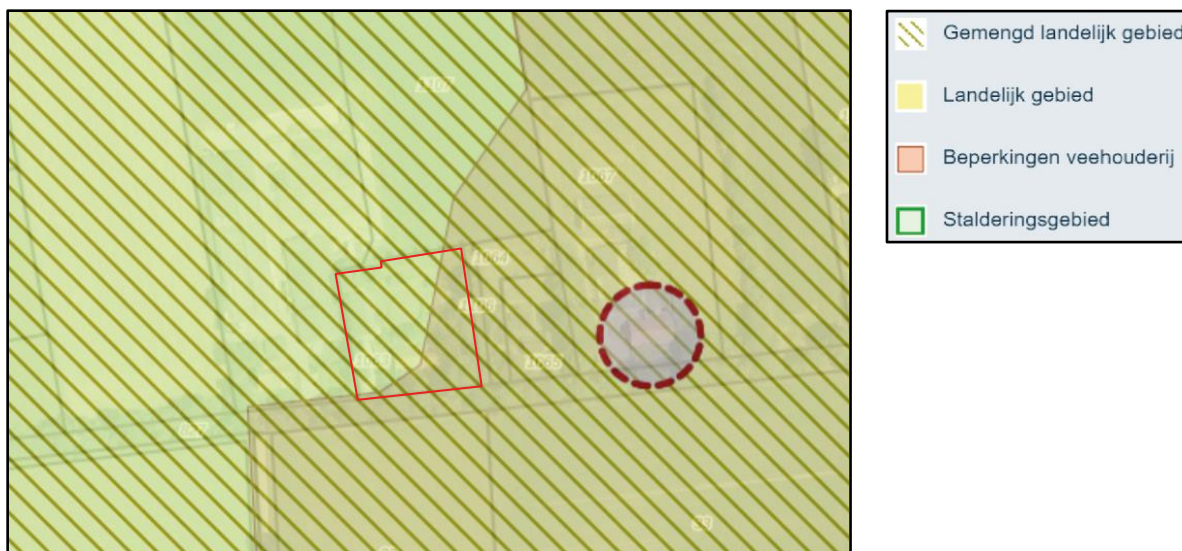
Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart structuurvisie

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Interim omgevingsverordening Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en per 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen het werkingsgebied 'Gemengd landelijk gebied' (zie Afbeelding 7).



Afbeelding 7: Uitsnede Interim omgevingsverordening (plangebied rood omkaderd)

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen:

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Er is sprake van een bestaand ruimtebeslag. In dit geval is sprake van een bestaande woonboerderij op een bestaand bouwperceel. Er wordt gebruik gemaakt van dit bestaande perceel. De woonboerderij zelf wordt niet vergroot. Er is geen sprake van overtollige bebouwing. In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een bestaande boerderij wordt gesplitst. Eén 'nieuwe' woning wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Daarom is er in dit geval sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk,

energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit wijzigingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Het pand is op 07-12-2016 door de commissievergadering van Welstand en Monumenten aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (zie bijlage 1 en 2). Hierdoor wordt tevens aan kwaliteitsverbetering gedaan (zie hierna).

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het wijzigingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oirschot is het afsprakenkader van de regio De Kempen van toepassing. De splitsing van bestaande karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere wooneenheden wordt op grond van de gemeentelijke en regionale landschapsinvesteringsregeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 1. Dit betreft kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande bebouwing en/of binnen de vigerende planologische regeling en die niet of nauwelijks impact hebben op de omgeving. Op grond van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen is kwaliteitsverbetering van het landschap voor de nieuwe woningen die in dit bestemmingsplan worden toegelaten dus niet noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling is daarom in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Wonen in landelijk gebied (3.68) en afwijkende regels (burger)woningen (3.69)

In artikel 3.68 is het uitgangspunt van het beleid dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied. In artikel 3.69 zijn regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om (2): "De vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen)". Het betreft een cultuurhistorische bebouwing (zie bijlage 2 en 4.4.1). Dit initiatief is mogelijk als de splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Naar aanleiding van een zienswijze op dit wijzigingsplan (ontwerpfase) van de provincie Noord Brabant zullen enkele herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden. De toekomstige situatie zal dan op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing gericht zijn. De bestaande en nieuwe situatie zijn uitgetekend in bijlage 3. Een notitie is door de initiatiefnemer opgemaakt als reactie op de zienswijze. Deze notitie is te vinden in bijlage 4.

Hieronder is opgesomd wat al reeds is gerealiseerd, wat gehandhaafd blijft of wordt toegevoegd om de cultuurhistorische waarde te behouden of te versterken:

- De invulling van één van de kozijnen in de achtergevel is teruggebracht naar de oorspronkelijke staat, met bovenlicht en luiken;
- De andere kozijnindelingen zijn gehandhaafd;
- Luiken rond gevelopeningen op de begane grond worden teruggeplaatst conform de oude toestand;
- De kleur van de kozijnen zal worden hersteld conform oorspronkelijk plan;
- Driedelig bovenlicht wordt hersteld aan de achtergevel;
- Luik/deur van de vroegere stal wordt teruggeplaatst conform oude toestand;
- Dakkapellen blijven gehandhaafd. Ze zijn oorspronkelijk en dateren van de bouw van het woongedeelte in de vijftiger jaren.
- Spanten en gordingen zijn hersteld, paneeldeuren zijn gehandhaafd en/of teruggebracht.

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het provinciaal beleid. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden in het beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

De gemeente Oirschot heeft in 2011 de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat om te anticiperen op de krimp. Om de samenleving vitaal/leefbaar te houden is het van belang om 'kenniswerkers' van o.a. Brainport aan te trekken. Bovendien staat er dat Oirschot "als kwalitatieve, groene gemeente zijn uitwerking vindt in kwaliteit van wonen. Het (fysieke) wonen in Oirschot is mogelijk voor iedereen. Tevens moet de woningbouw zorgen voor diversiteit. Er zijn voldoende, kwalitatieve woningen voor jongeren (jonge gezinnen) die aansluiten op hun behoeften (voorzien van breedband bijvoorbeeld), maar ook kwalitatief goede woningen voor ouderen (waarbij bereikbaarheid van zorg een uitgangspunt is). Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is standaard geworden. In woningbouwontwikkeling wordt uitbreiding niet uitgesloten, mits het de groenzones niet aantast. Groenverantwoord bouwen is leidend in Oirschot.

