



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

A-082099-1.vs2

Uitgevoerd door: DvL Milieu & Techniek
Postbus 10047
6000 GA Weert
Tel. 0495-535884
Fax. 0495-450313

Datum: 24 februari 2009

Betreft: Woningsplitsing en realisatie Bed and Breakfast
aan de Mousten 4 te Oirschot

Opdrachtgever: De heer T.J.M. Matheeuwsen
Mousten 4
5688 JB OIRSCHOT

Afdeling:	Geluid & Bouwfysica [GBF]	Rapport opgesteld door:	ir. R.A.C. van de Voort [adviseur]	[eerste ondertekening]
Status rapport:	Definitief [versie 2]	Gecontroleerd / gezien door:	ir. W.M. Siebesma [adviseur]	[tweede ondertekening]

Kwaliteitscertificaten : NEN-EN-ISO 9001:2000 & Monsterneming Bouwstoffenbesluit SIKB 1000 VKB-1018

De in DNR 2005 omschreven regeling is op al onze werkzaamheden van toepassing. Dit rapport valt onder auteursrechten zoals vermeld in hoofdstuk 11 artikel 46 van de DNR 2005
Gereproduceerd op chloorvrij gebleekt papier.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	<i>Achtergrond</i>	3
1.2	<i>Ligging projectgebied</i>	5
1.3	<i>Leeswijzer</i>	7
2.	PLAN	9
2.1	<i>Huidige situatie</i>	9
2.2	<i>Toekomstige situatie</i>	10
2.3	<i>Conclusie</i>	12
3.	BELEID	13
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.2	<i>Provinciaal en regionaal beleid</i>	13
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	14
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN	17
5.	MILIEUASPECTEN	19
5.1	<i>Milieueffectrapportage</i>	19
5.2	<i>Bodemkwaliteit</i>	19
5.3	<i>Wegverkeerslawaaï</i>	19
5.4	<i>Industrielawaai</i>	19
5.5	<i>Luchtkwaliteit</i>	20
5.6	<i>Externe veiligheid</i>	23
5.7	<i>Wet geurhinder en veehouderij</i>	23
5.8	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	23
5.9	<i>Natuur en ecologie</i>	23
5.10	<i>Water</i>	24
5.11	<i>Kabels en leidingen</i>	25
5.12	<i>Conclusie</i>	25
6.	UITVOERBAARHEID	27
6.1	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	27
6.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	27
6.3	<i>Grondexploitatie</i>	27
6.4	<i>Conclusies</i>	27
7.	CONCLUSIE	29

BIJLAGEN:

- A : Relevante gegevens vigerende bestemmingsplan
- B : Relevante uitsnede bestemmingsplankaart
- C : Diverse kaartuitsneden Provinciale Wateratlas
- D : Advies Waterschap De Dommel

:

1. INLEIDING

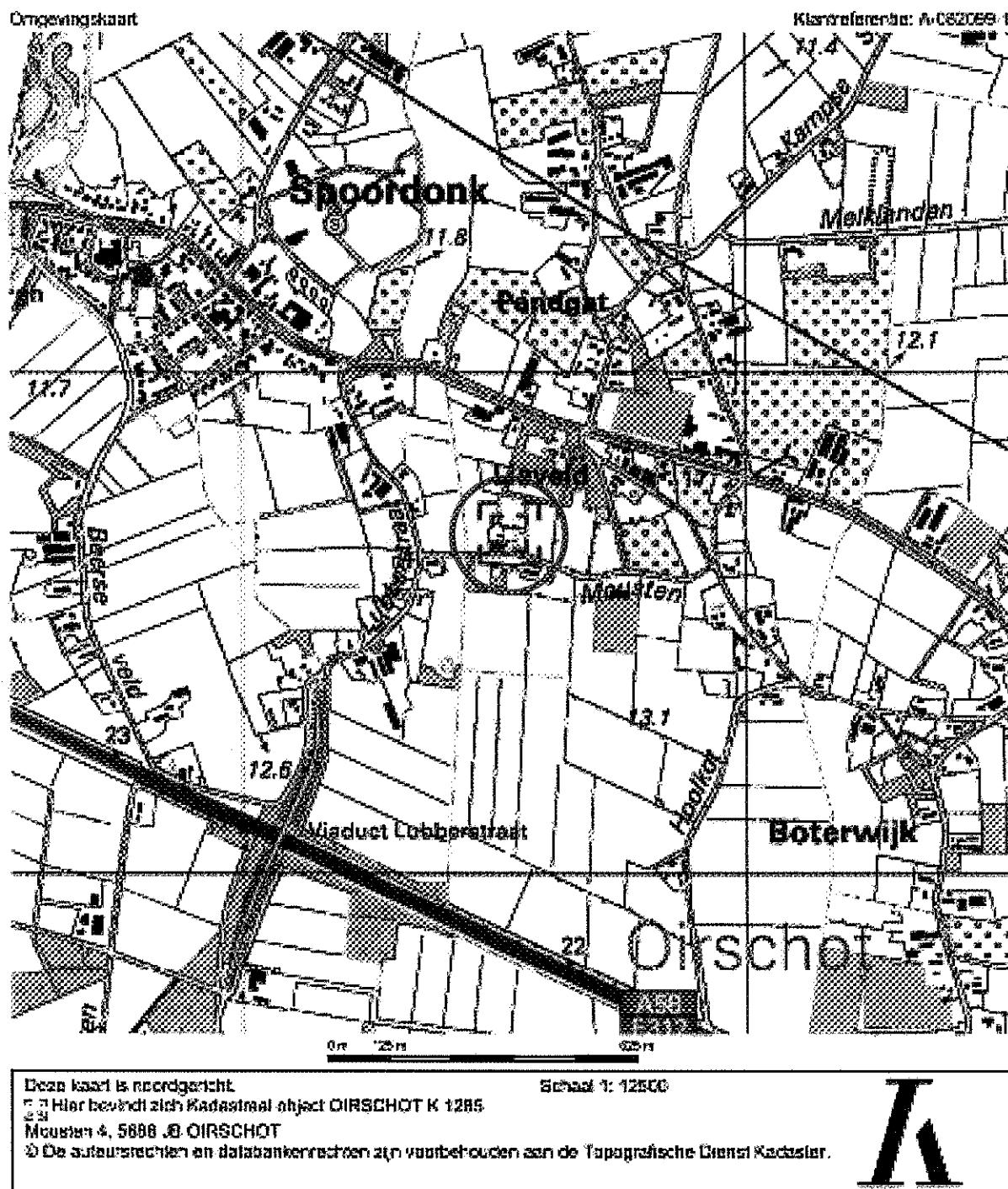
1.1 *Achtergrond*

In opdracht van de heer Matheeuwsen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de splitsing van een woning van het type boerderij aan de Mousten 4 te Oirschot. De door deze splitsing ontstane woning zal tevens als Bed and Breakfast kunnen worden gebruikt. Het projectgebied betreft een perceel met een oppervlakte van circa 4.650 m² welk bij de kadastrale gemeente Oirschot bekend is onder sectie K nummer 1285. Het perceel is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Volgens dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Bijlage A en B laten de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan zien.

Het is echter toch mogelijk de gewenste ontwikkeling te realiseren indien de gemeente Oirschot het plan opneemt in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit is afhankelijk van de planologische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In het kader hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

