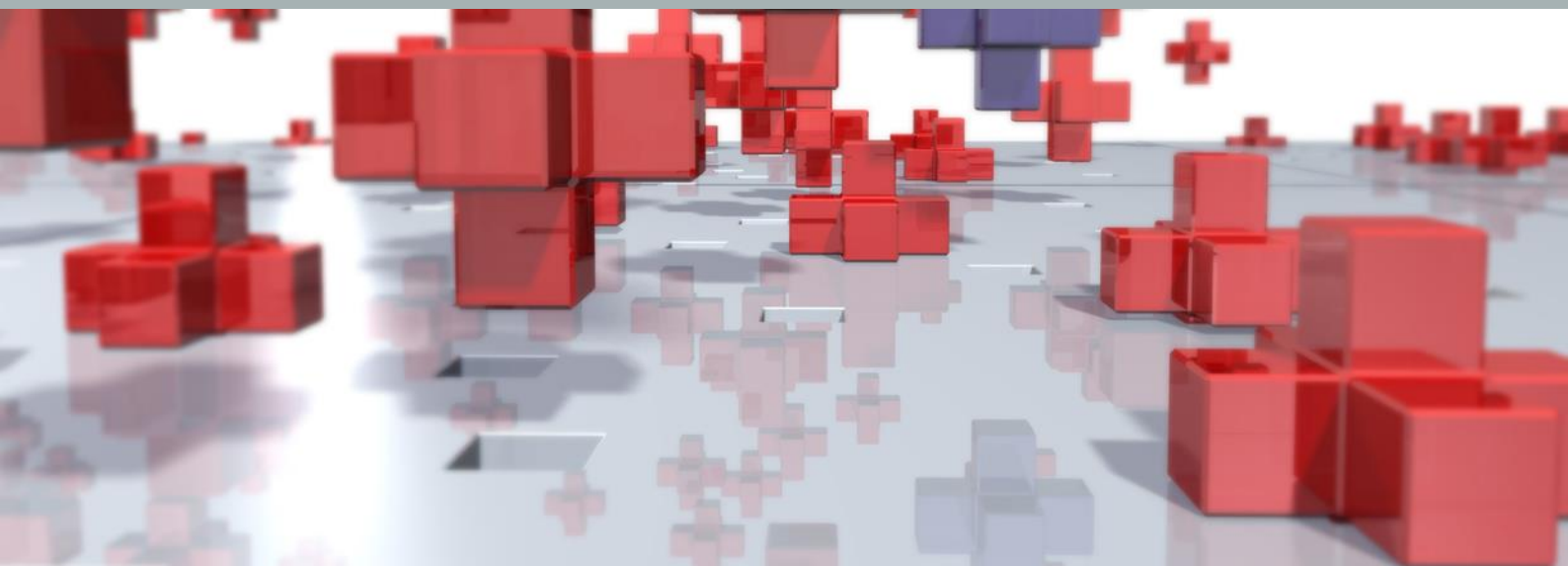


Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging Heldersestraat 4
Gemeente Oirschot
Vastgesteld



Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging Heldersestraat 4
Gemeente Oirschot
Vastgesteld

Rapportnummer: P01287_2

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0823.WPBGHELDERSESTR4-VAST

Datum: 8 januari 2020

Opdrachtgever: Particulier

Projectteam BRO: TA, TS, RT

Bron foto kaft: BRO

Beknopte inhoud: Juridisch-planologisch mogelijk maken van het splitsen van de cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3. BELEIDSTOETS	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Bedrijven en milieuzonering	20
4.3 Bodem	21
4.4 Cultuurhistorie	22
4.5 Natuurbescherming	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Geluid	25
4.8 Geur agrarisch	25
4.9 Kabels en leidingen	26
4.10 Luchtkwaliteit	27
4.11 Toetsing Besluit m.e.r.	27
4.12 Water	28
4.13 Gezondheid endotoxiden	29
4.14 Spuitzones open teelten	30
4.15 Geitenhouderij	31

5. JURIDISCHE PLANOPZET	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Plansystematiek	32

6. UITVOERBAARHEID	35
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.1 Kostenverhaal	35
6.2 Economische uitvoerbaarheid	36

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Redengevende omschrijving Heldersestraat 4 Oirschot
- Bijlage 2: Gevels & plattegronden, bestaand en gewijzigd
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, verkeer
- Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie en vormvrije mer-beoordeling
- Bijlage 6: Verslag buurt dialoog
- Bijlage 7: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 8: Nota van zienswijzen
- Bijlage 9: Vaststellingsbesluit

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij is recentelijk gekocht door initiatiefnemer. De wens van initiatiefnemer is om samen met haar familie hier te gaan wonen. Om dit mogelijk te maken is een splitsing van de boerderij noodzakelijk en dient de bestemming te worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Voorwaarde voor medewerking is dat wordt voldaan aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden van artikel 4.7.1 en artikel 4.7.14 van het bestemmingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische procedure om deze wijziging mogelijk te maken.