Met het initiatief wordt een extra woning aan het woningaanbod toegevoegd. Hierdoor blijft de samenleving vitaal. Er wordt slechts een woonboerderij gesplitst, de bestaande groenzones worden niet aangetast. In de toekomstvisie is verder geen beleid opgenomen omtrent woningsplitsing. Daarmee voldoet het plan aan de structuurvisie.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zie paragraaf 1.2 voor de bestemmingen en aanduidingen van de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening' vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013 en 21 november 2017.

In deze bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt (art. 19.6.1). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht.

- a. *het betreft een 'monument, beeldbepalende pand of karakteristiek gebouw', zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als zodanig aangemerkt door de monumentencommissie;*
De woning is niet opgenomen in de lijst "Monumenten en Beeldbepalende panden. Echter is er een redengevende beschrijving dat beoordeeld is door de commissie van Welstand en Monumenten. Het pand is op 07-12-2016 door de commissievergadering van Welstand en Monumenten aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol (zie bijlage 1 en 2).
- b. *de inhoudsmaat van het gebouw bedraagt minimaal 900 m³;*
De inhoudsmaat van het gebouw bedraagt circa 1300 m³.
- c. *bij splitsing vindt geen vergroting van de boerderij plaats;*

Met de splitsing wordt de bebouwde oppervlakte en inhoud van de huidige woonboerderij niet vergroot. Het nieuwe woongedeelte ligt binnen de bestaande massa van het pand.

- d. *de kenmerkende vorm blijft gehandhaafd;*
Bij de splitsing vinden er voornamelijk in pandige wijzigingen plaats en in ieders geval geen wijzigingen die de uiterlijke verschijningsvorm van het pand aantasten. De karakteristieke uitstraling van het pand zal behouden blijven.
- e. *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 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 100.000 tot 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel een groei van gemiddeld zo'n 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten zo veel mogelijk terug te dringen. In de bevolkingsprognose van de gemeente Oirschot staat dat de gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei van 2015 t/m 2024 wordt geschat op 0,25 tot 0,5%. In 2016 is De Nieuwe Woonvisie van de gemeente Oirschot vastgesteld. Het doel is te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot (o.a. voldoende betaalbare koopwoningen, woningbouwprogramma realiseren dat aansluit op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag en voldoende duurzaam bruikbare woningen). Bovendien is een doel om het aantal inwoners te behouden (en uit te breiden). Deze ontwikkeling zorgt voor een extra woning en daarmee kan het de groei van het aantal huishoudens en het bestaande woningtekort terugdringen. Het sluit dus aan op de prognoses en woonvisie.
- f. *de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m²;*
Er is reeds overleg gevoerd met de gemeente Oirschot. In het overleg werd gesproken over de omvang van het bestaande bijgebouw. Dit is ongeveer 180 m². De gemeente stemt in met het behoud van het bestaande bijgebouw van 180 m² bij het westelijk woondeel. In het oostelijk deel van het plangebied is een extra bijgebouw van 120 m² toegestaan. Deze zal niet groter zijn. Overeengekomen is in deze dat van de geplande herbouw van de door storm grotendeels verdwenen veldschuur zal worden afgezien.
- g. *indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen sub 19.2.4 onder f wordt overschreden, moet worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie;*
Er is geen sprake van cultuurhistorische bijgebouwen. Zie f.
- h. *indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m² tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m².*
Er is geen sprake van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen.
- i. *de monumentencommissie adviseert positief over de voorgestelde plannen;*
Uit het verslag van de commissievergadering van Welstand en Monumenten van 07-12-2016 komt naar voren dat de commissie positief adviseert over deze boerderijsplitsing.
- j. *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;*
Zie hoofdstuk 4.
- k. *er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven;*
Achterste Heistraat 7 betreft een melkveebedrijf. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter tot een woning. Er moet worden gemeten vanaf het emissiepunt van de dichtstbij gelegen stal (de open nok van het achterste deel van het gebouw) tot de woning. Deze afstand is nu circa 53 meter tot de hoek van de boerderij. Omdat het voorste gedeelte van de stal niet gebruikt zal worden voor jongvee en vleesstieren wordt dit bedrijf niet belemmerd

door de beoogde situatie. Voor de overige omliggende burens worden ook geen belemmeringen of belangenafbreuk verwacht omdat deze verder weg zijn gelegen.

l. voldaan wordt aan de in de subleden [19.2.2](#) en [19.2.4](#) gestelde voorwaarden.

De ontwikkeling zal voldoen aan de regels voor hoofdgebouwen en de regels voor bijbehorende bouwwerken volgens het vigerende bestemmingsplan, m.u.v. het bestaande bijbehorende bouwwerk van 180m² waarover reeds is overeengekomen met de gemeente.

Derhalve wordt met deze ontwikkeling voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan voor splitsing van een bestaande boerderij.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.3 hierna uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kader stellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In dit geval is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden. Er wordt 'slechts' een bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter tevens een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Onder de C- en D-drempelwaarde is voor dit initiatief derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordeling. Doormiddel van deze toelichting heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Deze toelichting kan dan ook worden beschouwd als vormvrije MER-beoordelingsnotitie.