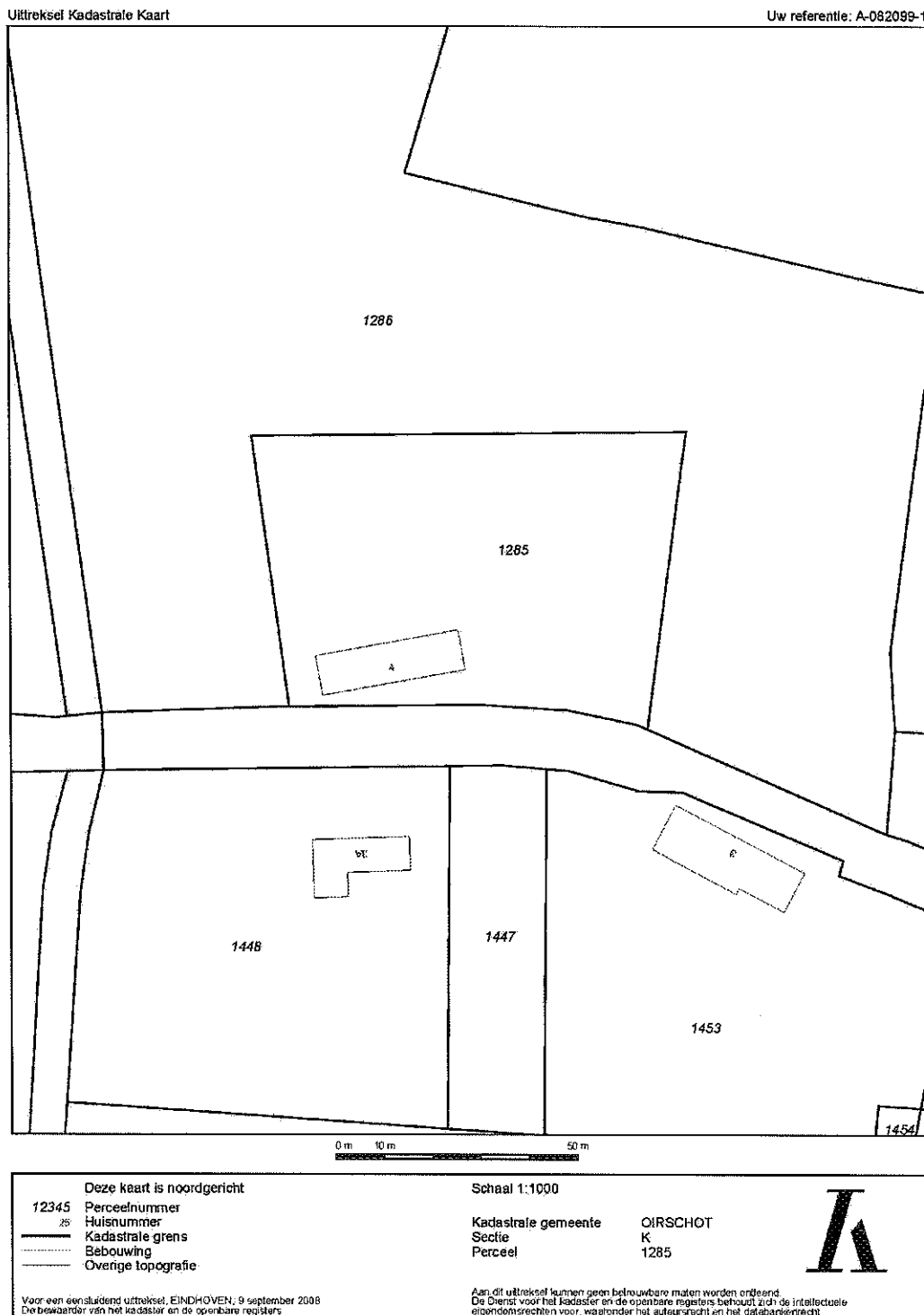
In de navolgende paragraaf wordt de ligging van het plangebied met behulp van diverse figuren weergegeven.