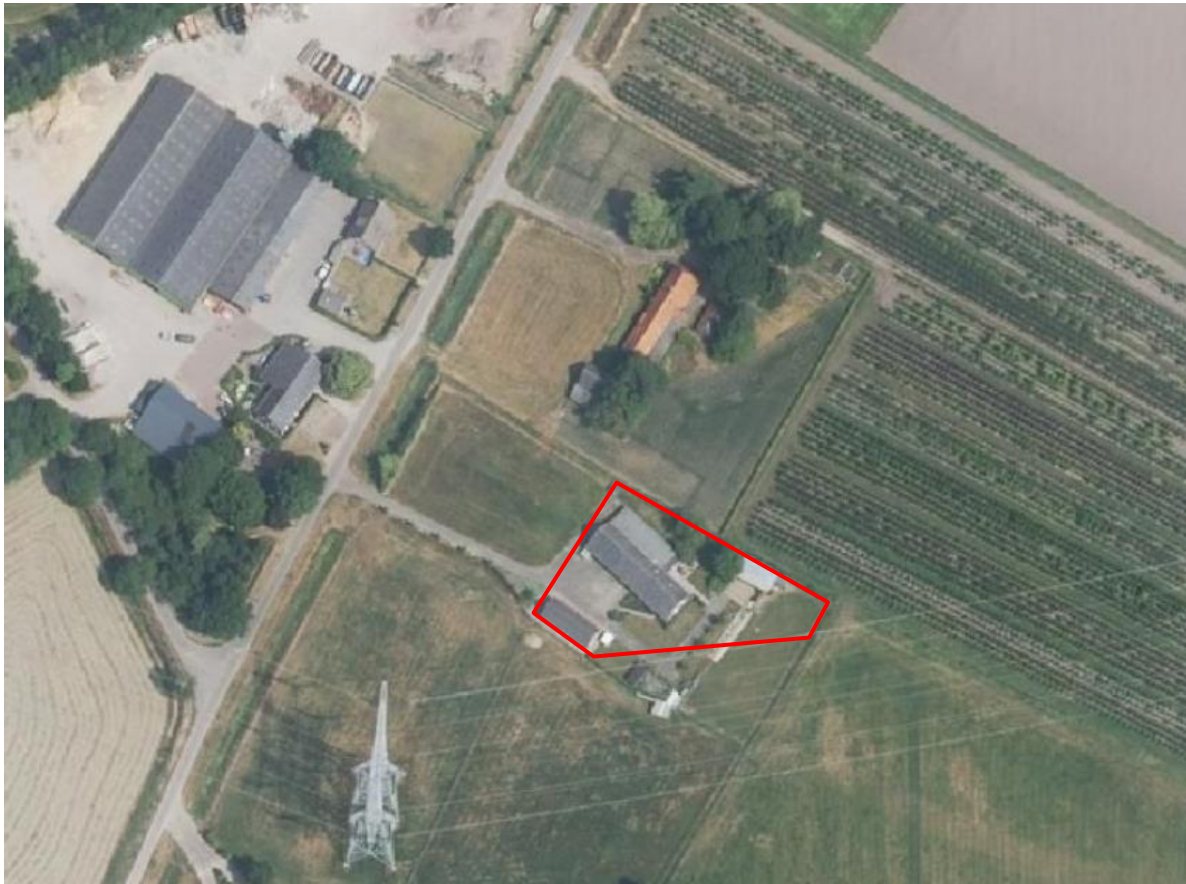
Een voorwaarde in deze wijzigingsbevoegdheid is dat er sprake moet zijn van een cultuurhistorische boerderij en dat deze wordt behouden. Op basis van de redengevende beschrijving van het Monumentenhuis Brabant (bijlage 1) is de boerderij op basis van onderstaande aspecten gewaardeerd als waardevol en van historische betekenis.

- Cultuurhistorische waarden;
- Architectuur- en kunsthistorische waarden;
- Situationele en ensemblewaarden;
- Gaafheid en herkenbaarheid;
- Zeldzaamheid;

Op basis van deze beschrijving is aangetoond dat de langgevelboerderij van cultuurhistorische waarden is. Deze beschrijving is als bijlage bij deze toelichting (bijlage 1) toegevoegd. Daarmee wordt er voldaan aan de belangrijkste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid en wordt er aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling (juridisch) haalbaar is.

1.2 Plangebied

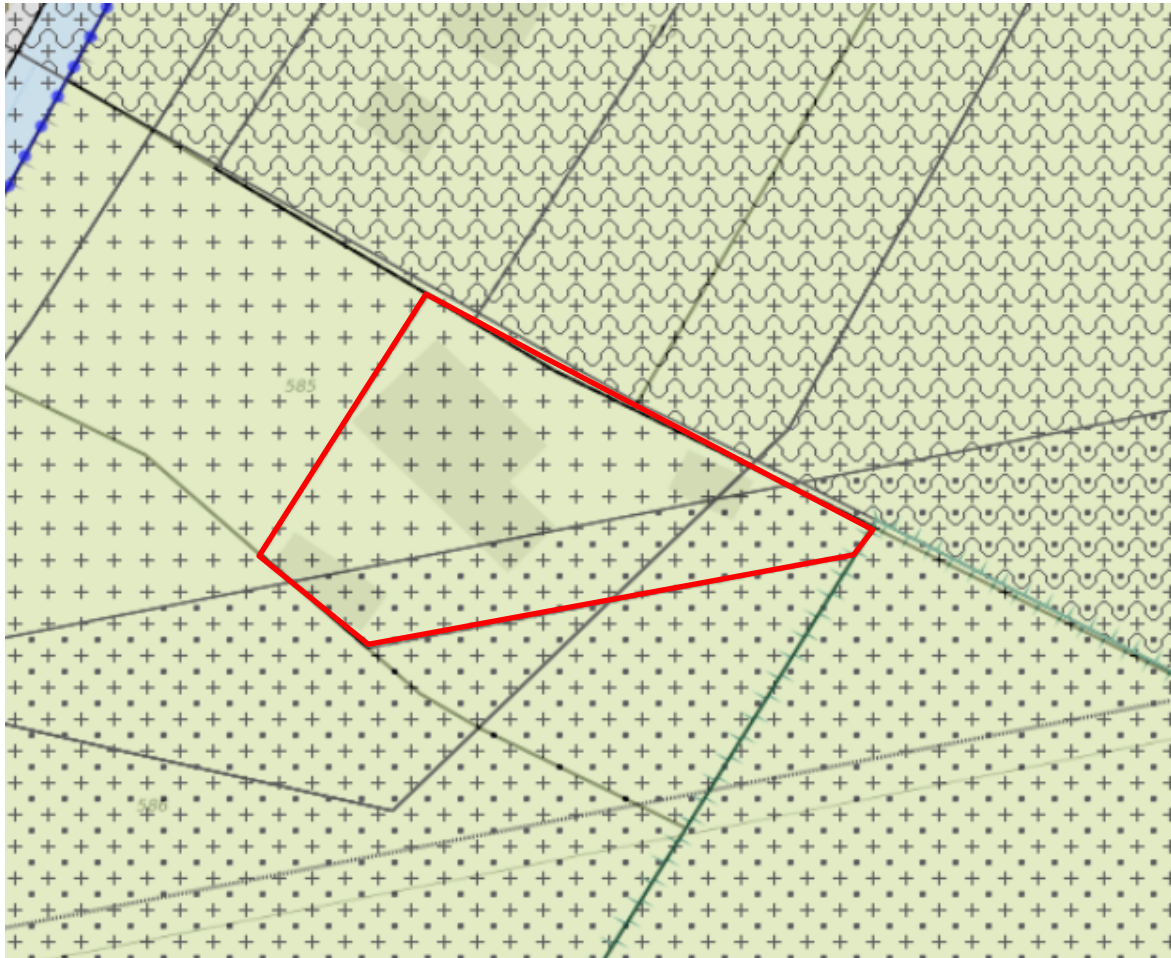
Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Ten zuiden van het plangebied ligt op ongeveer 2 kilometer de kern Oirschot. Ten westen en oosten van het plangebied liggen de snelwegen A58 en A2 op circa 3,5 kilometer afstand. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van (kleine) agrarische bedrijven en op enkele plekken (burger)woningen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie M, nummer 585 en heeft een oppervlakte van circa 2000 m²