In overeenstemming met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzage termijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan gelijktijdig met het nemen van een besluit op het ontwerp wijzigingsplan een besluit nemen op de vormvrije MER-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doormiddel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In

het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven doormiddel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

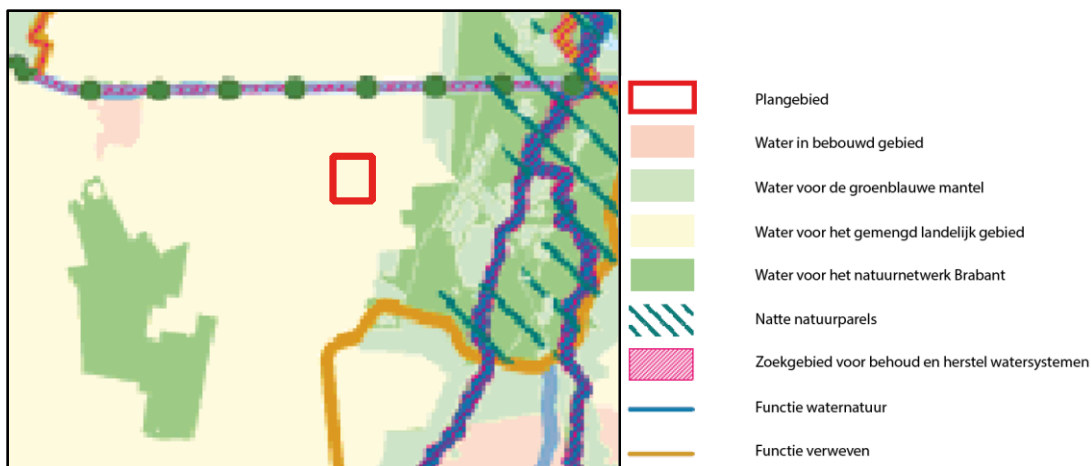
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Zoals weergegeven is in Afbeelding 8 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.



Afbeelding 8: Uitsnede Provinciaal Milieu en Waterplan

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

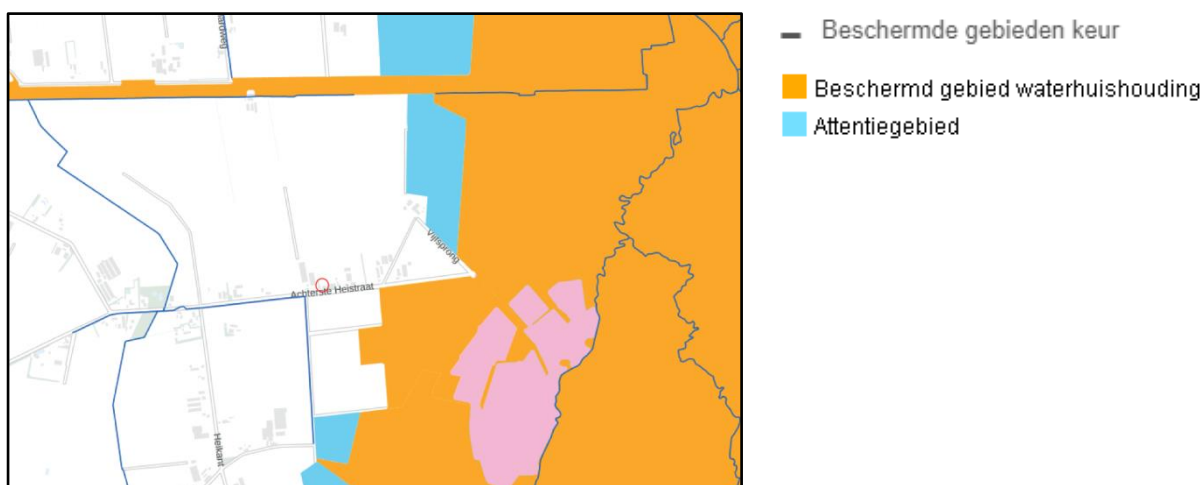
In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het erf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak.

Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het perceel vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Op het plangebied is sprake van een bestaande woonboerderij die wordt gesplitst. Na splitsing zal er wellicht een bijgebouw worden opgericht bij de tweede woning van maximaal 120 m². Ook wordt er een extra inrit gerealiseerd. Het eventuele nieuwe bijgebouw is dusdanig klein van omvang dat hiervoor geen extra infiltratievoorziening voor het hemelwater nodig is. Via de extra inrit wordt het hemelwater dat hierop terecht komt middels afschot geïnfiltreerd en afgewaterd in het reeds aanwezige groen binnen het plangebied. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in een vuilwaterriool.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Doormiddel van de Keur van Waterschap de Dommel is bepaald bij die ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie ligt niet in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied (zie Afbeelding 9). Het verhard oppervlak in het plangebied neemt maar licht toe door de aanleg van een extra inrit en evt. bijgebouw. Het afstromend regenwater kan bovendien deels in de bodem infiltreren in het aanliggende groen. Hierdoor hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.



Afbeelding 9: Uitsnede uit de kaart van beschermde gebieden waterhuishouding Dommel

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

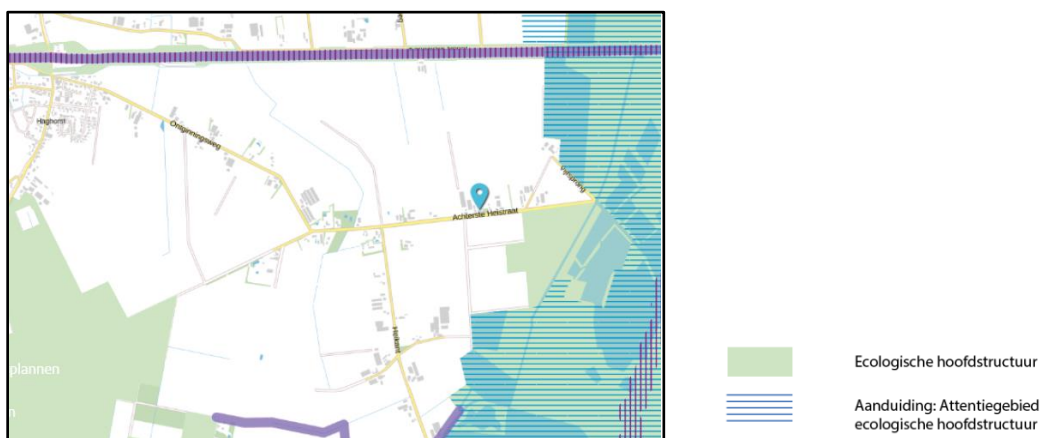
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 10.

