

WIJZIGINGSPLAN
BUITENGEBIED OIRSCHOT,
SPOORDONKSEWEG 137

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

ONTWERP



PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Wijzigingsplan 'Buitengebied Oirschot, wijziging Spoordonkseweg 137'
Versie voorontwerp	September 2016 aangepast Februari 2017
Versie ontwerp	April 2017
Versie vastgesteld	
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	E.M. Crijns

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1	Ligging van het plangebied	5
1.2.2	Begrenzing plangebied	6
1.2.3	Juridische status van het plangebied	6
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.1.1	Cultuurhistorische waarde boerderij	10
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Ontsluiting en parkeren	11
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Europees- en Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
3.2.2	Verordening ruimte	13
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	20
4	CONCRETE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	21
4.1	Vigerend bestemmingsplan	21
4.2	Algemene voorwaarden voor wijzigingen	21
4.3	Artikel 3.7.1.3 Toevoeging woning door boerderijsplitsing	22
4.4	Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing	23
5	RELEVANTE MILIEUASPECTEN	25
5.1	Geurhinder	25
5.1.1	Inleiding	25
5.1.2	Wet geurhinder en veehouderij	25
5.1.3	Voorgrondbelasting	26
5.1.4	Achtergrondbelasting	28
5.1.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	29
5.2	Geluid	29
5.2.1	wegverkeerslawai	29
5.2.2	industrielawaai	30
5.3	Bodem	30
5.4	Waterhuishouding	30
5.4.1	Inleiding	30
5.4.2	Keur	30
5.4.3	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	31
5.4.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	32
5.4.5	Afvalwater	32

5.5	Luchtkwaliteit	32
5.5.1	Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG)	32
5.5.2	Wet luchtkwaliteit	33
5.5.3	Fijn stof	34
5.5.4	Conclusie	36
5.6	Bedrijven en milieuzonering	36
5.6.1	Driftzonering	36
5.7	Externe veiligheid	38
5.7.1	Inleiding	38
5.7.2	Bedrijven	38
5.7.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	38
5.7.4	Kabels en leidingen	39
6	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	40
6.1	Archeologie	40
6.1.1	Verdrag van Valletta	40
6.1.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	40
6.2	Cultuurhistorie	40
6.2.1	Cultuurhistorie plangebied	41
6.3	Flora en fauna	42
6.3.1	Inleiding	42
6.3.2	Gebiedsbescherming	42
6.3.3	Soortenbescherming	43
7	PLANOPZET	44
7.1	Feitelijke planopzet	44
7.2	Juridische planopzet	45
8	UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE	46
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	46
8.2	Omgevingsdialoog	46
8.3	Procedure	46
8.4	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	46

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

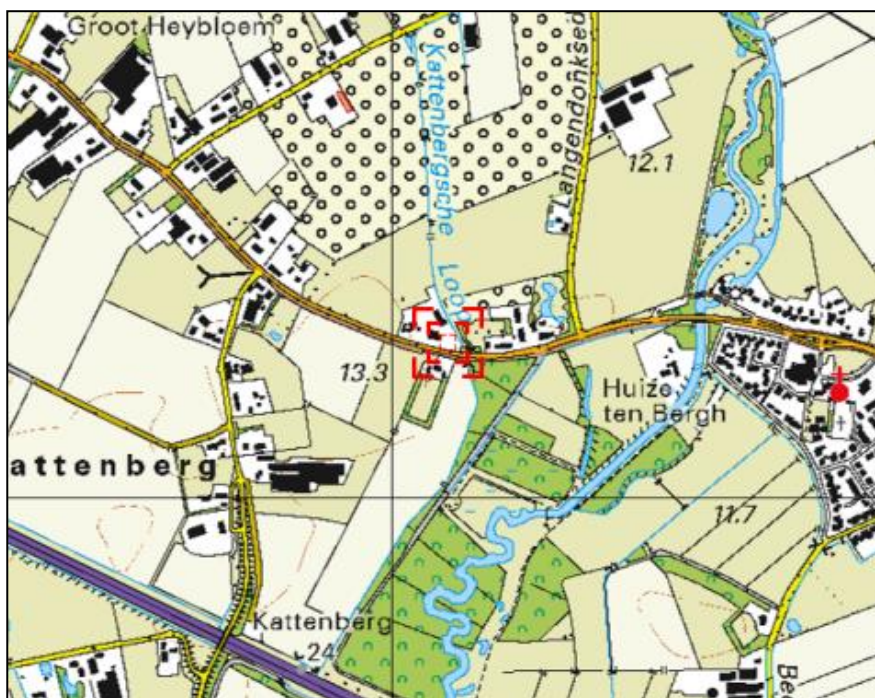
Dit wijzigingsplan is opgesteld in opdracht van de eigenaar van de locatie Spoordonkseweg 137 te Oirschot, hierna initiatiefnemer genoemd. Initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse een duurzame en toekomst bestendige bestemming te geven door de boerderij op te splitsen in twee wooneenheden.

De locatie Spoordonkseweg 137, hierna plangebied genoemd, is in het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oirschot bestemd als 'Agrarisch'. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 3.7.13 van het vigerende bestemmingsplan biedt echter, onder voorwaarden, de mogelijkheid om de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden en daarmee het agrarische bouwvlak om te zetten naar twee woonbestemmingen. Het wijzigingsplan bestaat uit voorliggende toelichting met bijlagen en een verbeelding. De regels van het moederplan 'Buitengebied fase II 2013' blijven vigerend, waarbij na herontwikkeling voor de beide wooneenheden de regels van de bestemming 'Wonen' gelden. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.7.13.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Spoordonkseweg 137 te Oirschot, ten westen van de kern Spoordonk, in de gemeente Oirschot. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van de locatie in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie H, nummer 1089 en deels nummer 1094. Kadastraal perceel nummer 1089 heeft een grootte van 1.264 m². Het deel van het kadastrale perceel nummer 1094 dat wordt herontwikkeld heeft een grootte van 2.921 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale percelen, waarbij het plangebied groen is gearceerd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Oirschot heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 18 juni 2013.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Voorheen bestond de langgevelboerderij uit een woonhuisgedeelte en een bedrijfsgedeelte. In de huidige situatie is het bedrijfsgedeelte reeds ingericht als woonhuis, daarmee is de volledige boerderij in gebruik als woonhuis.

Tevens is op de achterzijde van het perceel een paardenstal van circa 350 m² aanwezig. Hiervoor is de volgende milieuvergunning vergund waarbij in totaal 15 paarden worden toegestaan.

5688 SR, Spoordonkseweg 137, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 25-11-2003 RAV-tabelversie: RAV 2003-1											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	5	25	0	7	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	10	21	0	2	0	0
Totalen						15	46	0	9	0	0
											Sluit venster

Figuur 3: Milieuvergunning Spoordonkseweg 137 te Oirschot (Bron: WebBvb)

Navolgende figuur geeft een beeld van de inrichting van het plangebied, het betreft een luchtfoto waarop de kadastrale percelen zijn weergegeven.



Figuur 4: Luchtfoto Spoordonkseweg 137 met daarop aangegeven de kadastrale percelen

De ruimte rondom de langgevelboerderij is ingericht en in gebruik als tuin. Het noordoostelijke deel van het perceel is in gebruik als weide. Er zijn vanaf het perceel twee opritte naar de Spoordonkseweg aanwezig, waardoor er voldoende ruimte is voor parkeren op eigen erf. Tevens is

sprake van een uitgebreide landschappelijke inpassing. Het gehele perceel is optimaal landschappelijk ingepast met bomenrijen, knip- en scheerhagen en struiken. Op voorgaande en navolgende figuren is deze landschappelijke inpassing duidelijk terug te zien. Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse.



Figuur 5: Voor- en Kopgevel langgevelboerderij Spoordonkseweg 137



Figuur 6: Achterzijde langgevelboerderij vanaf achterzijde perceel



Figuur 7: Beeld van de paardenstal aan de Spoordonkseweg 137



Figuur 8: Beeld van de paardenweide ten noorden van de langgevelboerderij

2.1.1 Cultuurhistorische waarde boerderij

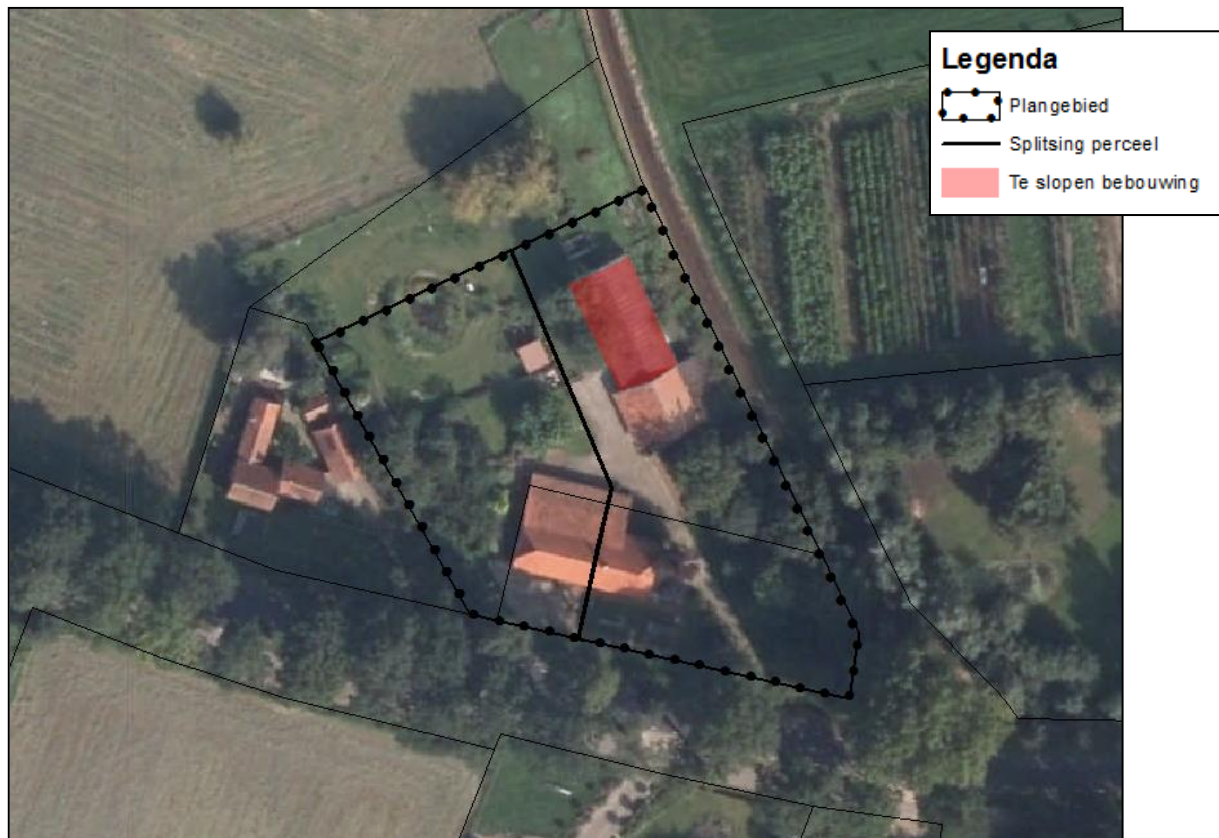
Door Monumentenhuis Brabant b.v. is een rapport opgesteld ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van de boerderij aan de Spoordonkseweg 137, 'Redengevende omschrijving boerderij Spoordonkseweg 137 te Oirschot'. De langgevelboerderij wordt hierin als volgt omschreven: *'De langgevelboerderij uit 1936 is van oudsher opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond met gevels in baksteen. Het dak betreft een wolfdak bedekt met rode oudhollandse pannen. De boerderij betreft een langgevelboerderij, van oorsprong bestond deze boerderij uit een woongedeelte en een stalgedeelte'.*