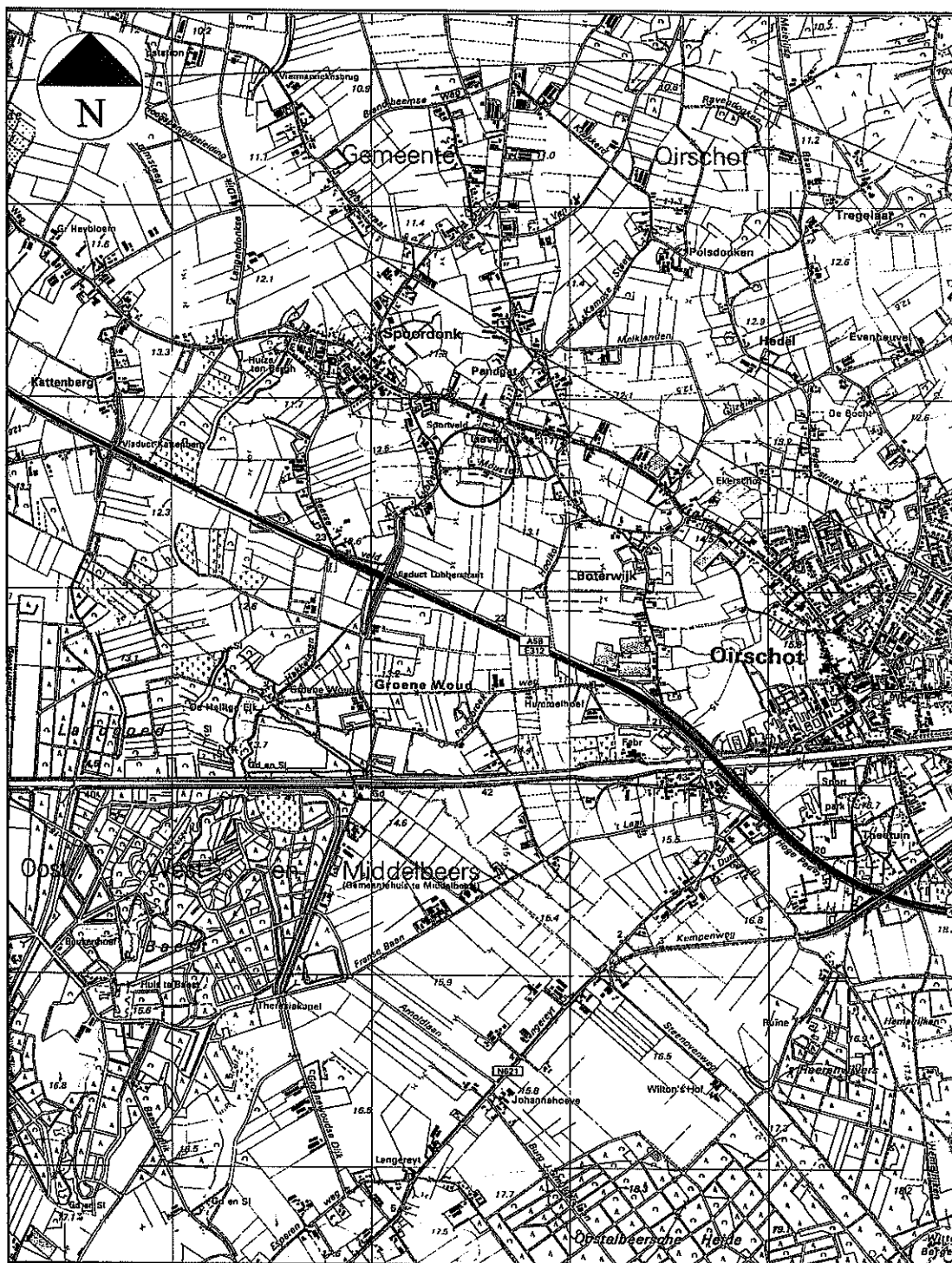
F i
guur 1 Omgevingskaart plangebied

1.2 Ligging projectgebied

Adres locatie projectgebied : Mousten 4 te Oirschot
 Kadastraal bekend : Sectie K, nummer 1285 (kadastrale gemeente Oirschot)



Figuur 2 Uittreksel kadastrale kaart van projectgebied



Topografische kaart van Noord-Brabant/oost, kaartblad 51A, Oirschot.
Uitgave 1998, Topografische Dienst te Emmen.

Figuur 3 Topografische kaart van de omgeving van het projectgebied (de projectlocatie is omcirkeld)



Figuur 4 Luchtfoto van de omgeving van het projectgebied

Uit bovenstaande luchtfoto en uit de voorgaande figuren kan worden opgemaakt dat het projectgebied en zijn omgeving in gebruik is als landbouwgrond met bijbehorende bebouwing.

1.3 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk "Inleiding" geeft kort weer waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving met behulp van een viertal figuren weergegeven. Het tweede hoofdstuk "Plan" geeft in de eerste plaats een toelichting op de huidige situatie van het plangebied en de omgeving ervan. Vervolgens wordt aan de hand van een schetsplan de toekomstige situatie beschreven. In het derde hoofdstuk "Beleid" komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het Provinciaal en regionaal beleid en het Gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 "Ruimtelijke aspecten" wordt de ruimtelijke uitstraling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving besproken aan de hand van de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing en Archeologie en cultuurhistorie. In het vijfde hoofdstuk "Milieuaspecten" komen de resultaten van de diverse milieukundige onderzoeken en de overige milieuaspecten aan bod. Voor een aantal aspecten is er namelijk nader onderzocht of deze belemmeringen of beperkingen aan het bouwplan opleggen. In hoofdstuk 6 "Uitvoerbaarheid" wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de economische uitvoerbaarheid en op de grondexploitatie. Het zevende en laatste hoofdstuk "Conclusie" geeft een algehele beoordeling van het project.