Het dichtstbijzijnde NNB (in de afbeelding aangegeven als Ecologische Hoofdstructuur) is gelegen op circa 210 meter vanaf de oostzijde van de woning. Het plangebied ligt buiten en op enige afstand van NNB. Gezien aard, omvang en effectbereik van de ingrepen, zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Een NNB-toets met compensatieplicht is daarmee niet aan de orde.



Afbeelding 10: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, dat op een afstand van circa 1,7 kilometer ligt (de stroom Groote Beerze).

Met uitzondering van de stikstofdepositie zijn, gezien aard, omvang en effectbereik van de ingrepen én de afstand tot Natura 2000-gebied, negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Met betrekking tot stikstof zou dit inzichtelijk moeten worden gemaakt met een Aeriusberekening. Gezien de aard, omvang en effectbereik van het voornemen én de afstand tot een Natura 2000-gebied, is een stikstofdepositie echter niet te verwachten. Een berekening kan daarmee achterwege blijven.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast

is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Het perceel heeft reeds een woonbestemming. Gelet op de aard van het initiatief aan de Achterste Heistraat 9 te Oostelbeers, het splitsen van een bestaande woonboerderij, worden beschermde natuurwaarden niet verstoord.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw te bouwen van maximaal 120m². Daarom dient wel bepaald te worden of zich ter plaatse van het nieuw te realiseren bijgebouw beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Het bijgebouw zal, op het moment dat het wordt gerealiseerd, gerealiseerd worden binnen het bestaande bouwperceel. De planlocatie wordt op dit moment gebruikt voor bewoning. De bebouwing is opgebouwd uit steen, glas en hout en voorzien van dakpannen en bevindt zich in een goede staat. In de tuin is beplanting aanwezig en de ruimte rond de woning is veelal ingericht als gazon. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Oostelbeers. Rondom het plangebied zijn woningen, bedrijfsgebouwen en tuinen gelegen. Ten noorden en zuiden zijn intensief gebruikte landbouwgronden gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als het buitengebied waar landbouwgronden intensief zijn/worden gebruikt. De tuin is sterk gecultiveerd waardoor waterbiotopen of kruidenrijke vegetaties voor beschermde soorten niet te verwachten zijn. De extra inrit wordt voorzien naast de voortuin, waar het reeds sterk gecultiveerd is. Gezien het huidige gebruik van het perceel voor bewoning/tuin, de omgeving en activiteiten daar, is de aanwezigheid en verstoring van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten. Wel geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen dienen te worden uitgevoerd om verstoring van evt. broedvogels te voorkomen. Verder geldt de algemene zorgplicht voor het geval er tijdens de uitvoering nog soorten worden aangetroffen.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde situatie moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden. In de redengevende omschrijving (zie bijlage 1) zijn de waarderingen omschreven van de boerderij. Deze waarderingen zijn samengevat in: 'cultuurhistorische waarden', 'architectuur- en kunsthistorische waarden', 'situationele- en ensemblewaarden', 'gaafheid' en 'herkenbaarheid en zeldzaamheid'.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt (zie Afbeelding 11). In de erfgoedkaart van de gemeente Oirschot is de boerderij geïdentificeerd als een object met een hoge cultuurhistorische waarde, zie Afbeelding 12. De beoogde situatie heeft juist een positieve invloed op de cultuurhistorische waarden (zie bijlage 1) omdat er enkele herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd (zie bijlage 3).



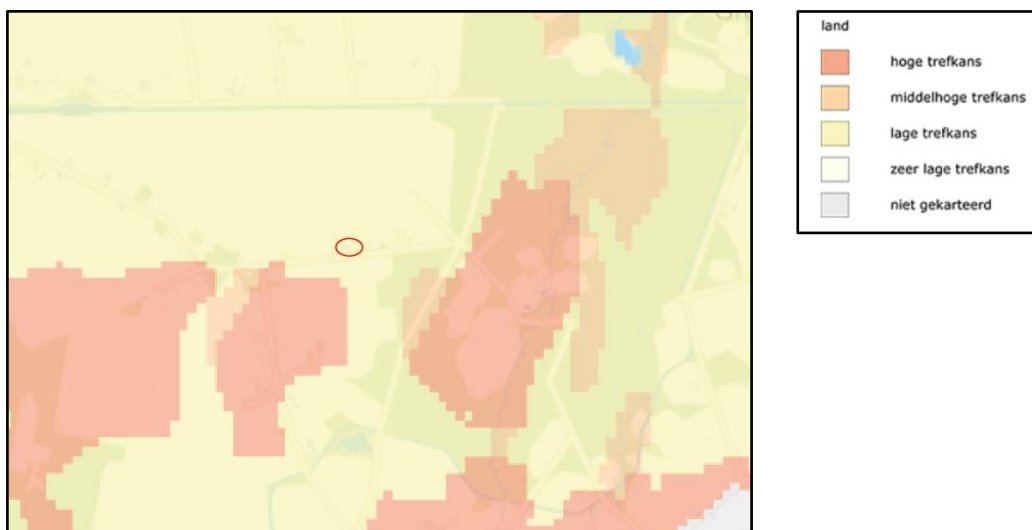
Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Iov Noord-Brabant



Afbeelding 12: Uitsnede Erfgoedkaart Oirschot

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In de vigerende bestemmingen zijn geen aanduidingen of dubbelbestemmingen aangegeven die van belang zijn voor archeologie. In het provinciaal beleid wordt tevens niet gesproken over archeologie in het plangebied. In de Indicatieve Kaart Archeologische waarden van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed staat dat het plangebied een lage trefkans heeft (zie Afbeelding 13).



Afbeelding 13: Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische waarden

De gronden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn nu reeds in gebruik als woonbestemming. Omdat het een beperkte bouwmogelijkheid betreft, die zal plaatsvinden in de directe omgeving van de bestaande woonboerderij, binnen het bestaande bouwperceel, is de kans op het aantreffen van archeologische waarden nihil. Het plangebied heeft geen archeologische dubbelbestemming. Derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in omgevingstype 'rustig buitengebied'. Het gebied is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen naast woningen alleen enkele agrarische bedrijven voor, die op een redelijke afstand van elkaar liggen.