Over de cultuurhistorische waarden wordt door Monumenthuis Brabant het volgende geschreven: *'Spoordonkseweg 137 is van cultuurhistorisch waarde als uitdrukking van de sociaaleconomische ontwikkeling en agrarische ontwikkeling van het buitengebied van Spoordonk in de '30 van de twintigste eeuw. De boerderij is tevens van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische doorontwikkeling van de langgevelboerderij in deze tijd'.* Over de architectuur en bouwhistorische waarden wordt daaraan toegevoegd: *'De boerderij heeft enige architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een sober vormgegeven langgevelboerderij uit 1936 naar een ontwerp van architect M. van de Biggelaar uit Berkel-Enschot'.* Tevens wordt aangegeven dat de boerderij van betekenis is als onderdeel van de agrarische bebouwing in het buitengebied van Spoordonk en van de Spoordonkseweg in bijzonder. De boerderij is nog in relatief gave staat en de typologie van de boerderij is goed bewaard en herkenbaar gebleven.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie beoogt initiatiefnemer de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij inpandig op te splitsen in twee wooneenheden. De cultuurhistorische waarden van de boerderij zullen met de ontwikkeling behouden blijven, de verbouwwerkzaamheden zullen slechts inpandig plaatshebben. Het perceel zal met de ontwikkeling worden opgesplitst in twee afzonderlijke delen. Met behulp van een groene erfafscheiding zal in ieder geval aan de achterzijde van het perceel een duidelijke grens gecreëerd worden tussen beide wooneenheden.

Een deel van de op het perceel aanwezige paardenstal zal met de ontwikkeling gesloopt worden. Het gaat daarbij om sloop van circa 200 m² aan bijgebouwen. Het zuidelijke deel van de paardenstal zal behouden blijven en daarmee een oppervlakte kennen van 160 m², deze vergrote inhoudsmaat wordt mogelijk gemaakt door de toepassing van de sloop-bonus regeling uit het bestemmingsplan. De bijbehorende milieuvergunning zal doorgehaald worden. Het overgebleven deel van de paardenstal zal worden ingezet voor het hobbymatig houden van paarden. Navolgende figuur geeft een indicatief beeld van de beoogde situatie na herontwikkeling. Hierop is aangegeven waar de splitsing van de boerderij en het voor- en achterliggende gebied zal plaatsvinden. Tevens is aangegeven welk deel van de paardenstal met de beoogde herontwikkeling gesloopt zal worden.



Figuur 9: Beoogde situatie Spoordonkseweg 137 te Oirschot na herontwikkeling

2.3 Ontsluiting en parkeren

Binnen het plangebied blijft de bestaande ontsluiting ten oosten van de woonboerderij behouden. Ten westen van de woonboerderij zal een nieuwe ontsluiting voor de tweede helft van de woning worden toegevoegd aan de Spoordonkseweg. Bij de te splitsen langgevelboerderij wordt zorg gedragen voor de realisatie van twee parkeerplaatsen per wooneenheid, het perceel biedt hiertoe voldoende ruimte.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening

2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondse tuinbouw en boomteelt.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2.2 Verordening ruimte

3.2.2.1 Inleiding

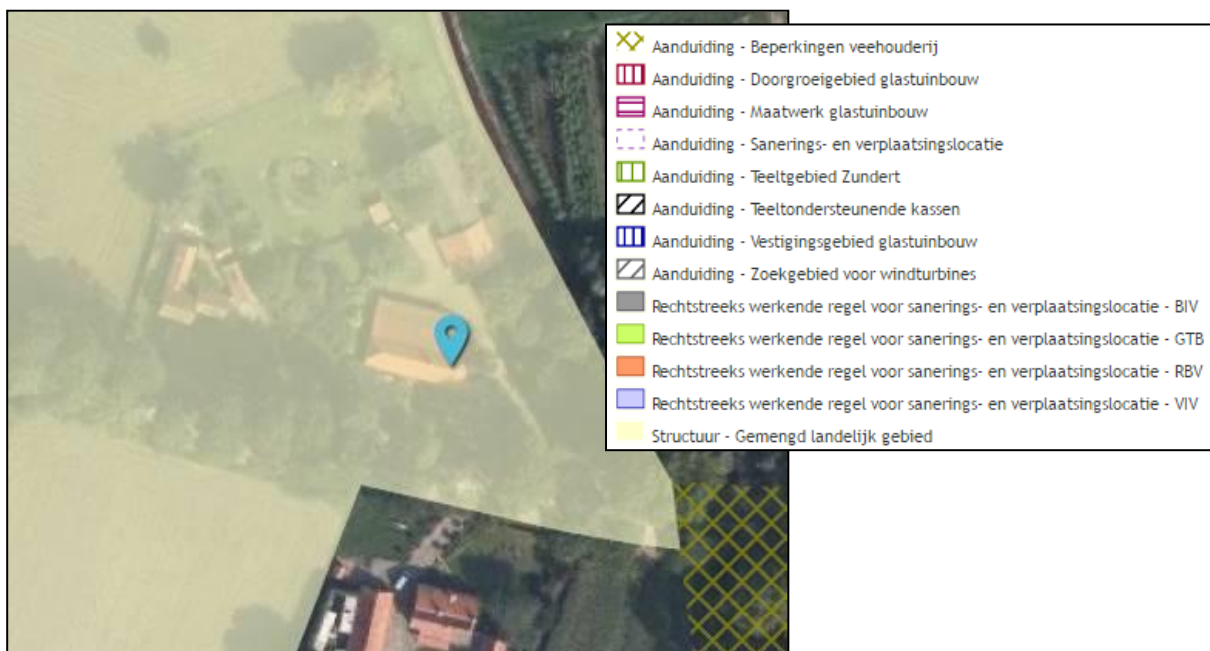
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Inmiddels is de Verordening ruimte 2014, veegronde 2016 de vigerende versie van de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

Thans is de Verordening ruimte 2014, veegronde 2017 in procedure. Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied zijn er geen wijzigingen in deze Verordening ruimte ten opzichte van de vigerende Verordening ruimte.

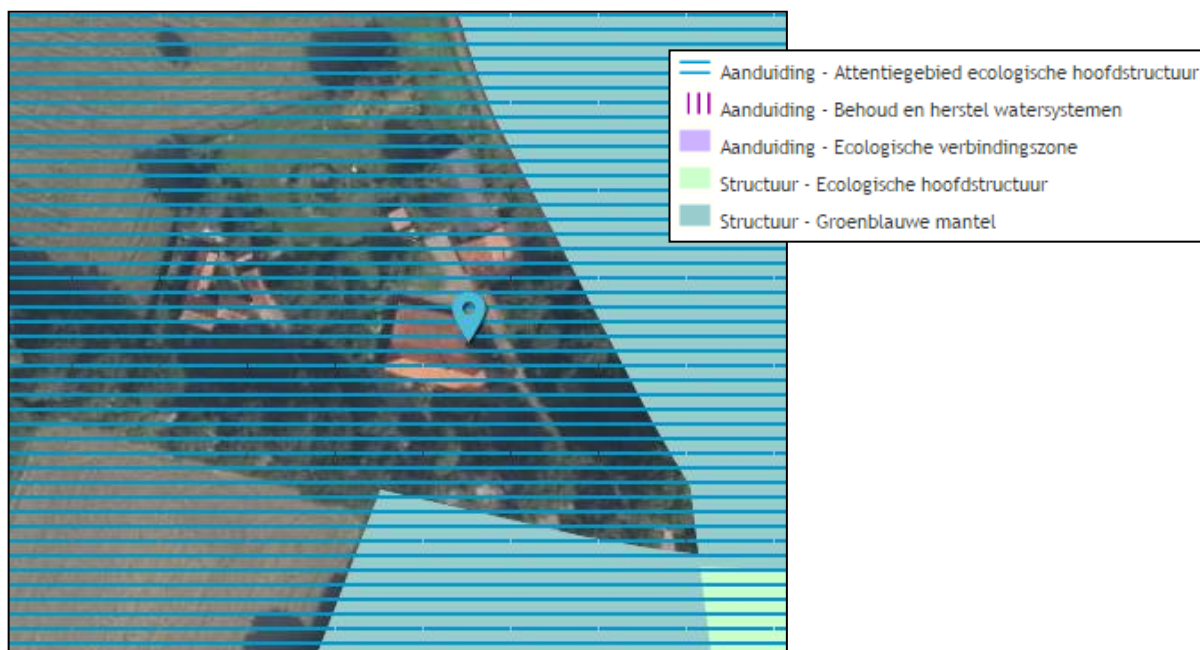
3.2.2.2 Aanduiding plangebied

In de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines', is het plangebied aangeduid als gelegen in de structuur Gemengd landelijk gebied. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' weergegeven.