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', vastgesteld op 21 november 2017 door de gemeenteraad van Oirschot waarbij voor deze locatie wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013'. Het perceel is nu bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met een bouwvlak en functieaanduiding 'Bedrijfswoning'. Daarnaast is op het perceel ook de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde – Archeologie 3 en 4'. Naast de aanwezige (dubbel)bestemmingen zijn ook de gebiedsaanduidingen 'Akkercomplex 2', 'kansrijk extensief recreatief gebied', 'reconstructiewetzone – IV nee tenzij', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' op het perceel aanwezig.



Figuur 1.2: uitsnede vigerende bestemmingsplan

Binnen de gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is het toegestaan om een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'Bedrijfswoning' is het uitsluitend binnen die aanduiding één bedrijfswoning te bouwen. Op grond van de regels is de voorgenomen ontwikkeling, namelijk de bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning niet mogelijk. Tevens is het aantal bedrijfswoningen gemaximaliseerd op één bedrijfswoning.

Om het gebruik als burgerwoning en splitsing mogelijk te maken is, een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit kan door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.1 en 4.7.14) in het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de nadere onderbouwing van de gestelde voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot. De bestaande bedrijfswoning is een oude langgevelboerderij die voor 1900 is gebouwd. De bestaande woonboerderij is voor het laatst in 1995 verbouwd. De agrarische activiteiten op het perceel zijn al enkele jaren geleden beëindigd. De omgeving van het plangebied wordt met name gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische bedrijven en (met name richting het noorden) de aanwezigheid van woningen. Over een deel van het perceel loopt de hoogspanningsleiding van Geertruidenberg-Eindhoven (380kv). In de directe nabijheid van de woonboerderij is het natuurgebied De Mortelen gelegen.



Figuur 2.1: huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De wens van initiatiefnemer is om de cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Om dit mogelijk te maken zal de woonboerderij intern worden verbouwd waarbij de bestaande architectonische- en kunsthistorische waarden van de woonboerderij in afstemming met de monumentencommissie wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Ten behoud van het erfensemble worden de bestaande bijgebouwen behouden en worden er geen nieuwe bijgebouwen toegevoegd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de woonboerderij te splitsen. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de boerderij te splitsen middels een wijzigingsbevoegdheid en daarbij de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De wens van initiatiefnemer is om de historische waarden van de langgevelboerderij te behouden. Hierbij is van belang dat de hoofdvorm van de langgevelboerderij zijn gaafheid behoudt en daarmee ook zijn herkenbaarheid. De langgevelboerderij is vanwege zijn typologische verschijningsvorm; een veelvuldig voorkomend boerderijtype in dit gedeelte van de provincie Noord-Brabant van cultuurhistorische waarden.

3. BELEIDSTOETS

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van één extra wooneenheid ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe woning zal gesitueerd worden binnen de bestaande woonboerderij. Dit houdt in dat de bestaande massa van het gebouw niet zal toenemen. Blijkens vaste jurisprudentie is het toevoegen van één extra wooneenheid niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Bro. Het uitvoeren van een ladderonderzoek met de daarbij behorende ladderonderbouwing is daarom voor dit initiatief niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin zijn een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

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

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De vier structuren zijn:

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

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt de structuur 'Groenblauwe mantel'.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De provincie is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht.

Met dit plan wordt de splitsing van een woonboerderij tot twee wooneenheden mogelijk gemaakt waarbij de cultuurhistorisch waarde van de langgevel boerderij wordt versterkt. Het betreft met name een inpassende aanpassing waarmee het planvoornemen de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteert. Het initiatief is daarmee in lijn met de Structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte in werking getreden. Op 15 juli 2017 is de laatste geconsolideerde versie op internet beschikbaar gesteld van de herziene Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen, functies en waarden. De provincie heeft met de Verordening het provinciale grondgebied in verschillende zones, aangegeven door structuren en aanduidingen, opgedeeld. Het plangebied valt binnen de structuur 'Groenblauwe Mantel'. Hierdoor is artikel 6.7 van de Verordening Ruimte van toepassing.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen.
6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:

- I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt een woonboerderij gesplitst tot twee wooneenheden. Er wordt dus één nieuwe woning in de gemeente Oirschot toegevoegd. Volgens de Verordening ligt het plangebied in het buitengebied (zone groenblauwe mantel), waar de oprichting van een tweede woning in het plangebied (nieuwvestiging) volgens de regels van artikel 6.7 niet direct mogelijk is. Echter, binnen artikel 6.7.3, derde lid, onder b is bepaald dat de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorische bebouwing is toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Onderhavige planvoornemen betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol object. Door de splitsing is het mogelijk cultuurhistorisch waardevolle elementen te herstellen en te behouden. De splitsing is dan ook niet in strijd met de provinciale Verordening ruimte.