Het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf is Achterste Heistraat 7 (melkveebedrijf met een aantal stuks vleesvee) direct naast het onderhavige perceel. De afstand tussen de woning aan de Achterste Heistraat 9 en het gedeelte van de stal waar de vleesstieren en het jongvee zich bevinden bedraagt circa 53 meter. Een agrarisch bedrijf behoort tot milieucategorie 3. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in een rustig buitengebied, is de richtafstand 50 m. Dit bedrijf mocht al niet uitbreiden aan de kant van Achterste Heistraat 9, dit is in het beoogde plan niet anders.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft sinds 1 januari 2007 voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Enerzijds mag het nieuwe geurgevoelige object niet zorgen voor een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving. Anderzijds moet bij het oprichten van een nieuw geurgevoelig object dan ook worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse aanvaardbaar is.

4.6.1 Belemmering voor agrarische bedrijven

Met het initiatief wordt een bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De ontwikkeling van een woonfunctie kan een belemmering zijn voor veehouderijen in de omgeving. Ten opzichte van een bedrijf waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand van 50 meter. Voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt een geurcontour die in acht moet worden genomen.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Achterste Heistraat 7 en betreft zoals eerder genoemd een rundveehouderij. Op het bedrijf wordt zowel melkvee als vleesvee gehouden. Voor melkvee zijn bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren vastgesteld, maar voor vleesvee wel. In de huidige situatie mag de woonboerderij al volledig in gebruik worden genomen ten behoeve van een woonfunctie. Ten behoeve van de woningsplitsing wordt de woonboerderij bovendien niet uitgebreid. Hierdoor wordt de afstand van de beoogde woonfuncties tot de veehouderij aan de Achterste Heistraat 7 niet kleiner dan in de huidige situatie het geval is. De ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij zullen dan ook niet beperkt worden ten opzichte van de huidige situatie.

Voor overige veehouderijen in de omgeving geldt dat dat er op kleinere afstand tot die veehouderijen andere geurgevoelige objecten zijn gelegen, die maatgevend zijn voor de normering. Die objecten zullen de veehouderijen derhalve altijd meer belemmeren in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan de woonboerderij aan de Achterste Heistraat 9 zal doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering van de agrarische bedrijven in de omgeving.

Voor vleesvee zijn in de wet geuremissiefactoren opgenomen. Deze geuremissie wordt samen met de brongegevens van de stallen ingevoerd in het rekenprogramma V-stacks, dit programma rekent de geurbelasting uit van de huidige vergunde situatie op objecten in de omgeving. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de geurnormen die gelden op de (hoeken van de) woning aan de Achterste Heistraat 9.

In tabel 1 zijn de invoergegevens en rekenresultaten afkomstig uit het rekenprogramma terug te vinden. De tabel geeft de geurbelasting ten opzichte van de twee stallen met vleesvee weer en de bijbehorende geurnorm.

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP snelh.	Uittr.	E-Aanvraag
1	Stal 2	144 591	389 209	6,8	4,8	0,50	0,40		534
2	Stal 3	144 623	389 198	6,7	4,5	0,50	0,40		1 709

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	RP1	144 666	389 153	10,0	2,7
4	RP2	144 668	389 142	10,0	2,2
5	RP3	144 691	389 152	10,0	2,0
6	RP4	144 692	389 145	10,0	1,8

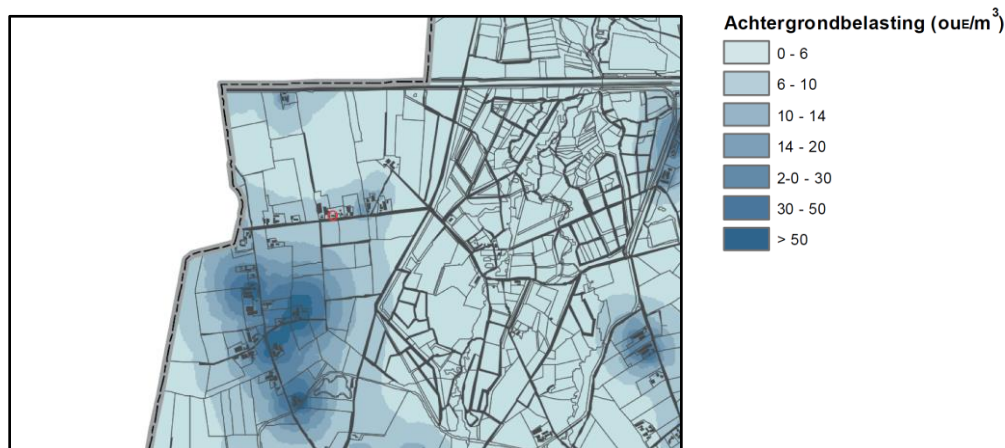
Tabel 1: Invoer en rekenresultaten geurbelasting

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van een geurgevoelig object sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld betekent dit dat er ter plaatse van het geurgevoelige object voldaan wordt aan de vaste afstanden. Zoals gezegd wordt er op het bedrijf aan de Achterste Heistraat 7 o.a. melkvee gehouden. Voor melkvee geldt een vaste afstand van 50 meter. De vaste afstand van 50 meter moet worden gemeten tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij (de open nok van het achterste deel van de dichtstbij gelegen stal t.o.v. het plangebied) en het geurgevoelige object binnen het plangebied (de woonboerderij). Deze afstand bedraagt circa 53 meter. Andere veehouderijen in de omgeving zijn op een grotere afstand dan 50 meter van de woonboerderij gelegen. Er kan dus worden voldaan aan de vaste afstanden die zijn gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij.

Zoals gezegd wordt er op het bedrijf aan de Achterste Heistraat 7 ook vleesvee gehouden. Hiervoor zijn bij ministeriële regeling wel geuremissiefactoren vastgesteld. Conform de Gebiedsvisie Oirschot 2011 wordt een achtergrond geurbelasting van 20 OU_E/m³ op een verspreid liggend geurgevoelig object in een verweings-/extensiveringsgebied in het buitengebied acceptabel geacht. Uit de achtergrond geurkaart bij de gebiedsvisie blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen de 6 en 10 OU_E/m³ ligt (zie Afbeelding 14). Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied acceptabel is.