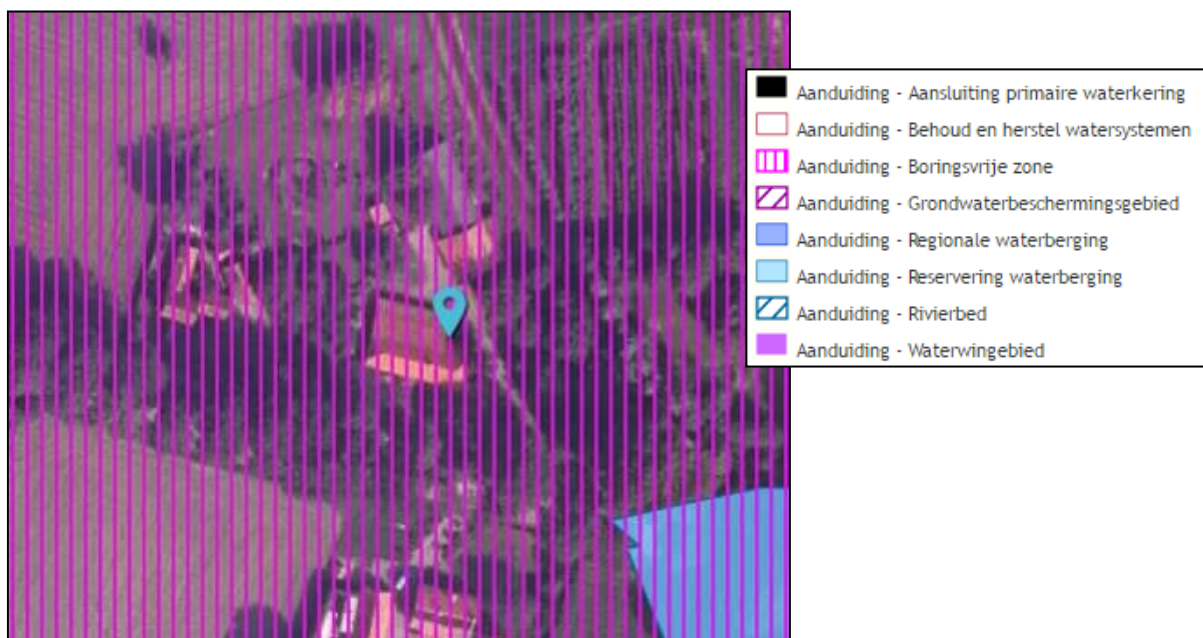
Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

In het Gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties is mogelijk binnen het Gemengd landelijk gebied, hier wordt in paragraaf 3.2.2.3 verder op ingegaan. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de themakaart 'Natuur en Landschap' ter hoogte van het plangebied aan de Spoordonkseweg.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en Landschap'

Het plangebied is aangeduid als 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. In deze gebieden worden geen fysieke ingrepen toegestaan die een negatief effect hebben op de waterhuishouding gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Aangezien de beoogde herontwikkeling toeziet op inpandige verbouwwerkzaamheden wordt voldaan aan de regels zoals gesteld voor fysieke ingrepen in gebieden die zijn aangewezen als Attentiegebied ecologische hoofdstructuur.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Water'

Voorgaande figuur betreft een uitsnede uit de themakaart 'Water' van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015). Het plangebied is hierop aangewezen als gelegen in een 'Boringsvrije zone'. Een bestemmingsplan gelegen in een Boringsvrije zone strekt mede tot behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Graafwerkzaamheden en boringen zijn in deze gebieden in lichte mate aan banden gelegd. De bescherming van de grond in de boringsvrije zone is verankerd in de regels van de

Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige planinitiatief vergt geen bouwwerkzaamheden waarbij een verstoring van de bodem plaats vindt. De bouwwerkzaamheden vinden enkel inpandig plaats. Daarnaast zal er een bijgebouw worden opgericht ter plaatse van de westelijke woning gerealiseerd kunnen worden, hiertoe zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarmee wordt aangetoond dat geen verstoring van de beschermende kleilaag plaatsvindt. Een aanvullende regeling in het ruimtelijke spoor wordt dan ook niet nodig geacht. De beoogde herontwikkeling levert in het kader van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) geen belemmeringen op.

3.2.2.3 Artikel 7 Wonen in Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als Gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Spoordonkseweg 137 te Oirschot te splitsen in twee wooneenheden. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden en waar nodig hersteld. Met de splitsing zal de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven. Splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Spoordonkseweg 137 wordt derhalve mogelijk gemaakt in de Verordening Ruimte.

3.2.2.4 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de

omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen of het slopen van bebouwing. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

Met de beoogde herontwikkeling wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij zal in pandig worden aangepast zodat binnen de huidige bebouwing omgeschakeld kan worden naar twee wooneenheden. Er zal geen nieuw ruimtebeslag plaatsvinden ten koste van het buitengebied. Zo wordt de huidige bebouwing in het buitengebied optimaal ingezet voor de omschakeling naar een extra woonfunctie. Tevens worden belangrijke cultuurhistorische waarden ter plaatse een duurzame toekomst geboden in samenhang met de beoogde herontwikkeling. Dit betreft een positieve ontwikkeling voor de kwaliteit van de omgeving van het plangebied. De bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plaatse betreft een fysieke verbetering van aanwezige waarden. Door de omschakeling naar twee wooneenheden wordt het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden financieel mogelijk gemaakt. Ook vindt sloop van overvloedige bebouwing plaats, een deel van de huidige paardenstal zal met de ontwikkeling gesloopt worden. Dit alles is in lijn met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming dient wel een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. De locatie Spoordonkseweg 137 is thans gesitueerd op een agrarisch bouwvlak. Het agrarische bouwvlak kent mogelijkheden voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen. De bestemming 'agrarisch bouwvlak' wordt gewijzigd in een bestemming 'wonen' en een bestemming 'agrarisch'. Voor de omzetting van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen is een tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De boerderijsplitsing waarbij de woonbestemming wordt omgezet in 2 woningen behoeft op grond van het gemeentelijke beleid geen tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering.

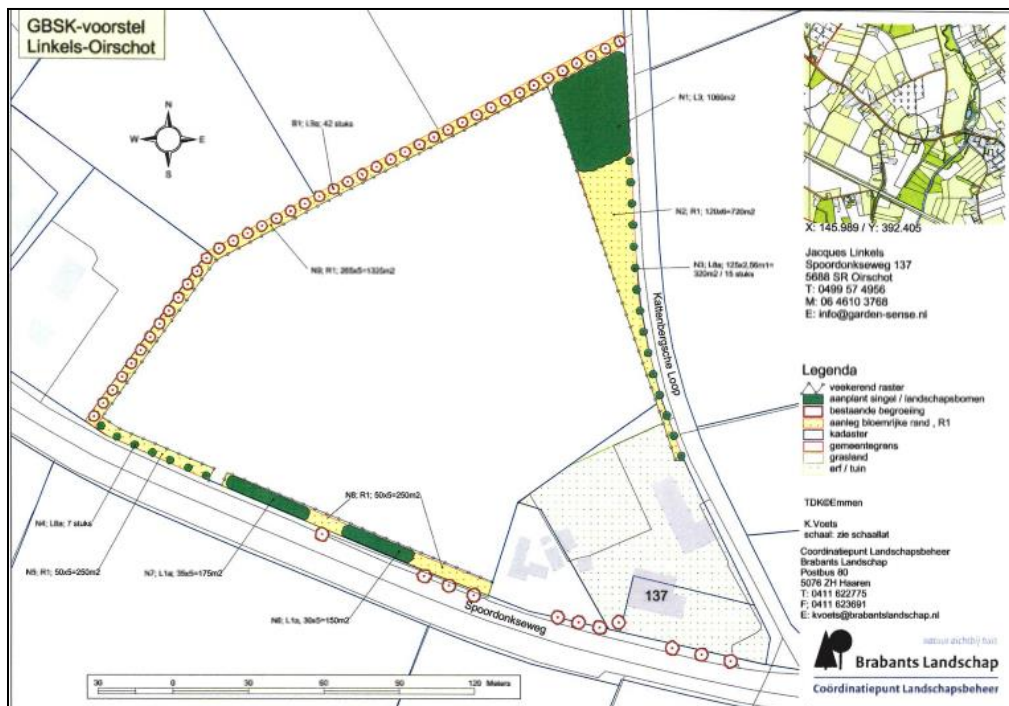
Navolgend is een berekening van de benodigde tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. De waarde van het agrarisch bouwvlak is daarbij vastgesteld op € 25,00/m². De waarden voor de ondergrond van een woonbestemming is marktconform. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de sloop van een bestaande paardenstal van 200 m² en in de vorm van beheer van reeds gerealiseerde landschappelijke beplanting en in de vorm van investeringen ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De kwaliteitsverbetering als gevolg van de omzetting van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming met agrarische grond is onderstaand uitgewerkt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch bouwvlak	4179	€ 25.00	€ 104,475.00
Totaal oud	4179		€ 104,475.00
voormalige bedrijfswoning	1000	€ 270.00	€ 270,000.00
	1000	€ 60.00	€ 60,000.00
	980	€ 30.00	€ 29,400.00
Groen	788	€ 1.00	€ 788.00
Agrarisch	406	€ 5.00	€ 2,030.00
Totaal nieuw	4174		€ 362,218.00
Bestemmingswinst			€ 257,743.00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 51,548.60
Bestemmingswinst		€ 257,743.00	

Figuur 13: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

De omzetting leidt tot een bestemmingsplanwinst van € 257.743,00 en een inspanning voor kwaliteitsverbetering van € 51.548,00.