Om te voldoen aan de gestelde voorwaarden is er een landschappelijke inpassing opgesteld. Zie hiervoor figuur 3.1 (deze wordt ook als bijlage opgenomen bij onderhavige toelichting en als bijlage 1 van de regels). Om de voorgestelde maatregelen van het landschapsplan te waarborgen zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Er wordt hiermee voldaan aan de eis van landschappelijke inpasbaarheid.

Het splitsen van de langgevelboerderij in twee wooneenheden geeft aanleiding om het cultuurhistorisch pand weer in ere te herstellen. In combinatie met de toevoeging van verschillende beplantingselementen wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de cultuurhistorische- en natuurwaarden van het kampenlandschap. Tevens wordt met de voorziene maatregelen voldaan aan de benodigde basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De aanplant van opgaande beplantingen sluit aan op het wensbeeld van een kleinschalig landschap met verspreide bebouwing welke omsloten is door erf-, weg- en kavelgrensbeplanting. Met de maatregelen ontstaat er weer een (cultuurhistorisch) herkenbaar erf op het adres aan de Heldersestraat in Oirschot.



Figuur 3.1: landschappelijke inpassingplan

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot beschikt over talloze kwaliteiten: prachtige natuurgebieden, een fraai landschapen indrukwekkende cultuurhistorie. Met aantrekkelijke woonkernen, kansen om te ondernemen, mogelijkheden om te werken én de vrije tijd door te brengen, is het goed toeven in Oirschot. Om te zorgen dat Oirschot ook in de toekomst een fijne, gezonde en veilige gemeente is om te wonen, werken en te recreëren, is de Omgevingsvisie Oirschot opgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische visie op onze fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie zorgt voor een duidelijke koers, waarbij actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. Het dient als inspiratiekader voor initiatieven, geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven. De Omgevingsvisie is op 26 september 2017 door de raad vastgesteld.

Doorwerking plangebied

De gemeente Oirschot wil invulling geven aan de lokale vraag, namelijk een gedifferentieerd, maar bovenal passend woningaanbod waarmee zorggedragen wordt voor een vitaal en leefbaar Oirschot. Onderhavig initiatief voorziet in de wens van initiatiefnemer en daarmee een passend woningaanbod. Tevens wordt door het uitvoeren van onderhavig initiatief de kwaliteit en de cultuurhistorische waarde van het gebied behouden. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gedachtegoed uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

De Nieuwe Woonvisie 2016

In de Nieuwe Woonvisie staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. De gemeentelijke woonvisie heeft het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot en om het aantal inwoners te behouden of eventueel uit te breiden.

De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Uitbreiding van de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen
- Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
- 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
- Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
- Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Er bestaat behoefte aan zowel huur- als koopwoningen in diverse prijklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Herbestemming en herstructurering van bestaande monumentale gebouwen en locaties bieden hiervoor kansen. Daarnaast wil de gemeente voorzien in bouwkvavels of ruimte voor CPO-projecten. De beperkte eigendommen van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouwgronden zorgt ervoor dat deze behoefte op andere wijze ingevuld moet worden.

Doorwerking plangebied

In de gemeente Oirschot is er sprake van een beperkt aanbod qua koopwoningen. Inwoners van de gemeente Oirschot realiseren graag zelf hun eigen woonwensen. Particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de realisatie van de ambities van de gemeente worden door de gemeente gefaciliteerd. Onderhavig initiatief is in de lijn met de Woonvisie.

Woningbouwprogramma 2013-2022

Het woningbouwprogramma is een uitvoeringsmaatregel van de Woonvisie 2016. De beleidsdoelen en uitvoeringsmaatregelen zijn in dit document genoemd. In de Woonvisie is de missie van het gemeentebestuur geformuleerd: *‘De gemeente Oirschot wil bouwen aan een leefomgeving waar alle inwoners van Oirschot kunnen wonen, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de gewenste sociale en demografische opbouw van de samenleving, waar nodig met respect voor en afgestemd op de fysieke omgeving en rekening houdend met historische en culturele waarden en identiteit van de vier kernen.’*

Doorwerking plangebied

Het woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot verzet zich niet tegen de toevoeging van één extra wooneenheid. Met het initiatief wordt invulling gegeven aan de lokale vraag, namelijk een gedifferentieerd, maar bovenal passend woningaanbod. De gemeente staat dus in principe positief tegenover de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het Woningbouwprogramma 2013-2022.

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied, correctieve herziening’ is in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ met de aanduiding ‘bouwvlak’ te wijzigen in

de bestemming 'Wonen'. Daarnaast dient ook te worden getoetst aan de algemene wijzigingsvoorwaarden van artikel 4.7.1.

Artikel 4.7.1

Op het wijzigen van het plan zijn in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.
Het agrarisch bedrijf op het perceel is lang geleden gestaakt met de agrarische activiteiten. Onderhavige initiatief voorziet in het behouden van de waardevolle cultuurhistorische langgevelboerderij waarbij de langgevelboerderij wordt omgezet naar burgerwoning.
- b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.
Zoals onder sub a reeds is vermeld zijn de bedrijfsmatige activiteiten al lang geleden gestaakt. Agrarisch hergebruik is thans niet voorliggend.
- c. De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
De nieuwe functie 'wonen' zal worden toegepast in de bestaande bebouwing. Deze worden (intern) verbouwd om voor wonen geschikt te maken.
- d. Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.
De bestaande erfenseble wordt behouden alsmede de panden die zijn aangeduid als 'cultuurhistorische waardevolle panden'. Tevens is het initiatief getoetst door de welstandscommissie van. Het initiatief voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- e. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.
Er is geen sprake van detailhandel.
- f. Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.
Er vindt geen buitenopslag plaats.
- g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
De functiewijziging van agrarisch naar wonen zal niet leiden tot een toename van verkeer. De benodigde parkeerplekken worden op eigen terrein gerealiseerd.
- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
In paragraaf 3.2 is beschreven in hoeverre rekening wordt gehouden met de omliggende omgevingswaarden.
- i. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting is aangetoond dat voor de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- j. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012, met dien verstande dat bij vergroting van het bouwvlak de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden met een oppervlakte van minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.
Er zal bij onderhavige ontwikkeling geen vergroting van het bouwvlak plaatsvinden. In paragraaf 3.2 is de landschappelijke inpassing beschreven. Deze is tevens in de bijlagen opgenomen.
- k. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting is beschreven dat de functiewijziging niet leidt tot milieuhygiënische belemmeringen.