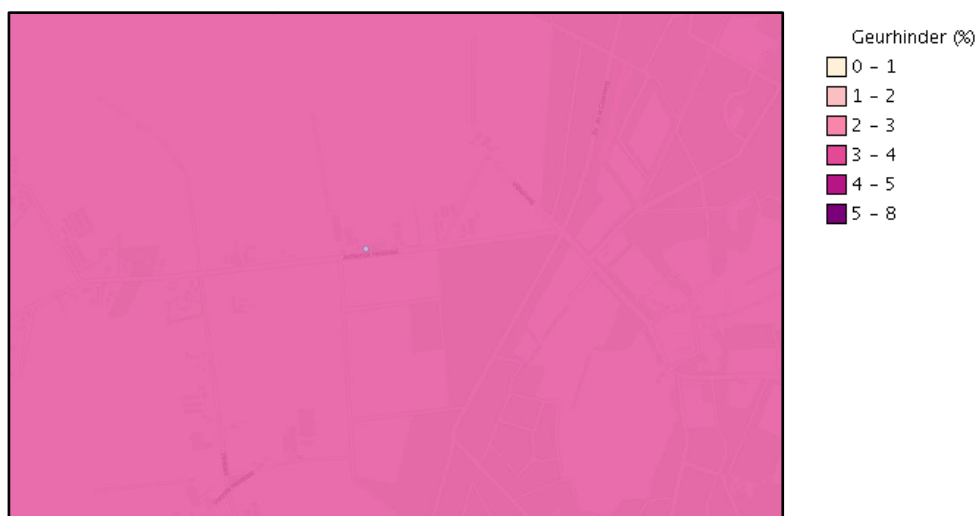
Afbeelding 14: Uitsnede Geur gebiedsvisie Oirschot 2011

Naar aanleiding van het percentage geurgehinderden kan vervolgens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden berekend. Het RIVM hanteert bij haar milieuraapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Tabel 2: Relatie percentage geurgehinderden en milieukwaliteit (bron: GGD-richtlijn geurhinder, 2002)

Uit onderstaande afbeelding is te lezen dat de geurhinder tussen 3 en 4% zit. Dit komt dus neer op een zeer goede milieukwaliteit.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart Ernstige geurhinder door agrarische bedrijven en mest uitrijden

Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting moet worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In de nabijheid zijn geen spoorwegen en industrieterreinen gelegen. Voor het wegverkeerslawaaï is door Gbs Milieuadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB ter plaatse nergens wordt overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet noodzakelijk en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Besluit NIBM

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan

echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

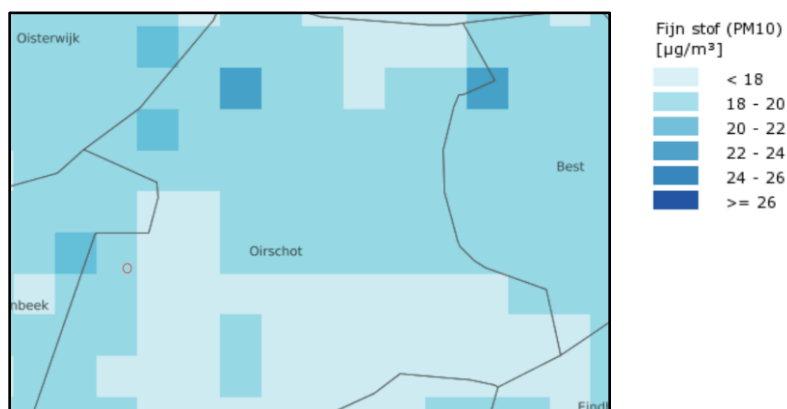
- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

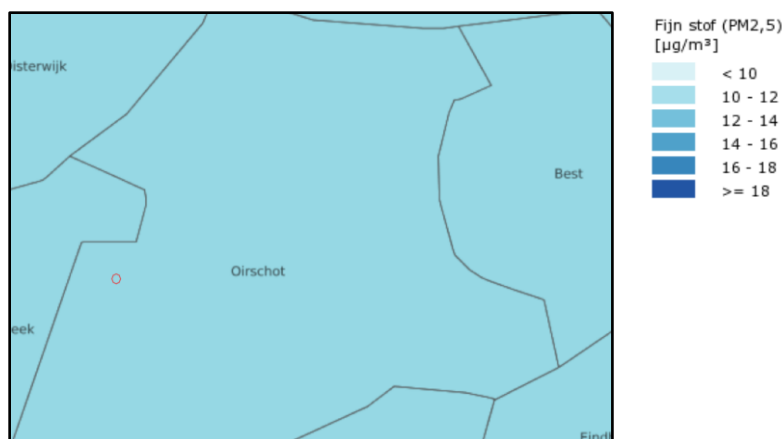
Het initiatief betreft het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Met het initiatief wordt slechts één nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens, waardoor kan worden aangenomen dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.8.2 Woon- en leefklimaat

Daarnaast is het van belang dat ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 18-20 µg/m³ (PM10) en 10-12 µg/m³ (PM2,5) zo blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (zie Afbeelding 13). Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft PM10 en PM 2,5.