De locatie en de aangrenzende landbouwgrond is thans reeds in ruime mate voorzien van een landschappelijke beplanting. De landschappelijke inpassing is dan ook reeds optimaal te noemen. Stichting het Brabants Landschap heeft hiervoor een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is integraal uitgevoerd. Op onderstaande figuur is het beplantingsplan weergegeven.



Figuur 13; Beplantingsplan Spoordonkseweg 137 en aangrenzende gronden (Bron: Brabants Landschap).

Het beplantingsplan opgesteld door Brabants Landschap beperkt zich niet tot het plangebied. Het beplantingsplan is in 2012 volledig uitgevoerd. Het beheer van deze beplanting kan als tegenprestatie in het kader van de landschapsinvesteringsregeling opgevoerd worden. Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor dit beheer. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingssystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De codering en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant.

Aanvullend worden er tegenprestaties geleverd in de vorm van de sloop van bedrijfsgebouwen, het onderhoud van landschappelijke beplanting en investeringen in het behoud van de cultuurhistorische waarden van de boerderij. De investeringen ten behoeve van de cultuurhistorische waarden bestaan uit het vervangen van het dak aan de voorzijde. Hiervoor wordt een passende gebakken rode dakpan teruggebracht. De cultuurhistorische waarden worden hiermee versterkt. Tevens wordt hierbij asbesthoudende dakisolatie verwijderd. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

Bijlage															
Element	volgnr.	aantal	lengte	Oppervlakte in m²	Inhoud in m³	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering per m²	Waardevermindering	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L1A Hakhoutsingel	1			675		are	€ 0,00	€ 0,00	€ 11,59	€ 78,23	€ 782,33		€ 0,00		€ 782,33
L3 Hakhoutbosje	2			1060		are	€ 0,00	€ 0,00	€ 4,71	€ 49,93	€ 499,26		€ 0,00		€ 499,26
L8C3 Landschapsboom in bomenrij in grasland	3	22				st	€ 0,00	€ 0,00	€ 9,70	€ 213,40	€ 2.134,00		€ 0,00		€ 2.134,00
L9C Knotboom	4					st	€ 0,00	€ 0,00	€ 9,72	€ 0,00	€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
L10 Hoogstamfruitboom	5	9				st	€ 0,00	€ 0,00	€ 5,34	€ 48,06	€ 480,60		€ 0,00		€ 480,60
L11B Amfibieënpoel	6			400		m²	€ 0,00	€ 0,00		€ 61,19	€ 611,90		€ 0,00		€ 611,90
R1 Bloemrijke rand	7			2545		are	€ 0,00	€ 0,00	€ 8,42	€ 214,29	€ 2.142,89		€ 0,00		€ 2.142,89
Trajectbegeleiding erf	8													€ 1.500,00	€ 1.500,00
Sloop bedrijfsgebouwen	10			200		m²	€ 25,00	€ 5.000,00							€ 5.000,00
cultuurhistorische waardeverbetering															
Vervangen dak achterzijde en terugbrengen oude pannen															€ 18.521,00
Asbestsanering dak															€ 11.277,00
Totaal															€ 42.948,98

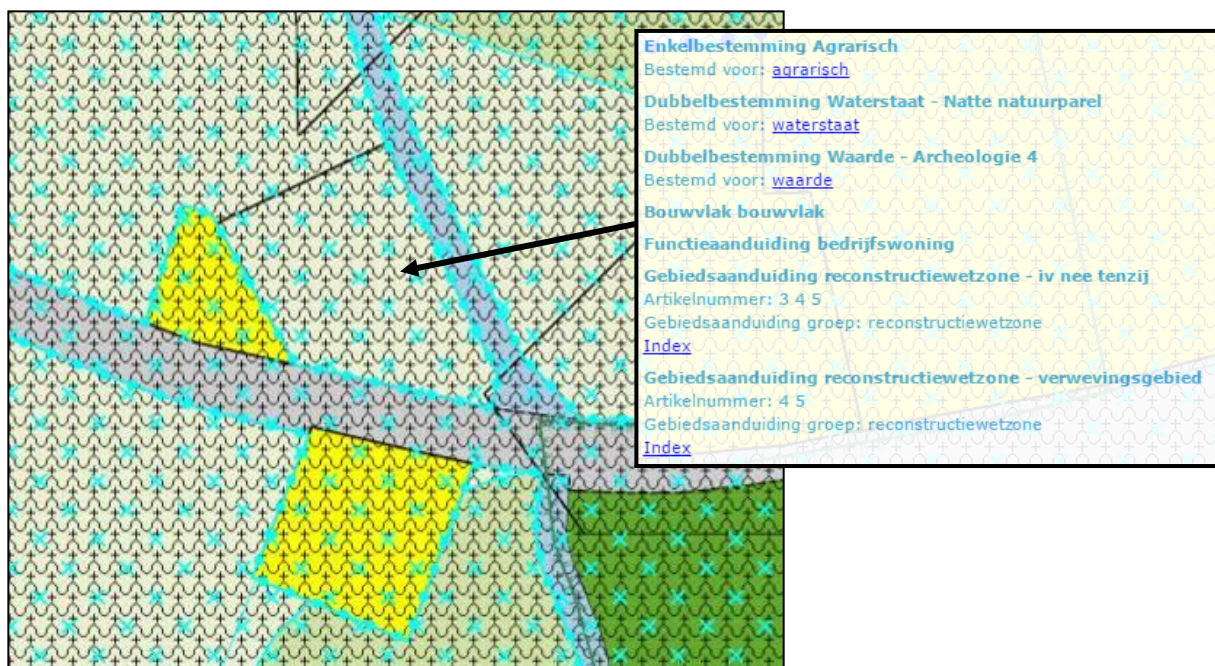
Figuur 14: Tabel tegenprestatie kwaliteitsverbetering

Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering (€42.948,00) onvoldoende is om de totaal de benodigde kwaliteitsverbetering (€ 51.548,00) te genereren. Een bedrag van € 8.600,00 zal aanvullend in het gemeentelijke fonds gestort worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Het plangebied aan Spoordonkseweg 137 te Oirschot is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch', met de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Natte natuurparel' en 'Waarde – Archeologie 4', de functieaanduiding 'bedrijfswoning', de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' en een bouwvlak. Navolgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 15: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 gemeente Oirschot

De splitsing naar twee wooneenheden is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd voor het toestaan van twee wooneenheden. Opsplitsing in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.13 'Toevoeging woning door boerderijsplitsing' tot de mogelijkheden. In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid. Tevens vindt een toets plaats aan de algemene voorwaarden voor wijzigen.

4 CONCRETE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. Opsplitsing in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.13 tot de mogelijkheden. Daarnaast kent het bestemmingsplan Algemene voorwaarden voor wijzigingen (artikel 3.7.1). In navolgende paragraaf wordt de concrete afwijking van het bestemmingsplan nader toegelicht, waarbij de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in de algemene voorwaarden voor wijzigingen en de specifieke wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.13.

4.2 Algemene voorwaarden voor wijzigingen

In artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan zijn de algemene voorwaarden voor wijzigen opgenomen. Onderstaand wordt de ontwikkeling aan deze voorwaarden getoetst.

- a. **De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.** Er is geen sprake van vergroting of verbreding. Advies van een agrarisch deskundige is dan ook niet vereist.
- b. **Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.** De locatie is te klein voor een agrarisch bedrijf. De agrarische locatie ligt tevens in de directe nabijheid van burgerwoonbestemmingen. Een agrarisch hergebruik is dan ook redelijkerwijs niet mogelijk.
- c. **De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.** De splitsing van de woning vindt in pandig plaats.
- 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 overtollige bebouwing (paardenstal) wordt gesloopt.
- 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 vindt geen detailhandel plaats.
- f. **Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.** Er vindt geen buitenopslag plaats bij de beoogde woonbestemmingen.
- g. **Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.** Door de wijziging wordt het agrarische bedrijf omgezet in twee woonfuncties. Het verkeer ten behoeve van het agrarische bedrijf zal dan ook niet meer plaatsvinden. De verkeersaantrekkende werking van een extra woning is beperkt. Op eigen terrein worden per woning minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- h. **Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.** De ontwikkeling is passend in de ruimtelijke en functionele structuur van de Spoordonkseweg ter plaatse. In de

directe nabijheid zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen. De landschappelijke inpassing van de locatie is thans reeds optimaal en wordt in stand gehouden. Sanering van het agrarische bedrijf en de omzetting in 2 woonbestemmingen doet dan ook geen afbreuk aan de omgevingswaarde.

- i. **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.** De landschappelijke inpassing is reeds optimaal te noemen. Initiatiefnemer heeft in overleg met Brabants Landschap een beplantingsplan opgesteld en uitgevoerd. Het beplantingsplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2.5. In deze paragraaf is tevens de Landschapsinvesteringsregeling uitgewerkt.
- j. **Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.**
In hoofdstuk 5 van onderhavige onderbouwing zijn de relevante milieuaspecten uitgewerkt. Hierin is aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen optreden.
- k. **Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.** In de directe nabijheid zijn vooral woonfuncties en agrarische functies gelegen. De functies worden niet belemmerd of aangetast. In hoofdstuk 5 is dit aangetoond.
- l. **Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.** Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. In hoofdstuk 5 is dit aangetoond.
- m. **De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.** Het verharde oppervlakte neemt netto af door de sloop van de overtollige bebouwing. In paragraaf 5.4. zijn de wateraspecten verder uitgewerkt.