2. PLAN

2.1 *Huidige situatie*

Het projectgebied is momenteel in gebruik als woonbestemming met tuin. Op het perceel is eveneens een schuurtje aanwezig. Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie van het terrein.



Figuur 5 Overzichtsfoto huidige situatie (achterzijde)



Figuur 6 Overzichtsfoto huidige situatie (voorzijde)

De omgeving van het projectgebied laat zich kenmerken door boerderijen met bijbehorende akkers en weilanden. Op circa 600 meter ten noordwesten van het projectgebied begint de bebouwde kom van het kerkdorp Spoordonk. Door de ruilverkaveling in 1948 ontstond in Spoordonk dit grootschalige landbouwgebied. De belangrijkste natuurgebieden bij Spoordonk liggen langs de Beerze. Verder bevindt zich ten noorden van Spoordonk nog het natuurgebied Kampina.

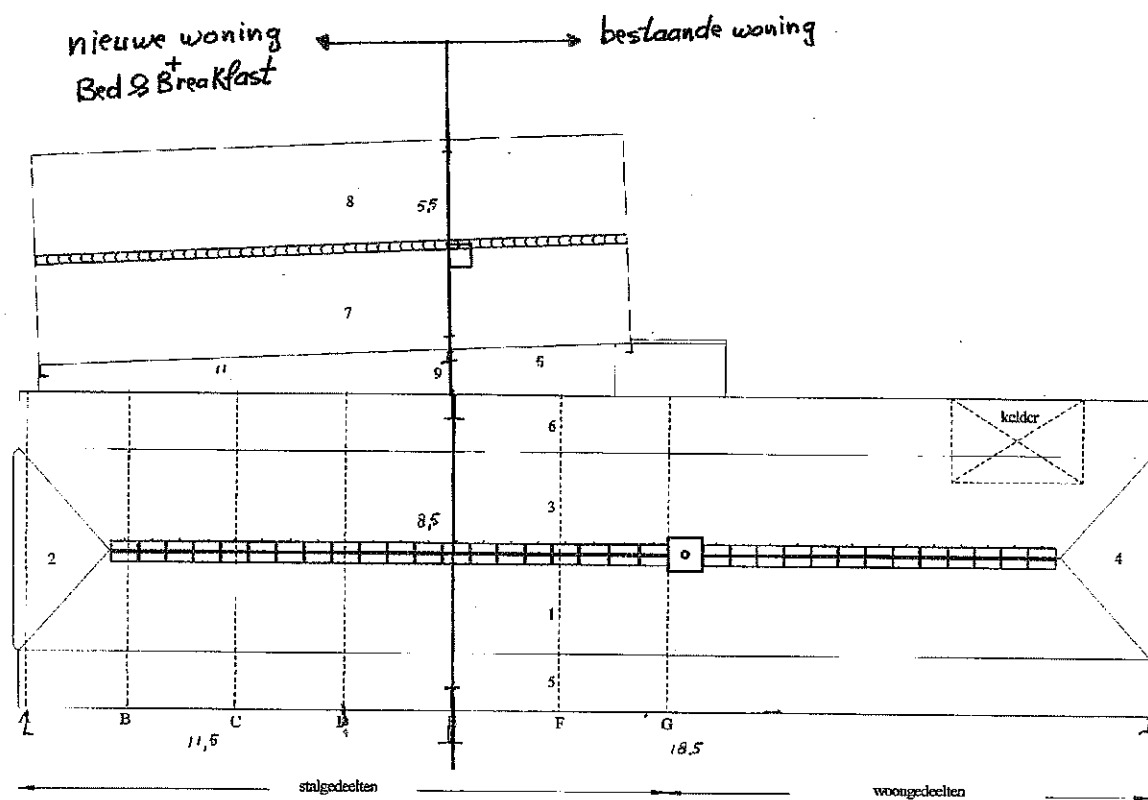
2.2 Toekomstige situatie

Ondanks de woonbestemming in het vigerende plan is de boerderij nog steeds op bescheiden schaal in gebruik gebleven voor grondgebonden landbouw. De boerderij in zijn huidige vorm dateert eind jaren '20 van de vorige eeuw. Voor zover na te gaan vond al bewoning op het perceel plaats in 1670. Nagenoeg alle karakteristieke elementen van een langgevelboerderij begin vorige eeuw zijn nog aanwezig (bedsteden, opkamer, bakhuis en schouw). Het exterieur van het pand staat bovendien op de gemeentelijke monumentenlijst.