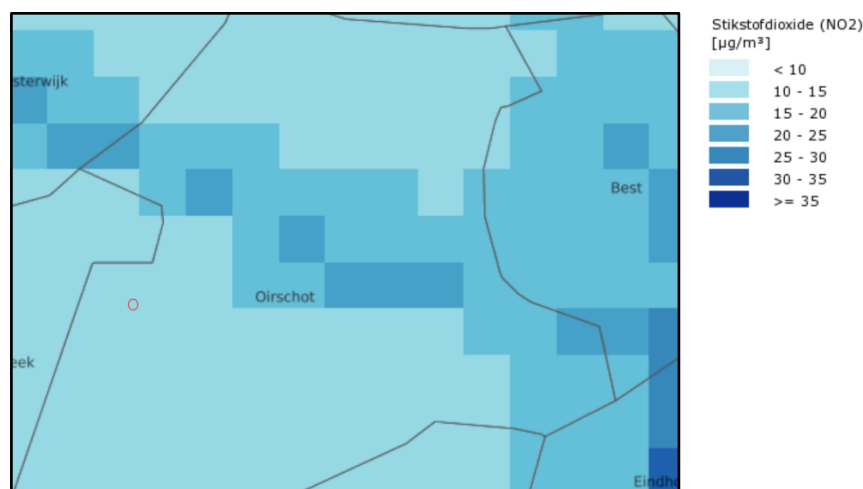




Afbeelding 16: Uitsnede fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} uit het Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 10-15 µg/m³ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (zie Afbeelding 17). Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft NO₂ concentratie.



Afbeelding 17: Uitsnede NO₂ uit het Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)

Daarbij komt dat er geen wijziging in de situatie plaatsvindt ten opzichte van de luchtkwaliteit. Het huidige gebruik van het gehele pand aan de Achterste Heistraat 9 als burgerwoning, is een gevoelige functie in de zin van de luchtkwaliteit, door splitsing in twee wooneenheden blijft de gehele woonboerderij een gevoelige functie. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.9 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Bij naleving van de milieuwetgeving, het volledig benutten van de technische mogelijkheden en het management van de hygiënebarrière worden de volksgezondheidsrisico's bij het initiatief tot een minimum beperkt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Het laatste onderzoek dateert van juli 2016 en is ingegaan op de effecten van de intensieve veehouderij op de omgeving. Voor melkveehouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Wanneer er meerdere diercategorieën op een bedrijf worden gehouden, is er ook sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

Melkveehouderij

Vooralsnog wordt er bij melkveehouderijen daarom getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor diverse stoffen, zoals geur en fijnstof. Daar deze grenswaarden nationaal zijn vastgesteld en de beoogde bedrijfsopzet hieraan voldoet, mag er vanuit worden gegaan dat deze waarden de volksgezondheid afdoende beschermen. Zoals in paragraaf 4.5 is beschreven is de afstand van de woning tot de meest nabij gelegen melkveehouderij (Achterste Heistraat 7) circa 53 meter. Een agrarisch bedrijf behoort tot milieucategorie 3. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in een rustig buitengebied, is de richtafstand 50 m. De afstand tot woningen in de omgeving is voldoende groot om het risico naar de omgeving te beperken.

Geitenhouderij

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid omwonenden (VGO) blijkt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Hieruit rijst in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de vraag of er bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, dan ook rekening gehouden moet worden met de omgekeerde werking. Hoe kan immers een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoner geborgd worden en is het vanwege de risico's voor de volksgezondheid wel wenselijk om nieuwe gevoelige functies op te richten nabij geitenhouderijen? Om die reden is er door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een memo opgesteld voor de gemeente Bergeijk, tevens een Kempengemeente, waarin in wordt gegaan op de omgekeerde werking van het geitenmoratorium.

De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn. Een stop op de uitbreiding van geitenhouderijen moet andersom ook doorwerken voor woningbouwprojecten. Dit zou betekenen dat het (uit voorzorg) niet wenselijk is om nieuwe gevoelige functies op te richten binnen 2 km van geitenhouderijen. Het is echter aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Hierbij kan in ogenschouw worden genomen dat:

- In Nederland 3,5% van de ziektelast gerelateerd is aan milieufactoren. Van deze milieufactoren veroorzaakt blootstelling aan luchtverontreiniging veruit de meeste ziektelast. De in de VGO-onderzoeken geconstateerde ziektelast valt in principe onder de bestaande ziektelast door milieufactoren. Er is dus geen verhoging van de ziektelast. Wel zullen er door het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij meer mensen blootgesteld worden aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken.

- Vanwege het moratorium kan het woon- en leefklimaat als gevolg van stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken niet verslechteren en in de toekomst wellicht verbeteren. Het moratorium houdt namelijk in dat de bestaande geitenhouderijen mogen blijven en daarmee de

huidige gezondheidslast voorlopig aanvaard wordt. Tegelijk wordt onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of voorkomen.

- Welke stoffen (bron/emissie) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers nog niet worden aangegeven. Er worden ook geen uitspraken gedaan over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg hiervan is dat er nog geen verband kan worden gelegd tussen een maximale blootstelling en de al dan niet aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Er is dus geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Dit concludeert ook de Raad van State in de uitspraak ABRvS 200906655/1/R3 (2 maart 2011): ondanks dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er gezondheidsschade kan optreden, hoeft een gemeente daar niet aan te toetsen als dat niet in de regelgeving is verwerkt.

- Hieruit kan nog een parallel worden getrokken met het landelijk beleid. Deze kent de regel 'niet-in-betekende-mate (nibm)', welke een kleine toename van de concentratie fijnstof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap dat de beperkte verhoging van concentraties fijnstof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd.

Gebruikmakend van voorgaande overwegingen kan een gemeente de afweging maken om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van enkele woningen of een kleine woonwijk. Deze woningen mogen dan niet dicht bij de geitenhouderij gebouwd worden dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden immers vooralsnog aanvaard. Door niet dichtbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plangebied is gelegen binnen twee kilometer van een drietal geitenhouderijen (Ontginningsweg 15 te Haghorst, Kattenberseweg 1 en Putstraat 16 te Middelbeers). Hiertussen zijn echter reeds bestaande woningen gelegen. Bovendien betreft het de toevoeging van één wooneenheid. Op basis hiervan kan de gemeente overwegen om medewerking te verlenen aan het initiatief.