4.3 Artikel 3.7.1.3 Toevoeging woning door boerderijsplitsing

In artikel 3.7.1.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot wordt het volgende gesteld:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de toevoeging van een woning door bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), onder de volgende voorwaarden:

- a. De inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;
- b. De monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert;
- c. De kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;
- d. Het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijk woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;
- e. Na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;
- 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;

- g. Het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
- h. De omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

4.4 Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing

Navolgend wordt de beoogde splitsing van de langgevelboerderij aan Spoordonkseweg 137 te Oirschot per voorwaarde nader toegelicht:

a. De inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;

De langgevelboerderij heeft een inhoud van circa 1.650 m³ en biedt daarmee voldoende ruimte voor een splitsing naar twee wooneenheden.

b. De monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert;

Het rapport 'Redengevende omschrijving boerderij' d.d. 4 april 2016 is voorgelegd aan de Welstands-Monumentencommissie van de gemeente Oirschot. Als reactie op dit rapport heeft de betreffende commissie haar waardering voor het rapport uitgesproken en aangegeven geen bemerkingen en of aanvullingen te hebben. De cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderij is door Monumentenhuis Brabant b.v. vastgesteld en door de Welstands-Monumenten commissie erkend. Aangezien de beoogde ontwikkeling slechts in pandige aanpassingen van de woning tot gevolg zal hebben en de omschakeling naar twee wooneenheden een duurzame toekomst voor de langgevelboerderij biedt, ligt het in de lijn der verwachtingen dat de monumentencommissie positief zal adviseren over voorgenomen plannen.

c. De kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;

De verbouwing zal in pandig plaatsvinden en daarmee de kenmerkende vorm van de langgevelboerderij niet aantasten.

d. Het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;

De woning zal van één wooneenheid opgesplitst worden in twee wooneenheden. De extra woning is passend op grond van het vastgestelde woningbouwprogramma.

e. Na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;

De langgevelboerderij zal haar huidige grootte behouden, er zal met de herontwikkeling geen sprake zijn van vergroting van de boerderij.

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;

In totaal mag maximaal 120 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn bij de woningen. Met de ontwikkeling wordt circa 200 m² aan overtollige gebouwen gesloopt. Voorgaande voorwaarde schrijft voor dat 20% hiervan (40 m²) mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen. In totaal is dus na sloop, naast de 120 m² aan bijgebouwen voor bij beide woningen nog 40 m² extra aan bijbehorende bebouwing toegestaan. Deze 40 m² zal worden ingezet ten behoeve van behoud van de paardenstal op het oostelijke deel van het perceel. Het niet te slopen deel van de paardenstal heeft een grootte van circa 160 m² en wordt vanuit de sloop van het overige deel van de paardenstal verantwoord. Op het westelijke deel van het perceel zal een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 120 m².

g. Het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;

De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan de Spoordonkseweg 137 is niet opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij de regels van het bestemmingsplan buitengebied fase II 2013 van de gemeente Oirschot maar behoort hier wel onderdeel van te zijn. De cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderij is door Monumentenhuis Brabant b.v. vastgesteld en door de Welstands-Monumenten commissie erkend. Het onderzoeksrapport 'Redengevende omschrijving boerderij', opgesteld door Monumentenhuis Brabant b.v. ten aanzien van het verbouwen van het betreffende monument, is voorgelegd aan de Welstands-Monumentencommissie. De commissie heeft hierover het volgende verklaard *'De commissie spreekt waardering uit voor dit onderzoeksrapport en heeft geen bemerkingen en of aanvullingen'*. Het rapport beoordeelt de langgevelboerderij als cultuurhistorisch waardevol en toont daarmee haar karakteristieke waarde voor het buitengebied aan. De boerderij aan de Spoordonkseweg 137 zou daarmee in ieder geval opgenomen dienen te worden in de lijst van karakteristieke gebouwen als onderdeel van bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan buitengebied fase II 2013 en voldoet daarmee aan de gestelde voorwaarde.

h. De omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

De milieuvergunning, waarmee het houden van 15 paarden ter plaatse is toegestaan, zal in samenhang met de beoogde herontwikkeling worden ingetrokken voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld.

Voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Spoordonkseweg 137 te Oirschot.

5 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder

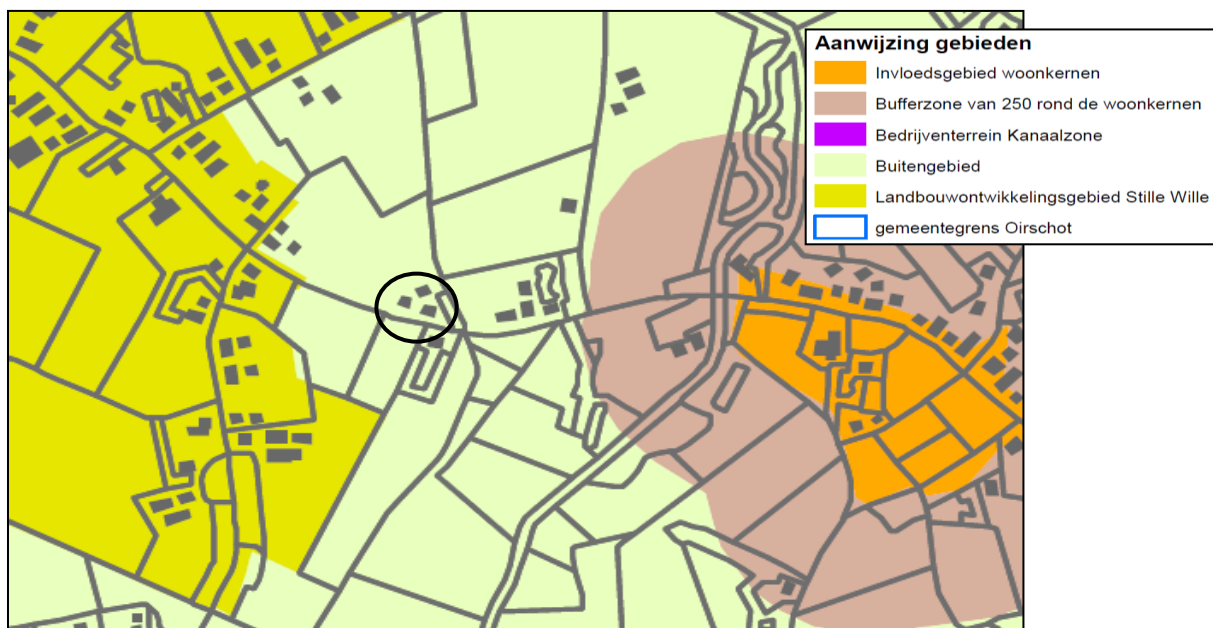
5.1.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied (500 meter) is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling.

5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Oirschot heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012'. Hierin wordt een norm gesteld van 10 oue/m^3 voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van kaart behorende bij deze verordening weer met daarop aangegeven het plangebied.



Figuur 16: Uitsnede kaart behorende bij 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012'

5.1.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen.



Figuur 17: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Op voorgaande figuur zijn de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven.

5688 JT, Geeneindseweg 1, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 30-06-2015
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.16.1		bedrijf	0,60	504	302	46	0	3931,20	37
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.6		bedrijf	4	16	64	7	4	446,40	3
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		bedrijf	2,90	20	58	9	5	558	3
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.13		bedrijf	4,20	122	512	41	32	2281,40	21
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.5		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	140	350	140	6	3220	21
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.1.1		bedrijf	0,38	524	199	374	23	3615,60	16
					Totaal	1328	1496	618	71	14090,00	101

Sluit venster

Figuur 18: Dieraantallen veehouderij aan Geeneindseweg 1 te Oirschot (Bron: Web-BVB)

5688 SR, Spoordonkseweg 142A, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 26-09-2006
RAV-tabelversie: RAV 2005-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	50	265	0	13	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	33	129	0	8	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5		bedrijf	2,50	12	30	12	2	427,20	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	23	219	0	14	0	4
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	12	86	12	2	427,20	2
Totale						130	729	24	39	854,40	11

Figuur 19: Dieraantallen veehouderij aan Spoordonkseweg 142A, Oirschot (Bron: Web-BVB)

5688 SR, Spoordonkseweg 142, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 21-05-2013
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	4	21	0	1	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	3	15	0	4	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	1	2	0	0	0	0
Totale						8	38	0	5	0	0

Figuur 20: Dieraantallen veehouderij aan Spoordonkseweg 142, Oirschot (Bron: Web-BVB)

5688 JM, Kattenberg 6, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 20-12-2004
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	50	475	0	60	0	6
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.2		bedrijf	2,50	30	75	30	4	1068	1
Totale						80	550	30	64	1068	7

Figuur 21: Dieraantallen veehouderij aan Kattenberg 6 te Oirschot (bron: Web-BVB)

5688 JM, Kattenberg 4, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 01-12-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	6	32	0	2	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	5	20	0	1	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.2		bedrijf	0,16	1392	223	63	0	7516,80	78
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.4.2		bedrijf	0,11	4116	453	187	0	4939,20	62
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17.4		bedrijf	1,25	356	445	155	93	1495,20	11
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4		bedrijf	0,63	1098	692	261	286	3074,40	38
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4.4		bedrijf	0,83	3	2	2	1	8,40	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		bedrijf	0,53	420	223	300	18	1470	13
Totale						7397	2095	968	402	18504,00	203

Figuur 22: Dieraantallen veehouderij aan Kattenberg 4 te Oirschot (bron: Web-BVB)

Op de veehouderij aan de Spoordonkseweg 142 worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderijen dient een afstand van minimaal 50 meter

aangehouden dient te worden tot een geurgevoelig object. De veehouderij ligt ruim buiten deze afstand van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Aan de overige veehouderijen worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. Kattenberg 4 is door haar ligging ten opzichte van het plangebied en relatief hoge uitstoot de dominante veehouderij. Derhalve is voor deze veehouderij de voorgrondbelasting berekend. Met behulp van het programma V-stacks-Vergunning is de geurhinder van het individuele bedrijf op het plangebied berekend.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kattenberg 4	145 911	392 066	6,0	6,0	0,50	4,00	18 504