- l. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.
De functiewijziging voorziet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Een woonbestemming betreft een milieugevoelig object. In paragraaf 4.2 is beschreven wat de effecten zijn op omliggende woningen en bedrijven. Het initiatief vormt geen belemmeringen.
- m. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologische situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.
Het initiatief omhelst geen bouwwerkzaamheden.
- n. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is sublid 4.4.1 onder o van overeenkomstige toepassing en is sublid 4.4.1 onder o op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.
Er betreft geen wijziging naar een agrarisch bedrijf waarbij er een toename plaatsvindt van stikstofdepositie.

Artikel 4.7.14

Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;
De inhoud van het gebouw is circa 1750 m³. Daarmee voldoet het ruim aan de gestelde voorwaarden.
- b. de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert;
De gemeente heeft op 8 november 2018 positief beslist op het principeverzoek van initiatiefnemer om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Op 11 december 2018 heeft Monumentenhuis Brabant een omschrijving gegeven van de langgevelboerderij. In deze omschrijving wordt de langgevelboerderij aangemerkt als een cultuurhistorisch pand vanwege de uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied van Oirschot aan het begin van de 20^{ste} eeuw. Daarmee wordt er voldaan aan bovengenoemde voorwaarden. Het initiatief is door de welstandscommissie getoetst. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- c. de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;
Initiatiefnemer zal na de aankoop van de woonboerderij geen ingrijpende werkzaamheden verrichten. De bestaande structuur en kenmerken van het gebouw en perceel worden, in afstemming van de Monumentencommissie, gehandhaafd.
- d. het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;
In voorgaande paragrafen is geconcludeerd dat het splitsen van de woonboerderij voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- e. na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;
Zoals onder c is beargumenteerd zullen er geen ingrijpende werkzaamheden plaatsvinden op het perceel. De woonboerderij zal ook niet worden vergroot. Alle wijzigingen zullen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.
- f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;

Op het perceel is een bijgebouw aanwezig. Deze heeft een oppervlakte van circa 100 m². Daarmee wordt er voldaan aan de gestelde voorwaarde.

- g. het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 2 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;

Blijkens de brief van de gemeente op 8 november 2018 heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente over de woonboerderij met betrekking tot beeldbepalend pand. Op 11 december 2018 heeft het Monumentenhuis Brabant de aanwezige langgevelboerderij aangemerkt als cultuurhistorisch pand, dat tevens een hoge architectonische- en kunsthistorische waarden heeft. Voor een volledige omschrijving wordt verwezen naar het verslag van het Monumentenhuis Brabant. Nu de kenmerkende langgevelboerderij wordt aangemerkt als beeldbepalend pand, wordt er voldaan aan onder g gestelde voorwaarden.

Tevens is het ontwerp voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente. Het ontwerp is getoetst aan de welstandsnota en deze voldoet aan redelijke eisen van welstand (zie brief d.d. 8 februari 2019).

- h. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

Zoals reeds eerder is betoogd is de agrarische bedrijfsvoering op het perceel enige tijd geleden gestaakt. Daarmee wordt er voldaan aan onder h gestelde voorwaarden.

Hoogspanningsleiding

Zoals reeds vermeldt bevindt het plangebied voor een gedeelte binnen de beschermingszone van een hoogspanningsverbinding. Conform de regels van het vigerend bestemmingsplan mag er binnen de beschermingszone geen gebouwen worden gebouwd, tenzij de gemeente middels een omgevingsvergunning het gebruik toestaat en eveneens de leidingbeheerder toestemming verleend.

21.1.1 Algemeen

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsleiding 150 kV met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding 1';
- b. een bovengrondse hoogspanningsleiding 380 kV met de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn - hoogspanningsverbinding 2'.

21.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in dit hoofdstuk van deze regels mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, waaronder tevens zijn begrepen hoogspanningsmasten tot een maximale bouwhoogte van:

- a. 60 m ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding 1';
- b. 39 m ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding 2'.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde lid 21.2 en toestaan dat bouwwerken overeenkomstig dit hoofdstuk van de regels worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Doorwerking plangebied

Initiatiefnemer heeft een verzoek neergelegd bij de leidingbeheerder (TenneT). De leidingbeheerder heeft schriftelijk op 15 november 2018 aangegeven dat zij geen bezwaren hebben bij het splitsen van de cultuurhistorische langgevelboerderij in twee wooneenheden. Daarnaast zal de toevoeging van de woning geen extra bebouwing met zich meebrengen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.1 Archeologie