4.10 Landschappelijke inpassing

Zoals in paragraaf 3.1.3. is uitgelegd is de locatie gelegen in een open agrarisch gebied en betreft een categorie 1 ontwikkeling. Hiertoe wordt het niet noodzakelijk geacht dat er verdere landschappelijke inpassing plaats gaat vinden. Er zijn al bijzonder veel groenvoorzieningen aanwezig op de locatie (zie Afbeelding 18) zoals bomen, struiken, planten, beukenhagen, etc. Deze groenvoorzieningen zorgen reeds voor beperking van visuele hinder vanaf de Achterste Heistraat. Deze houtopstand dragen bij aan het groene karakter van de omgeving en dragen bij aan het onttrekken van het zicht op eventuele bijgebouwen.



Afbeelding 18: Bestaande beplanting rond Achterste Heistraat 9

4.11 Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Onderhavig plangebied is reeds volledig in gebruik voor de functie wonen. Dit gebruik verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er is dus geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.12 Spuitzones

Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen grond waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. In het kader van een bestemmingsplan dient een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden, inclusief het milieubelang, waarbij de aan te houden afstanden tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse aanwezig zal zijn. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter in het algemeen tot uitgangspunt genomen. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische teeltbedrijven aanwezig die gewasbeschermingsmiddelen gebruiken. Een klein deel van deze gronden horende bij deze bedrijven liggen binnen 50 meter afstand van de beoogde woning aan de Achterste Heistraat. De kortst gemeten afstand tussen één van beide woningen en de gronden waar eventueel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt bedraagt circa 45 meter. Zoals eerder aangegeven geldt er geen wettelijke bepaling waarin een minimale afstand dient te worden aangehouden inzake spuitzones gewasbescherming. Ook is er bestaande opgaande beplanting gelegen tussen de gewenste woonbestemming en de betreffende agrarische grond. Derhalve wordt geconcludeerd dat dit aspect geen gevolgen heeft voor de beoogde ontwikkeling aan de Achterste Heistraat 9 te Oostelbeers.

4.13 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.13.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Achterste Heistraat 9 kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.13.2 Toetsing aan beleid

Gezien de aard en schaal van de voorgenomen activiteiten is het Besluit externe veiligheid niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijke rest- of afvalstoffen. In de direct omgeving van de locatie zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid op van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen een beïnvloedsgebied van bronnen waarmee bij het Besluit rekening gehouden dient te worden (zie Afbeelding 19). De voorgenomen splitsing van een bestaande woning heeft geen invloed op de externe veiligheid.



Afbeelding 19: Uitsnede verbeelding risicokaart

4.14 Verkeer en parkeren

Het is van belang dat door de ontwikkeling geen overlast ontstaat qua verkeer- en parkeren in de omgeving. In dit geval wordt er een extra nieuwe woning gerealiseerd binnen een bestaand gebouw. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst.

Er is sprake van een beperkt aantal vervoersbewegingen. De vervoersbewegingen die erbij komen, zullen van en naar de Achterste Heistraat van en naar de nieuwe inrit lopen.

Conform de CROW publicatie 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt een parkeernorm bij een woning in het buitengebied van minimaal 2 parkeerplaatsen. Er is op het bouwperceel (ruim 4400 m²) voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen voor twee burgerwoningen, er zullen minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er wordt een nieuwe inrit gerealiseerd bij de oostelijke woning waar twee parkeerplaatsen mogelijk zijn. Bovendien zijn op de bestaande inrit reeds parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's gelegen.

4.15 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 19). Als het tweede bijgebouw gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplan zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- De enkelbestemmingen 'Wonen';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' op het hoofdgebouw;
- Voor de enkelbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen.
- Het bouwvlak aan de westkant heeft een maximum oppervlakte van 180 m² voor het bijbehorend bouwwerk.
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – iv nee tenzij
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan Buitengebied, fase II, 2013. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De enige wijziging op de verbeelding is dan ook dat er ter plaatse twee wooneenheden zijn toegestaan in plaats van één woning en dat dit een woning is conform de bouwwijze. Ook wordt de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegevoegd aan de verbeelding. En heeft het bouwvlak aan de westzijde een maximale oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk van 180m².

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van de geldende bestemmingsplannen ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de bestemmingsregels behorend bij dit wijzigingsplan vaak verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

In hoofdstuk 1 zijn enkel de begrippen overgenomen die van toepassing zijn op het plangebied. In de bestemmingsregels (hoofdstuk 2) wordt omschreven welke regel wordt gewijzigd en welke regel wordt toegevoegd (voorwaardelijke verplichting herstelwerkzaamheden). In de algemene regels (hoofdstuk 3) wordt verwezen naar de vigerende bestemmingsplannen en in de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) worden de regels aangehaald uit het moederplan die van toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Achterste Heistraat 9 te Oostelbeers betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast dat het plan een bijdrage levert aan een goede leefomgeving en een zinvol en gedifferentieerd woningbestand voor de toekomst creëert, is het belangrijk aan te kunnen tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpwijzigingsplan en een omgevingsdialoog).

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Eventueel gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan.

Daarnaast heeft initiatiefnemer een dialoog gevoerd met omwonenden. Een verslag van dit dialoog is te vinden bijlage 6. Er is toegelicht dat de splitsing een zinvolle invulling is van de woonboerderij, dat daarmee ook wordt voldaan aan de redengevende omschrijving van het Monumentenhuis Brabant. De uitgebreide reactie van de burens in het verslag in de bijlage te vinden is.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant zullen enkele herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden. De toekomstige situatie zal dan op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing gericht zijn. De bestaande en nieuwe situatie zijn uitgetekend in bijlage 3. Ook is naar aanleiding van de zienswijze informatie over het verleden toegevoegd. In bijlage 4 is een notitie toegevoegd waarin onder andere op de geschiedenis van de boerderij wordt ingegaan, inclusief beeldmateriaal. De nota van zienswijze is te vinden in bijlage 7.

Na vaststelling is het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zouden belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen.

Gezien een ieder de mogelijkheid had om te reageren op het wijzigingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, is na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Redengevende omschrijving Achterste Heistraat 9 Oostelbeers

Bijlage 2: Definitief welstandsadvies

Bijlage 3: Bestaande en nieuwe situatie bebouwing

Bijlage 4: Reactie op zienswijze

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Omgevingsdialoog

Bijlage 7: Nota van zienswijze



www.vandunadvies.nl