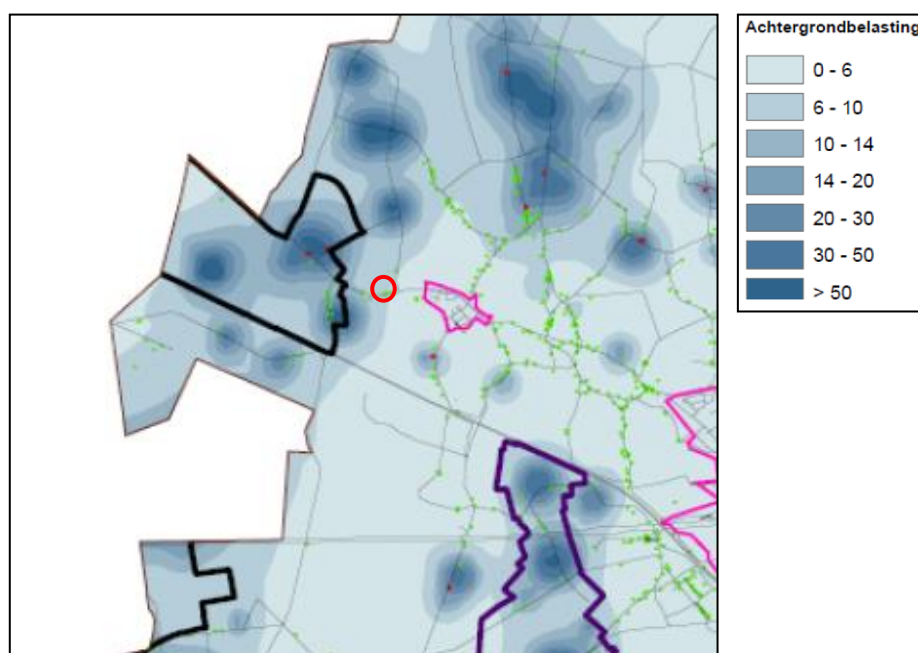
Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Plangebied ZW	146 056	392 286	10,0	4,3
3	Plangebied ZO	146 119	392 272	10,0	3,4

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied maximaal 4,3 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane voorgrondbelasting 10 oue/m³. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

5.1.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelasting in 2010 weer.



Figuur 23: Achtergrondbelasting gemeente Oirschot met daarop aangegeven het plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 6-10 oue/m³ ter plaatse van het plangebied. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van maximaal 6-10 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 8%-11%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 8%-11% sprake is van een 'goed' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

5.2 Geluid

5.2.1 wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijke gebieden en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium advies is een onderzoek wegverkeerslawaaï 10 januari 2017 uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In dit onderzoek zijn de volgende conclusies opgenomen:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Spoordonkseweg en de Langendonksedijk. Voor de Langendonksedijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de door splitsing te ontstane woning overschrijdt.

Voor de Spoordonkseweg geldt dat de geluidbelasting op de voorgevel en de zijgevel van de door splitsing te ontstane woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Op de voorgevel wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied eveneens overschreden. Dit wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevels verlagen door extra afscherming middels een geluidscherm is in de onderhavige situatie niet mogelijk c.q. wenselijk. Om toch een woning te kunnen realiseren is het mogelijk de voorgevel als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een "dove gevel" is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevel zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te

openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden.

Het is mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

5.2.2 industrielawaai

Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen niet agrarische bedrijven gelegen. Een toets voor het aspect industrielawaai wordt dan ook niet nodig geacht.

5.3 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling vinden geen bodemverstoringen plaats. Het plangebied zal worden bestemd naar 'Wonen' met twee woningen binnen de langgevelboerderij. In de huidige situatie wordt de langgevelboerderij ook al volledig gebruikt als woonfunctie. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Er zijn ook geen redenen om aan te nemen dat de bodem verontreinigd zou zijn. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmering zal opleveren met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle water-huishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

5.4.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschaps-verordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied kent geen nadere aanduiding op basis van de Keur. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de keurkaart 'Keur 2015' weer.



Figuur 24: Keurkaart 'Keur 2015' voor de omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in 'Attentiegebied' in het kader van De Keur en sluit direct aan op een A-waterloop, tevens is aan de zuidelijke rand van het perceel een B-watergang gelegen. Voor attentiegebieden geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsgebied conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. Uitzonderingen zijn ingrepen die een dermate beperkt en tijdelijk effect hebben dat deze geen bedreiging vormen voor het beoogde doel van het standstill-beleid, niet op zichzelf en ook niet cumulatief.

Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte 2014 in een 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' gelegen. Op basis van deze verordening is het niet toegestaan dat onderhavig bestemmingsplan bestemmingen aanwijst of regels stelt die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Aan het plangebied is derhalve de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel' toegekend. Bij dubbelbestemming zijn regels gesteld welke een negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied voorkomen. Middels het toekennen van deze dubbelbestemming aan het plangebied is geborgd dat de beoogde ontwikkelingen geen bedreiging vormen voor het beoogde doel van het standstill-beleid.

5.4.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht anders dan een extra bijgebouw van 120 m² bij de extra woning. Daar staat tegenover dat er ook 200 m² wordt gesloopt. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

5.4.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.4.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ter plaatse is thans sprake van één wooneenheid. Na herontwikkeling zal sprake zijn van twee wooneenheden. De tweede wooneenheid zal middels een nieuwe aansluiting separaat worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG)

De Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) voorziet in maatregelen die erop gericht zijn:

- doelstellingen voor de luchtkwaliteit te omschrijven en vast te stellen die bedoeld zijn om de schadelijke gevolgen voor de menselijke gezondheid en het milieu als geheel te vermijden, te voorkomen of te verminderen;
- de luchtkwaliteit in de lidstaten op basis van gemeentelijke methoden en criteria te beoordelen;

- gegevens over de luchtkwaliteit te verkrijgen, teneinde luchtverontreiniging en hinder te helpen bestrijden en de langetermijntrends en –verbeteringen die het gevolg zijn van nationale en communautaire maatregelen te bewaken;
- ervoor te zorgen dat deze gegevens over de luchtkwaliteit en de bevolking ter beschikking worden gesteld;
- de luchtkwaliteit waar zij goed is in stand te houden en in andere gevallen te verbeteren;
- een verhoogde samenwerking tussen de lidstaten bij de vermindering van de luchtverontreiniging te bevorderen.

De Europese Unie geeft in de Europese Richtlijn luchtkwaliteit grenswaarden en streefwaarden voor stoffen in de lucht. De grenswaarden gelden voor de stoffen zwaveldioxide, fijn stof, stikstofdioxide, lood, benzeen en koolmonoxide. Deze waarden mogen niet worden overschreden. De streefwaarden gelden voor ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen. EU-lidstaten moeten zorgen dat zij onder deze streefwaarden blijven.

Slechts in een aantal specifiek in de richtlijn genoemde gevallen hoeft geen beoordeling plaats te vinden, onderhavige ontwikkeling valt hier niet onder. Op grond van de Europese Richtlijn luchtkwaliteit dient derhalve voor het plangebied een beoordeling plaats te vinden van de luchtkwaliteit.

5.5.2 Wet luchtkwaliteit

De Nederlandse overheid heeft de Europese Richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet luchtkwaliteit. Dit is geen op zichzelf staande wet, maar onderdeel van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer met als titel “luchtkwaliteitseisen”. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit is nader uitgewerkt in een aantal besluiten en regelingen:

- Besluit niet in betekende mate (NIBM);
- Regeling niet in betekende mate;
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling beoordeling Luchtkwaliteit (RBL2007);
- Regeling projectgerichte saldering;
- Besluit maatregelen richtwaarden;
- Besluit derogatie;
- Smogregeling 2010.
-

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). De aanleiding hiervoor was de derogatie die is verleend door de Europese Unie voor het behalen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Deze derogatie was een voorwaarde om het NSL in werking te laten treden. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de

provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

5.5.3 Fijn stof

Fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuvend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (µg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes PM₁₀ is maximaal 40 µg/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden;
- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes PM_{2,5} is maximaal 25 µg/m³.

Bij toetsing van berekende concentraties PM₁₀ aan de grenswaarden, mogen de concentraties worden gecorrigeerd voor de aanwezigheid van zeezout in de lucht. De zeezoutaftrek mag op het resultaat worden toegepast, als er sprake is van een grenswaarde-overschrijding van PM₁₀. Het betreft dan een aftrek van de bijdrage van een natuurlijke bron op de achtergrondconcentratie. Het toepassen van de zeezoutaftrek is vastgelegd in de Wet milieubeheer. De hoogte van deze aftrek is vastgelegd in de ministeriële 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

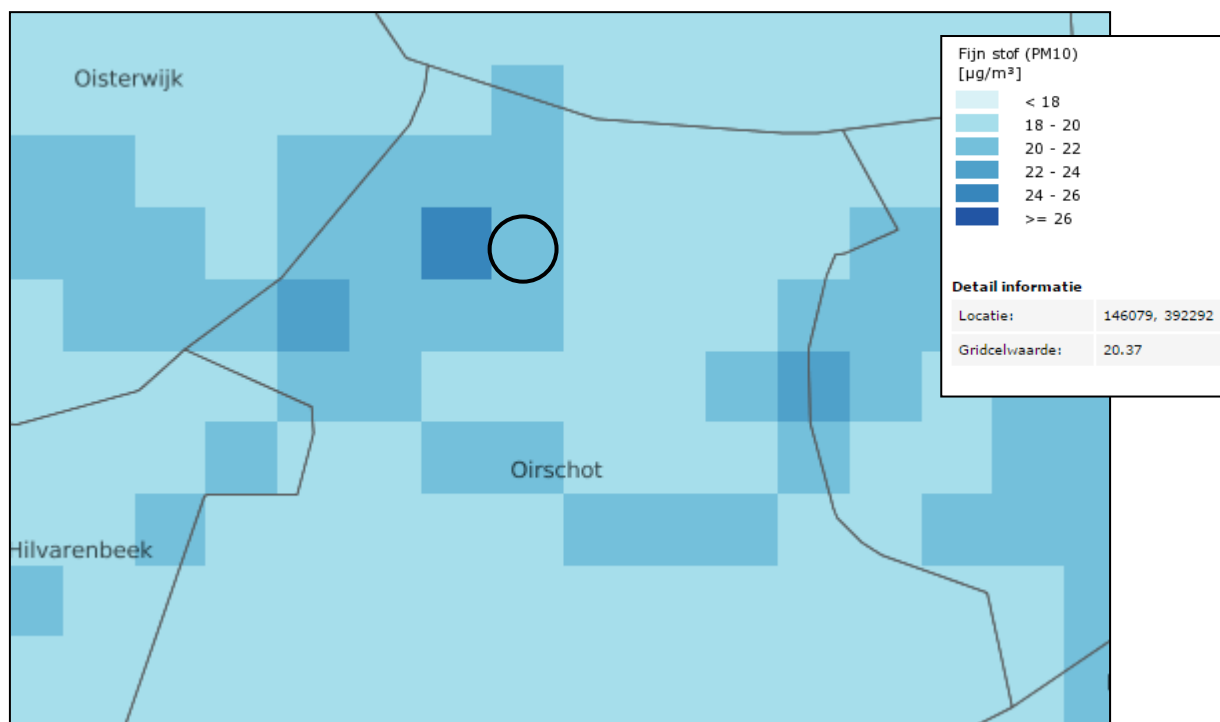
Per provincie is eveneens een correctie op het aantal overschrijdingsdagen voor de etmaalgemiddelde norm bepaald dat in mindering kan worden gebracht. Het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen bedraagt:

- 4 dagen in Noord-Holland en Zuid-Holland;
- 3 dagen voor Friesland, Flevoland, Utrecht en Zeeland;
- 2 dagen in Groningen, Drenthe, Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg.