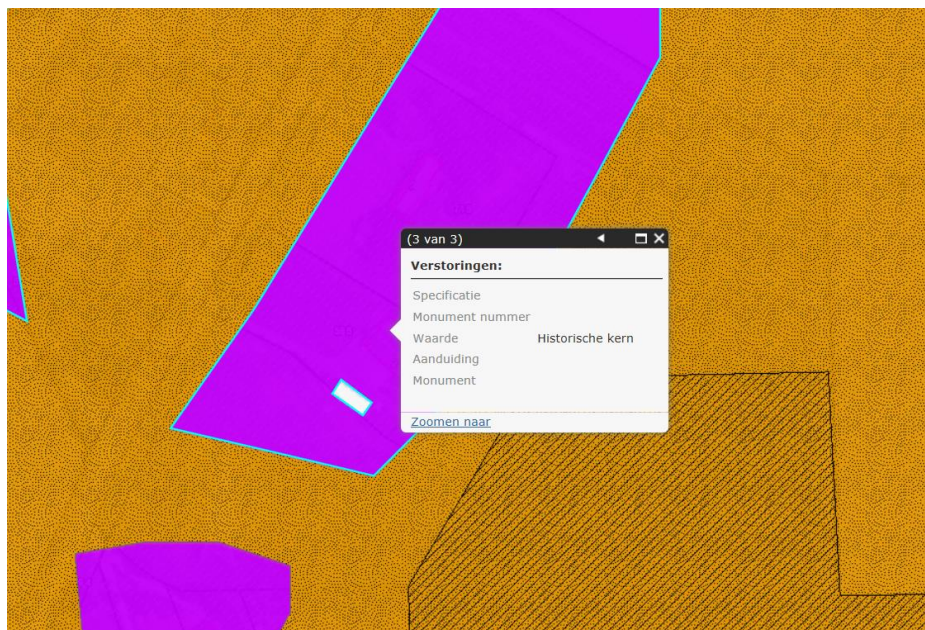
De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden.

Doorwerking plangebied

Uit de kaart behorende bij het archeologiebeleid van gemeente Oirschot is op te maken dat het gebied valt binnen 'Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern'. Hierbij dient te worden vermeld dat de gronden binnen plangebied reeds verstoord is.



Figuur 4.1: Uitsnede Erfgoedkaart Kempengemeenten

Verder worden er ook geen bodemingrepen verricht op het perceel. De bestaande bebouwing zal blijven staan en er worden ook geen nieuwe gebouwen of bouwwerken bijgebouwd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel zal conform het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' worden opgenomen. In deze bestemmingsregels wordt gewaarborgd dat de archeologische waarden beschermd worden voor toekomstige ingrepen.

Voor het wijzigen van de bestemming vormt het aspect archeologie geen belemmering.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en andere niet-woonfuncties op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Doorwerking plangebied

Het plangebied kan worden bestempeld als een 'gemengd gebied'. In de directe nabijheid zijn woningen en agrarische bedrijven aanwezig. Rondom het plangebied zijn twee (kleine) akkerbouwbedrijven aanwezig. Ten westen van het plangebied is een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Voor akkerbouwbedrijven geldt een richtafstand van minimaal 30 meter (geluid). Voor agrarische loonbedrijven dat een bedrijfsoppervlakte heeft groter dan 500m² geldt dat de grootste richtafstand (geluid) 50 meter dient te bedragen. Bij het bepalen van de afstanden wordt uitgegaan van de gevel van de woning ten opzichte van de bestemmingsgrens.

Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende functies. Naast woningen, zijn ook agrarische bedrijven gevestigd, tevens is ook ten westen van het plangebied een loonwerkersbedrijf gevestigd. Binnen een gemengd gebied kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. De richtafstanden kunnen respectievelijk worden verlaagd naar 10 en 30 meter.

Ten aanzien van het agrarisch loonbedrijf kan worden vastgesteld dat deze op meer dan 80 meter afstand bevindt van de langgevelboerderij. Daarmee wordt er ruim voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter. Ten aanzien van de ten noorden gelegen agrarische akkerbouwbedrijf (Heldersestraat 7) ligt de woning gerekend vanaf de aanbouw/tuinhuis tot aan de bestemmingsgrens op een afstand kleiner dan 10 meter. Hiermee wordt er niet voldaan aan de genoemde richtafstand van minimaal 10 meter.

Hoewel er niet wordt voldaan aan de genoemde richtafstand van 10 meter kan worden beargumenteerd dat er sprake is van een goed woon- leefklimaat. In de berekening van de afstanden tussen woning en bestemmingsgrens is de gevel van de aanbouw aangenomen als meetpunt. In de nieuwe situatie zal de aanbouw niet worden gebruikt als woongebied (zie bijlage 2). Binnen de aanbouw zal er berging en een tuinhuis worden gevestigd. Indien de afstand tussen de originele zijgevel tot aan de bestemmingsgrens wordt gemeten, is de afstand circa 17 meter. Tevens wordt de nieuwe woning toegevoegd aan het zuidelijke gedeelte van de bestaande langgevelboerderij waarmee er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Echter, op basis van de gesitueerde bouwvlak is het thans mogelijk om het woongedeelte uit te breiden waardoor er niet aan de richtafstand wordt voldaan.

De feitelijke situatie, namelijk het gebruik van de boerderij als woning, zal in de nieuwe situatie niet wijzigen. Het naastgelegen akkerbouwbedrijf betreft een kleinschalig bedrijf met seizoensgebonden activiteiten. In de huidige situatie is er al geen sprake van hinder of overlast van het akkerbouwbedrijf. Gezien de kleine omvang van het bedrijf zal deze in de toekomst ook niet verslechteren, nu uitbreiding van het bedrijf gezien de ligging geen reëel optie is. Betoogd kan worden dat ondanks niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Eveneens kan worden vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen beperkingen zal opleveren voor het agrarisch akkerbouwbedrijf. In de huidige situatie is het thans niet mogelijk om richting de bedrijfswoning uit te breiden nu deze gezien de ligging al op een kleine afstand ligt van de bedrijfspercelen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel het splitsen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, die al jarenlang wordt gebruikt als burgerwoning, nu de agrarische activiteiten op het perceel reeds zijn gestaakt. Gezien de kleinschaligheid van het akkerbouwbedrijf, en de niet bestaande mogelijkheden om uit te breiden richting het perceel van initiatiefnemer kan worden vastgesteld dat het agrarisch akkerbouwbedrijf niet wordt onevenredig wordt beperkt door onderhavige ontwikkeling.

Er kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Er is door Bodex Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van onderhavige toelichting.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van beide voormalige brandstoftanks in de bovengrond geen verontreinigingen met olie(product) zijn aangetoond. In het grondwater van de geplaatste peilbuis PB01 is geen verontreiniging met olie(product) of brand-

stofcomponent (VAK/aromaten) aangetoond. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond aan de noordzijde van de stal, de zogenaamde 'inspoelzone' ten hoogste een lichte verhoging van asbest is aangetoond. Het aangetoonde gehalte bedraagt 12 mg/kg.ds. en overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg.ds. niet.