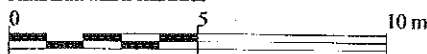
Voor het behoud en de verbreiding van dit culturele erfgoed is het plan opgevat om de boerderij grondig te restaureren en deels toegankelijk te maken voor een breder publiek. In verband met de financiële haalbaarheid daarvan is een splitsing in twee wooneenheden noodzakelijk.

De bestaande woning heeft een oppervlakte van 185 m² en een inhoud van circa 1100 m³. De nieuw te vormen woning zal een oppervlakte krijgen van 160 m² en een inhoud van circa 900 m³. Binnen de ruimte van de nieuw te vormen woning zal ten behoeve van de Bed and Breakfast als nevenactiviteit maximaal 150 m² bruto vloeroppervlak aangewend worden. Het maximale aantal personen dat logies en ontbijt geboden kan worden is 9.

In de navolgende schets wordt de beoogde toekomstige situatie weergegeven. De getekende verticale lijn geeft de plaats van de boerderijsplitsing weer. Het oostelijk gedeelte van de boerderij blijft onveranderd. Het westelijk deel wordt verbouwd tot woonhuis met "Bed and Breakfast" voorziening.



Meten in het werk te controleren



object:	Langgevelboerderij	object nr:	3019	 
plaats:	Oirschot	schaal:	1:100	
adres object:	Mousten 4	aanvraag datum:	20-1-2009	
gemaakt door:	W.H.J.M. van Balkom	gewijzigd:		

Figuur 7 Schets boerderijsplitsing

De doelstelling bij deze beoogde boerderijsplitsing is om zoveel mogelijk het oorspronkelijke karakter van de boerderij te behouden inclusief delen van het interieur. Vervolgens zal in de nieuw te vormen woning gelegenheid geboden worden voor "Bed and Breakfast". Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid voor verblijfsrecreanten om de unieke sfeer in en rondom (hoogstamboomgaard) een historische Kempische langgevelboerderij te ervaren.

Het huisperceel K 1285 maakt onderdeel uit van een groter geheel van circa 2,5 ha dat aansluitend aan de woning is gelegen. Het betreft een akkerland dat deels gebruikt wordt voor vollegronds tuinbouw en deels voor de maïsteelt. Verder hoort bij de woning een hoogstamboomgaard en een paardenwei. Deze gronden hebben in het vigerende

bestemmingsplan een agrarische bestemming met uitzondering van de boomgaard. Deze heeft abusievelijk bij de opmaak van het vorige plan de bestemming bos gekregen. Om aan de bestaande gebruiksmogelijkheden recht te doen dient in het nieuwe plan ook hiervoor de agrarische bestemming opgenomen te worden.

De grondgebonden activiteiten vormen een essentieel onderdeel van het initiatief om de Bed and Breakfast voorziening in een historisch kader te zetten.

2.3 Conclusie

Het plan voorziet door de voorgestelde planologische wijziging in het behoud en de verbreiding van het culturele erfgoed in de gemeente Oirschot. Bovendien draagt het bij in de versterking van het toeristische aanbod in de regio. Enige beperkte grondgebonden agrarische activiteiten zullen tevens als ondersteunende functie het geheel completeren.

Uit het vorenstaande blijkt derhalve dat er geen bezwaar behoeft te bestaan voor de realisatie van de boerderijsplitsing met recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" in deze omgeving.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal en regionaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale Interimstructuurvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan en op de Integratie visie Toerisme en Recreatie.

3.1 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020 met een doorkijk naar het jaar 2030 en omvat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden door middel van een bekendmaking in de Staatscourant.

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten wordt nagestreefd om de leefbaarheid van dorpen en steden te versterken en te waarborgen. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe bebouwing met de hieraan gekoppelde functies moeten worden gebundeld en geconcentreerd tot stand moeten komen. De bebouwde ruimte moet dus zo optimaal mogelijk worden benut waardoor de openheid van het landschap wordt behouden.