Voor het berekenen van de concentratie fijn stof PM_{2,5} zijn nog niet in alle gevallen emissiefactoren bekend. Echter, de grenswaarde voor PM_{2,5} levert geen aanvullende beperkingen op voor de

agrarische sector. De veehouderijen zijn geen belangrijke bron van fijn stof uitstoot. Zo bedraagt het aandeel PM_{2,5} binnen de uitgestoten hoeveelheid PM₁₀ bij volière pluimveestallen ongeveer 6%. Dit geldt zowel voor de pluimveehouderij als de varkenshouderij. Gesteld wordt dat indien de luchtkwaliteit aan de PM₁₀ norm voldoet, dat ook geldt voor de PM_{2,5} normen. Uit RIVM-onderzoek blijkt dat de kans op een overschrijding van de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} kleiner dan 1% is bij een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 32 µg/m³. Daarbij ligt de achtergrondconcentratie voor PM_{2,5} in Nederland ruimschoots onder de grenswaarde. (Bron: Rapport 195, Publicatie "Maatregelen ter vermindering van fijnstofemissie uit de pluimveehouderij; effect van een oliefilm op het strooisel in volièrehuisvesting voor leghennen", Animal Science Group, Wageningen UR, februari 2009). Een berekening voor PM₁₀ is derhalve voldoende, mits wordt voldaan aan de grenswaarden.

De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de door het RIVM gepubliceerde Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland, waarbij de achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de onderzoekslocatie is weergegeven in de zwarte cirkel. Deze kaart gaat voorsnog niet verder dan het jaar 2015.



Figuur 25: Uitsnede kaart achtergrondconcentratie PM₁₀ (Bron: goedata.rivm/gcn)

De achtergrondconcentratie PM₁₀ ter plaatse van de onderzoeklocatie is 20,37 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane normen van 40 µg/m³. Deze achtergrondconcentratie is gebaseerd op vergunninggegevens, om bronnen op enkel postadressen te voorkomen. Landbouwstallen zitten dus wel in de achtergrondconcentratie verwerkt, maar zijn uitgevlakt over 1 bij 1 kilometer.

5.5.4 Conclusie

Ter plaatse van de beoogde boerderijsplitsing dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als grenswaarde voor het woon- en leefklimaat kan de norm voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof worden gehanteerd. De jaargemiddelde concentratie is lager dan de grenswaarde zoals opgenomen in de Wet milieubeheer ($40\mu\text{g}/\text{m}^3$). Geconcludeerd kan dan ook worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten.

In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook bebouwingsclusters in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Het plangebied aan Spoordonkseweg 137 kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijven gevestigd. Aan de Spoordonkseweg 134 is een hoveniersbedrijf/boomkwekerij gevestigd. Dit bedrijf valt in het kader van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. $\leq 500 \text{ m}^2$ '. Het bedrijf betreft daarmee een categorie 2 bedrijf. Voor deze bedrijven geldt een vaste minimumafstand van 30 meter. Deze afstand mag met één afstandsstap verkleind worden naar 10 meter. Omdat het plangebied gelegen is binnen een gebied dat is aan te merken als gemengd gebied. Het hoveniersbedrijf is op een afstand van circa 37 meter van het plangebied gelegen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

5.6.1 Driftzonering

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. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en

boomgaarden. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

Ten oosten van het plangebied, aan Spoordonkseweg 134, is een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gelegen. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt echter vaak een afstand van 50 meter aangehouden. Nu het hier niet gaat om fruitteelt, maar een hoveniersbedrijf met boomkwekerij, kan worden volstaan met een afstand van 30 meter. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Hierdoor kan worden volstaan met een beduidend kleinere afstand dan 50 meter die bij fruitteelt wordt gehanteerd. Er zijn voor dit soort bedrijven geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand tot gevoelige objecten vastgelegd. Door de Raad van State wordt echter vaak een afstand van 50 meter aangehouden voor fruitteelt. Nu het hier niet gaat om fruitteelt maar een boomkwekerij kan worden volstaan met een afstand van 30 meter, boomkwekerijen maken namelijk gebruik van minder schadelijke spuitzones van bedrijven in de fruitteelt.

In de huidige situatie wordt de volledige langgevelboerderij al bewoond. Van oudsher is het oostelijke deel van de langgevelboerderij altijd bewoond geweest. De nieuw toe te voegen woning heeft daarmee betrekking op het westelijke deel van de boerderij. De beoogde nieuwe wooneenheid komt daarmee op een afstand van circa 36 meter tot de bedrijfsbestemming te liggen. De toekomstige westelijk gelegen woonbestemming zou daarmee dan ook niet gelegen zijn binnen de zogenoemde 'spuitzone' van het hoveniersbedrijf. Naast de aard van het bedrijf zijn er nog een aantal andere belangrijke factoren die invloed hebben op het bepalen van de spuitzone. Afhankelijk van onder andere de toegepaste bestrijdingsmiddelen, frequentie van gebruik van de middelen en toedieningswijze kunnen kleinere afstanden in acht genomen worden. Ook locatiespecifieke kenmerken hebben invloed op het vaststellen van de grootte van de spuitzone. Zo zijn de windrichting, de aanwezigheid van water maar ook de aanwezigheid van groenhagen bepalende factoren in het vaststellen van de spuitzone.

Te motiveren is dat de aan te houden afstand tussen het bedrijf en het plangebied in het kader van de driftzonering zelfs ruim kleiner dan 30 meter zou zijn. Hiervoor is gekeken naar de locatiespecifieke kenmerken van het plangebied aan Spoordonkseweg 137 te Oirschot. Hierna wordt uiteengezet welke locatiespecifieke kenmerken bedoeld worden:

- De aanwezigheid van een waterhoudende sloot tussen het hoveniersbedrijf en het plangebied, te weten de Kattenbergsche Loop. Door de aanwezigheid van deze sloot is de eigenaar van het bedrijf op grond van het activiteitenbesluit milieubeheer verplicht driftbeperkende spuitmaatregelen te nemen die voorkomen dat drift richting de waterhoudende loop plaatsvindt. Het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen 14 meter van oppervlaktewater mag daarbij alleen maar plaats vinden als gebruik wordt gemaakt van een overkapte beddenspuit of van veldspuitapparatuur die aan de volgende eisen voldoet:
 - o driftarme spuitdoppen
 - o toepassing kantdoppen
 - o spuitdophoogte boven het gewas is maximaal 50 cm
 - o registratie spuitdruk met een drukregistratievoorziening.

Hiermee is zeker gesteld dat drift richting het plangebied beperkt wordt.

- De aanwezigheid van een dichtbegroeide, groenblijvende houtwal tussen het hoveniersbedrijf en het plangebied. Tussen de percelen is reeds een houtwal aanwezig, deze beperkt eventuele drift van het perceel richting het plangebied. Met name ter hoogte van de langgevelboerderij is sprake van een flinke buffer richting het hoveniersbedrijf.
- De locatie van het bijgebouw (de paardenstal), als buffer tussen een deel van de tuin en de woning, en het bedrijf, zou eventuele drift richting de woning voorkomen;
- De ligging van het plangebied ten opzichte van het hoveniersbedrijf met betrekking tot de windrichting. Het hoveniersbedrijf/boomkwekerij is gelegen ten oosten van het plangebied. Met een overwegende zuidwestelijke windrichting in Nederland zal eventuele drift in de meeste gevallen niet richting de langgevelboerderij waaien.

Voorgaande opsomming toont aan dat de herontwikkeling in het kader van driftzoning geen belemmeringen oplevert. Bovendien is de boomkwekerij gelegen op een afstand van 100 meter van het plangebied en is reeds een woning gelegen tussen het plangebied en de boomkwekerij, interactie met de spuitzone ligt niet in de lijn der verwachting.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

5.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.7.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.7.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A58. Deze weg is gelegen op een afstand van circa 600 meter van het plangebied. Daarmee valt het plangebied buiten de risicocontour van de betreffende snelweg.

5.7.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.7.4 Kabels en leidingen

Op een afstand van 900 meter van de woonboerderij zijn drie buisleidingen gelegen. Het gaat hierbij om drie buisleidingen ten behoeve van het transport van aardgas. De woonboerderij ligt buiten de risicocontour van deze buisleidingen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in de omgeving van het plangebied. De meest dichtbij gelegen hoogspanningsleiding is gesitueerd op een afstand van circa 850 meter van het plangebied en levert daarmee geen gezondheidsrisico's op voor dit gebied.