De voor onderhavige locatie opgestelde hypothese, verdacht ter plaatse van de brandstoftanks, mag worden verworpen, daarin zowel de grond als in het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetoond. De voor de inspoelzone opgestelde hypothese, verdacht, mag worden aangenomen, daar in de bovengrond een lichte verhoging van asbest is aangetoond. In het onderhavige bodemonderzoek zijn geen achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen aangetoond. Het instellen van vervolgmataregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn, onzes inziens, uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging. Definitief oordeel hieromtrent is aan het bevoegd gezag.

De bodem onder de stal kan een aandachtspunt zijn. Aangezien de huidige stal (met eventueel kelders) nog aanwezig is kan hier op dit moment geen onderzoek plaatsvinden. Aanbevolen wordt bij het verwijderen van de kelders aandacht te besteden aan de ondergrond. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt mag deze ter plaatse hergebruikt worden. Indien de grond elders wordt toegepast dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag aldaar. Mogelijkerwijs is een partijkeuring noodzakelijk.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Voor het aspect 'cultuurhistorie' is gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van Provincie Noord-Brabant. Hieronder wordt per cultuurhistorische waarde verder toegelicht om welke waarden het gaat:

- *Provinciaal cultuurhistorisch landschap Groene Woud*

In de Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant is het volgende opgenomen:

'Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteld-

heid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.'

- *Regio Kempen*

In de Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant is het volgende opgenomen:

'De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland.'

- *Cultuurhistorisch vlak Akkercomplex Straten en Notel*

In de Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant is het volgende opgenomen:

'Het akkercomplex van Straten en Notel is een van de weinige gaaf bewaard gebleven kransakkers, een akkercomplex met een krans van boerderijen eromheen.'

De bestaande feitelijke situatie, namelijk wonen zal in de nieuwe situatie worden gehandhaafd. Gelet op de vigerende bestemming 'agrarisch' past het huidige gebruik niet meer binnen het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefnemer is voornemens bij de splitsing van de cultuurhistorische langgevelboerderij, de cultuurhistorische waarde te behouden en waar mogelijk te versterken. De eventuele verbouwwerkzaamheden betreffen uitsluitend inpandig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'cultuurhistorie' onderhavig initiatief niet zal belemmeren.

4.5 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

De bestaande situatie zal bij de nieuwe ontwikkelingen niet worden veranderd. Zoals reeds vermeld wordt de huidige boerderijwoning thans gebruikt als burgerwoning. Initiatiefnemer zal geen bebouwing slopen. Tevens worden er geen bomen of andere beplantingen gekapt.

Het plangebied bevindt zich in de directe nabijheid van een Natuur Netwerk Brabant gebied. Er worden echter geen werkzaamheden verricht binnen de aangewezen NNB-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief geen nadelige invloed zal hebben op ecologische aspecten.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen een risicocontour of invloedsgebied valt van wegen. Tevens zijn er geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen aanwezig in de nabije omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

4.7 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Er is door K+ een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting voor de 2 nieuwe burgerwoningen lager bedragen dan 48 dB. Hiermee wordt er voldaan aan de gestelde wettelijke voorwaarden van de Wet geluidhinder. Voor het gehele onderzoek en volledige conclusie wordt verwezen naar bijlage 4. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering zal opleveren voor het initiatief.

4.8 Geur agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de woning op het plangebied als geurgevoelig aangemerkt kan worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling, namelijk het wijzigen van de functie van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het splitsen naar twee wooneenheden is een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij. Op basis van de indicatieve geurkaart (Evaluatie geurgebiedsvisie gemeente Oirschot – Achtergrondbelasting) is er sprake van een goed leefklimaat. Een nader geuronderzoek met betrekking tot achtergrondbelasting wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Met betrekking tot de voorgrondbelasting kan ook geconcludeerd worden dat de beoogde woningen niet maatgevend zijn voor de dichtstbijgelegen veehouderij(en). De dichtstbijgelegen veehouderij bevindt zich tussen de 400-700 meter afstand, daarmee worden ze niet in hun belangen geschaad (zie ook figuur 4). Geconcludeerd wordt dat 'geur' geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.



Figuur 4.2: plangebied (rood omcirkeld) en de dichtsbijgelegen veehouderijen.

4.9 Kabels en leidingen

Beschermingszone

Over een gedeelte van het wijzigingsgebied is een hoogspanningslijn (380kV) aanwezig. Het betreft de hoogspanningslijn tussen Geertruidenberg – Eindhoven. De hoogspanningslijn leidt tot beperkingen met betrekking tot het gebruik van onder- en nabijgelegen gronden. De beperkingen betreffen de gronden gelegen binnen 39 meter van de bestemming. Het plangebied ligt voor een gedeelte binnen deze beschermingszone.

Doorwerking plangebied

Initiatiefnemer heeft een verzoek neergelegd bij de leidingbeheerder (TenneT). De leidingbeheerder heeft schriftelijk op 15 november 2018 aangegeven dat zij geen bezwaren hebben bij het splitsen van de cultuurhistorische langgevelboerderij in twee wooneenheden. Geconcludeerd kan worden dat de hoogspanningsleiding en de daarbij aanwezige beschermingszone geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Magnetische velden

Sinds oktober 2005 adviseert het ministerie van VROM, om bij de vaststelling van bestemmingsplannen zoveel als redelijkerwijs mogelijk, te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarin kinderen langdurig verblijven in een omgeving waarin het jaargemiddelde van het magnetisch veld hoger is dan ongeveer (0,4 microtesla).