De Nota Ruimte geeft hiermee de voorkeur aan inbreiding en herstructurering met behoud van groen boven uitbreiding. De boerderijsplitsing aan de Mousten 4 sluit perfect aan bij het beleid verwoord in de Nota Ruimte. Door de woningsplitsing waarbij het nieuw ontstane deel tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" is er namelijk sprake van efficiënter ruimtegebruik, vergroting van de leefbaarheid van het platteland en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien blijft het groen zo gewaarborgd.

3.2 *Provinciaal en regionaal beleid*

Het provinciaal en regionaal beleid is onder andere vastgelegd in de Paraplunota en de Interimstructuurvisie. De Provincie ziet het volgens deze beleidsstukken als haar taak om te werken aan een veelbelovende toekomst van Brabant als geheel. Economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn, zodat het er voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is. Voor het provinciaal ruimtelijk beleid betekent dit dat we zorgvuldiger met de Brabantse ruimte om moeten gaan. Om dat te bereiken wordt de nadruk gelegd op een aantal aspecten: de lagenbenadering, zuinig ruimtegebruik, een aantrekkelijke vormgeving van de leefomgeving, sociale rechtvaardigheid en grensoverschrijdend denken en handelen.

In de ruimtelijke visie van de provincie worden toerisme en recreatie gezien als nevenschiktelijke activiteit in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het

platteland. Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product moeten dan ook optimaal worden benut. De mogelijkheden zijn echter wel sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van een gebied. Met name buiten- en bewegingsrecreatie, zoals wandelen, fietsen en picknicken, en natuurgerichte recreatie passen prima in de groene hoofdstructuur.

De boerderijsplitsing aan de Mousten 4 waarbij het nieuw ontstane deel tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" sluit perfect aan bij het beleid verwoord in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant. De realisatie van een "Bed and Breakfast" levert namelijk een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het platteland. Bovendien is er sprake van efficiënter ruimtegebruik met waarborging van groen.

Het provinciaal beleid laat woningtoevoeging in het buitengebied toe indien dat plaatsvindt door middel van splitsing van (voormalige) langgevelboerderijen. Zeker indien dat ter behoud van karakteristieke en monumentale panden dient. De op die wijze ontstane woningen kunnen een grotere inhoudsmaat krijgen dan de reguliere 600 m³ indien dat noodzakelijk is ter behoud van de in de omgeving heersende beeldkwaliteiten. In het onderhavige geval dient het aan de langgevelboerderij verbonden bijgebouw in de splitsing betrokken te worden om zodoende de karakteristiek van het geheel te behouden. In het bijgebouw zit het nog intact zijnde bakhuis met stenen bakoven, paardenstal en karhuis. Dit bijgebouw dateert uit dezelfde tijd als de langgevelboerderij.

Verder is het project gelegen in de AHS-landbouw (overig) zonder bijzondere aanduidingen van bepaalde waarden. Ook valt het project buiten de Regionale Natuur en Landschapseenheden (RNLE). Wel valt het perceel binnen de uiterste zuidgrens van de aanduiding van het Nationale Landschap Het Groene Woud. De kernkwaliteit daar is de kleinschalige openheid en het groene karakter. De kleinschaligheid van het initiatief met aandacht voor het behoud van de oorspronkelijke situatie doet recht aan dat beleidsvoornemen.

Reconstructieplan Beerze-Reusel

In het reconstructieplan voor Beerze-Reusel is het project gelegen in extensiveringsgebied overig. De intensieve veehouderij wordt daarin teruggedrongen; met name om stankoverlast op stedelijk gebied te saneren. Grondgebonden activiteiten daarentegen worden als landschapsbeheerders volop kansen geboden. Het reconstructieplan constateert verder een vraag naar een algehele kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie. Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties wordt gesteund.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het projectgebied wordt geprojecteerd op het perceel welk bij de gemeente Oirschot bekend is onder sectie K nummer 1285, plaatselijk bekend als Mousten 4 te Oirschot. Het perceel is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin.

Op dit moment geldt voor het betreffende gebied het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de raad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Het projectgebied heeft momenteel de bestemming "woondoeleinden". In bijlage A zijn de relevante gegevens uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen. In bijlage B is een relevante uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven.

Voor de betreffende locatie geldt de volgende doeleindenomschrijving (artikel 9, lid 1) :

- De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven;
- De cultuurhistorisch waardevolle panden zijn tevens bestemd voor behoud van cultuurhistorische waarde;
- De gronden die op de kaart zijn aangegeven als "boringsvrije zone" zijn tevens bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit. Op deze gronden is de Provinciale milieuverordening van toepassing;
- Op het perceel op de kaart aangeduid met "statische opslag" is opslag binnen de bestaande gebouwen toegestaan.