6 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

6.1.1 Verdrag van Valletta

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

6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een hoge archeologische verwachtingswaarde aan voor het plangebied. Dit betekent dat ter plaatse sprake is van een hoge trefkans van archeologische waarden. Om ervoor te zorgen dat deze archeologische waarden niet verloren zullen gaan zijn door provincie en gemeente regels opgesteld ten aanzien van uitvoeren van o.a. graafwerkzaamheden in dit gebied. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen bodemverstoringen plaatsvinden. Het gaat in dit geval met name om in pandige verbouwwerkzaamheden. Om de bescherming van de archeologische waarden ter plaatse te continueren wordt de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen worden in de regels bij onderhavig bestemmingsplan. Hiermee is zeker gesteld dat onderzoek dan wel archeologische begeleiding plaatsvindt op het moment bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m².

6.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio Meierij en tevens in cultuurhistorisch landschap Groene Woud.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van de regio Meierij 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. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap: 'Groene Woud'. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap (met CHW-code 'LSGW'). Kenmerkend voor dit landschap is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden binnen dit landschap afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen.

Als strategie voor behoud van het landschap is opgenomen:

- het behoud van de kleinschalige karakteristieken;
- eisen stellen aan de uitbreidingen van dorpskernen;
- de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud;
- het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Aan het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend ten aanzien van bebouwing of de groenstructuren op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant. Wel is de Spoordonkseweg aangeduid als lijnstructuur van hoge waarde en is de laanbeplanting aan deze weg aangeduid als historisch groen '*Laanbeplanting van zomereik. Het geheel dateert overwegend van omstreeks 1880*'. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanwezige lijnstructuur en het historische groen aan de Spoordonkseweg. Navolgend worden de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij besproken.

6.2.1 Cultuurhistorie plangebied

Door Monumentenhuis Brabant b.v. is het rapport 'Redengevende omschrijving boerderij Spoordonkseweg 137 te Oirschot' opgesteld. De Welstands-Monumentencommissie heeft het rapport op 26 april 2016 goedgekeurd. In dit rapport wordt uiteengezet dat de langgevelboerderij in het plangebied cultuurhistorisch waardevol is. De langgevelboerderij dateert van 1936 en betreft een ontwerp van architect M. van de Biggelaar. Tevens is op historische kaarten te zien dat vóór de bouw van de boerderij al langere tijd bebouwing aanwezig is geweest op de locatie.



Figuur 26: Historische kaart 1900 (bron: Topotijdreis.nl)

Met de beoogde herontwikkeling wordt de langgevelboerderij aan de Spoordonkseweg 137 een duurzame toekomst geboden. Op deze manier kunnen de cultuurhistorische waarden ter plaatse van

het plangebied duurzaam behouden blijven. Ter plaatse zullen de cultuurhistorische waarden derhalve worden versterkt.

6.3 Flora en fauna

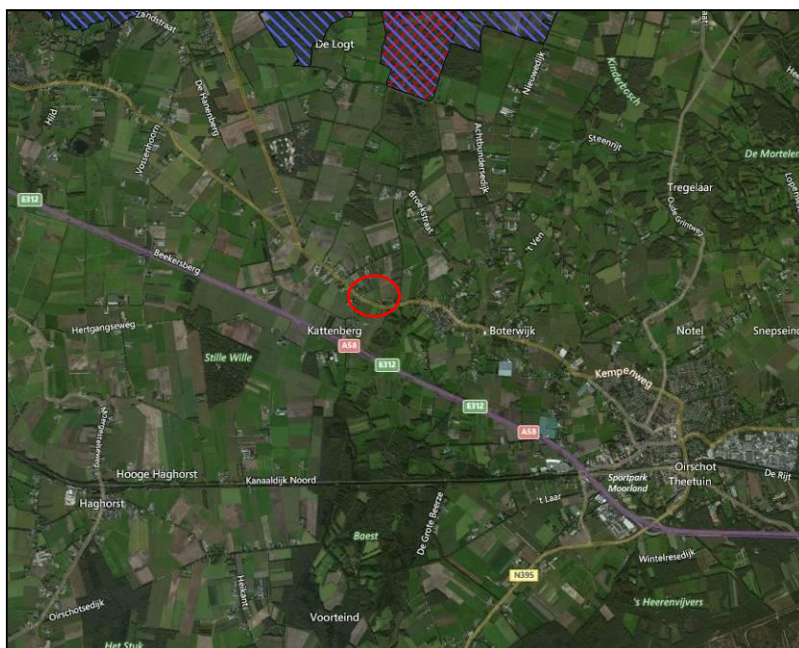
6.3.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

6.3.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer van het plangebied. Nавolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weer.



Figuur 27: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'

De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op het Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'.

6.3.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft ondermeer tot doel de in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de wet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawetgeving ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling zal de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. Deze herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. De verbouwingen en aanpassingen zijn beperkt en vinden intern plaats. De boerderij is thans als volledig voor bewoning geschikt gemaakt. In oude bedrijfsgebouwen zoals het te slopen gedeelte van de paardenstal kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de wet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Het te slopen stalgedeelte bestaat voornamelijk uit damwandprofielen en is gedekt met golfdakplaten. Er is geen sprake van spouwmuren, dakbeschot of betimmering. De kans dat er vleermuizen voorkomen is niet groot.

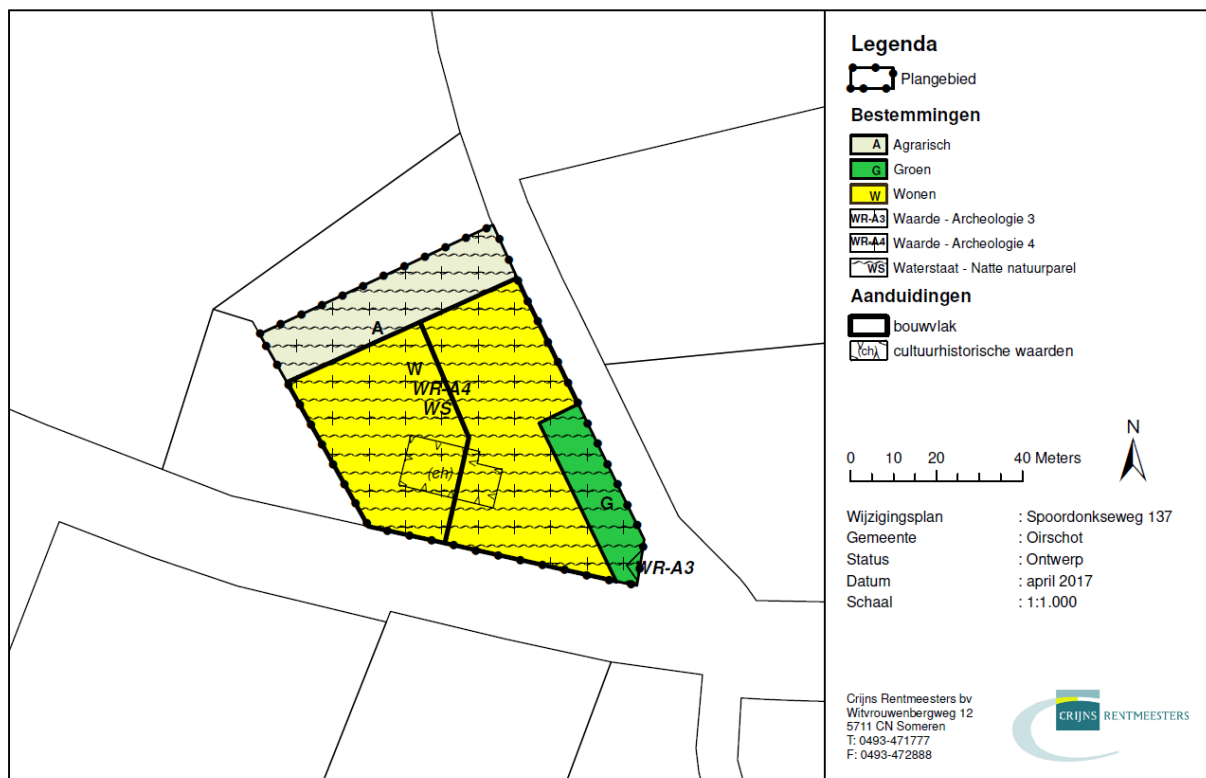
Bij de planning van sloop van een deel van de oude paardenstal zal rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen zullen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren.

7 PLANOPZET

7.1 Feitelijke planopzet

Herontwikkeling van het plangebied ziet op de splitsing van de huidige woonbestemming in twee woonbestemmingen ten behoeve van de beoogde feitelijke splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Spoordonkseweg 137 te Oirschot. In artikel 3.7.13 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oirschot wordt de mogelijkheid geboden om een agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming als daarbij een cultuurhistorisch waardevol pand gesplitst wordt in twee wooneenheden. Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van het doorlopen van deze wijzigingsprocedure. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig wijzigingsplan.

WIJZIGINGSPLAN SPOORDONKSEWEG 137 OIRSCHOT



Figuur 28: Beoogde planologische situatie

Ten behoeve van de boerderijsplitsing zijn twee bouwvlakken opgenomen, per bouwvlak is één woning toegestaan. Tevens is ter plaatse van de boerderij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen, in de regels bij onderhavig wijzigingsplan is opgenomen dat de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van deze aanduiding behouden dient te blijven. Op deze manier is zeker gesteld dat de boerderijsplitsing juridisch-planologisch is toegestaan en dat de cultuurhistorische waarden ter plaatse met de ontwikkeling niet verloren zullen gaan. Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die zeker stelt dat samengaan met de ontwikkeling sloop van overvloedige bebouwing plaatsvindt.

7.2 Juridische planopzet

Het wijzigingsplan 'Buitengebied fase II 2013, wijziging Spoordonkseweg 137' bestaat uit een verbeelding en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. Op de verbeelding is de bestemming aangeduid met de daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De regels van het moederplan (bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot) blijven hierbij in stand. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

8 UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst.

8.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft alle burens op de hoogte gebracht van de aanvraag tot woningsplitsing. Het betreft de locaties Spoordonkseweg 133, 134, 134a, 135, 136 en 139. De burens hebben kennis genomen van het plan. Initiatiefnemer heeft daarbij geen enkele negatieve reactie ontvangen op het plan.

8.3 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

BIJLAGE