Doorwerking plangebied

Bij de beslissing op het principeverzoek van de gemeente Oirschot (8 november 2018) is aangegeven dat de gemeente bereid is om af te wijken van het advies van het RIVM ten aanzien van magnetische

velden. Hierbij is aangegeven dat er rekening is gehouden met de specifieke situatie van initiatiefnemers. Voorts zijn initiatiefnemers op de hoogte gesteld van de risico's en ook heeft aangegeven deze te accepteren.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan worden twee wooneenheden ten opzichte van een woonboerderij in de bestaande situatie mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.11 Toetsing Besluit m.e.r.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning en tevens het splitsen van de woning. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure noodzakelijk is hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Om de milieueffecten in beeld te brengen dient een vormvrije m.e.r. beoordelingsprocedure te worden doorlopen. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd in onderhavige toelichting. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard zijn dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.12 Water

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het ‘verlies’ van vierkante meters door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBWnorm1). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging ‘hoog en droog genoeg’ zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat ‘wateroverlastvrij bestemd’ wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Watertoets

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen één van de beschermde gebieden (zoals een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, waterbergingsgebied of een boringsvrije zone) zoals deze zijn vastgesteld in de Verordening ruimte Noord-Brabant (2014). Voor de beschermde gebieden die in de Keur zijn aangewezen geldt een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan). Onderhavig initiatief voorziet niet in een ruimtelijke ingreep. De bestaande situatie zal door initiatiefnemers worden gehandhaafd. Er zal daarom ook geen toename plaatsvinden van verhard oppervlak.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de verschillende beleidsuitgangspunten op het gebied van water. Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Gezondheid endotoxinen

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen).

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De gemeente adviseert om binnen een afstand van 250 meter van veehouderijen geen kwetsbare objecten te realiseren.

Doorwerking plangebied

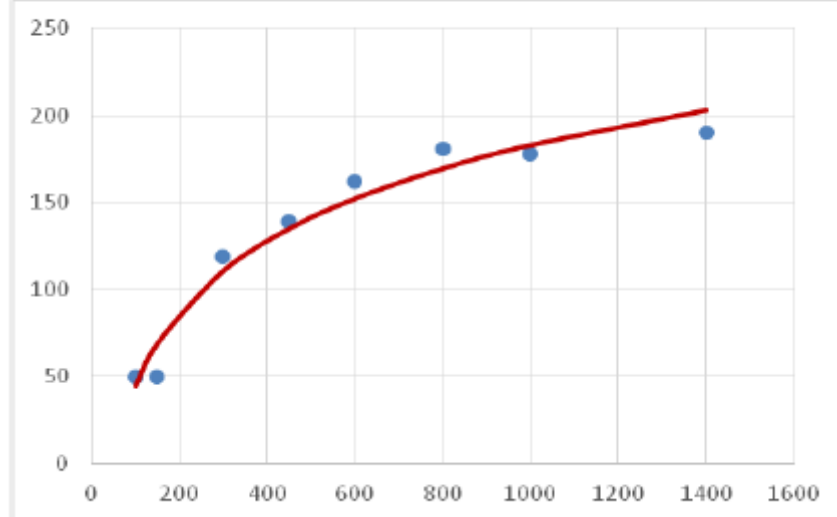
De dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen aan de Pallande 1b op circa 416 meter afstand van het plangebied. Pallande 1b betreft een varkensbedrijf. Dit bedrijf heeft op basis van het Bestand Veehouderij van de provincie Noord-Brabant een fijnstofemissie van 268 kg/jaar.

Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

Voor het genoemde bedrijven betekent dit dat op basis van de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" een afstandsmaat van 100 meter moet worden aangehouden.

Grafiek 3 => Vleesvarkens

Horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters



Het plangebied is op circa 416 meter afstand en dus niet gelegen binnen de risicocontour. Overige bedrijven betreffen kleine bedrijven of zijn gelegen op een grotere afstand tot het plangebied. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

4.14 Spuitzones open teelten

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats maar vindt alleen akkerbouw plaats. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Bovendien zijn de gronden aan de zuidzijde in eigendom van de initiatiefnemers. Er mag vanuit worden gegaan dat de akkerbouw wordt voortgezet.

De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 Geitenhouderij

Uit recent onderzoek ("Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies) " (VGO2) (2017) van de Universiteit Utrecht (IRAS), Wageningen UR en het NIVEL) blijkt dat er een verband is gevonden tussen het vóórkomen van longontsteking en de nabijheid van geitenhouderijen (binnen een straal van 1,5 tot 2 km). De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Van alle gevallen van longontsteking in het onderzoeksgebied hangt 7,2% samen met geitenhouderijen.

Doorwerking plangebied

Binnen een straal van 2 km uit het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

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

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

5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het wijzigingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Fase II 2013” en ‘Buitengebied, correctieve herziening’. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat

gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan bevat de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde – Archeologie 3 en 4'.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen en met de daarbij behorende bijgebouwen. In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen middels het verlenen van een omgevingsvergunning de functie 'bed & breakfast' onder voorwaarden toestaan.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Deze (dubbel)bestemming betreft de in het plangebied aanwezige transportleidingen. De hoogspanningslijn is overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd.

Waarde – Archeologie 3 en 4

De voor Waarde – Archeologie 3 (zeer hoog) en 4 (hoog) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van verwachte (zeer) hoge archeologische waarden ofwel (zeer) hoge archeologische verwachtingswaarden. De archeologische verwachtingswaarden zijn beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel. Hierin zijn regels opgenomen voor wat betreft het uitbreiden van bebouwingsmogelijkheden en ingrepen in de bodem.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een inpassingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van bouwen, ten aanzien onderwerpen van stedenbouwkundige aard behoudens enkele onderwerpen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het inpassingsplan en voor welk gebruik kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het wijzigingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage worden gelegd. In deze periode kan eenieder hun zienswijzen kenbaar maken en indienen bij de gemeente Oirschot.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben de directe omgeving zowel in persoon als schriftelijk op de hoogte gebracht van hun wens om de cultuurhistorische langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Belanghebbenden hebben schriftelijk laten weten dat zij instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. De omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd bij onderhavige toelichting.

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oirschot verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het wijzigingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter, is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het wijzigingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken gemaakt over het verhalen van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oirschot. De gemeente heeft het verhalen van de plankosten op de initiatiefnemer vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