De splitsing van de boerderij in twee woningen waarbij het nieuw ontstane deel tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De woningsplitsing is echter niet in strijd met het beleid zoals verwoord in "artikel 22 - Beleidskader". In dit beleidskader is aangegeven op welke wijze de in het plan bij de bestemmingen vermelde doeleinden worden nagestreefd (beleid). Volgens dit beleid kan woningsplitsing namelijk uitsluitend worden toegestaan voor woningen bestemd tot woondoeleinden en voor voormalige agrarische bedrijfswoningen, indien en voorzover de agrarische bestemming wordt gewijzigd in de bestemming woondoeleinden.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan het volgende:

- a. woningsplitsing als onderdeel van de wijziging van een agrarische bestemming in de bestemming woondoeleinden is binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" uitsluitend toegestaan indien de locatie niet blijvend geschikt is/wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven;
- b. woningsplitsing als onderdeel van de wijziging van een agrarische bestemming in de bestemming woondoeleinden is uitsluitend toegestaan bij panden met een minimale inhoud van 850 m³;
- c. woningsplitsing als onderdeel van de wijziging van een agrarische bestemming in de bestemming woondoeleinden is niet toegestaan voor voormalige agrarisch bedrijfswoningen gelegen in de bestemming agrarisch gebied;
- d. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Het pand mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
- e. de beide woningen hebben na splitsing een inhoud van minimaal 350 m³;
- f. per woning mogen vrijstaande bijgebouwen met een totale maximale oppervlakte van 80 m² worden opgericht; voor het overige is het bepaalde onder e. van overeenkomstige toepassing;
- g. de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- h. de nieuwe woning is niet gelegen binnen de stankcirkel van een of meer agrarische bedrijven;
- i. de nieuwe woning dient te zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- j. voldaan wordt aan de geluidsnormering als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De langgevelboerderij aan de Mousten 4 is een cultuurhistorisch waardevol pand welke is opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Volgens het bovengenoemde beleid mag een cultuurhistorisch waardevol pand worden gesplitst in maximaal 2 woningen. Uit de als losse bijlagen bijgevoegde onderzoeken blijkt dat de splitsing voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

Belemmeringen voor de agrarische ontwikkelingen in het gebied zijn niet aanwezig gelet op de overwegende woonfunctie van het gebied. Grondgebonden landbouw kan zich met het onderhavige initiatief volop ontwikkelen.

In het gemeentelijke woningbouwprogramma is voor de periode tot 2015 voorzien in 19 woningen in het buitengebied door middel van splitsing. Het onderhavige initiatief past daarin mede gelet op het aantal verzoeken dat in het kader van het voorontwerpplan Buitengebied bij de gemeente kenbaar is gemaakt.

De gemeentelijke Structuurvisie streeft onder andere een kwalitatieve impuls van het landelijke gebied na. Behoud van karakteristieke gebouwen in een kleinschalige setting vormt daar een onderdeel van. Ook het behoud van karakteristieke gebouwen in een kleinschalige setting vormt daar een onderdeel van. Ook het behoud van de sociaal-economische vitaliteit vormt onderdeel van dat streven. Accent wordt gelegd op de uitbreiding van kleinschalige hotel- en B&B accommodaties. De gebiedsvisies voor de bebouwingsconcentraties geven aan waar verdichtingen met stedenbouwkundige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Daarbij gaat het met name om toevoeging van rode functies met groene compensaties. De projectlocatie ligt niet in een dergelijke concentratie. Wel ligt aangrenzend het gebied Lubberstraat dat voor verdichting in aanmerking komt. Onderhavig project ziet niet toe op toevoeging van bebouwing maar op het functioneel wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouw. Een en ander conflicteert niet met de concentratiegedachte.

Integrale visie Toerisme en Recreatie

Aangehaald wordt dat vanuit het provinciale beleid ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van nieuwe verblijfsrecreatieve bedrijven mits in verhouding tot de draagkracht van het gebied. Binnen de AHS zijn verblijfsrecreatieve bedrijven mogelijk in bestaande en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mits landschappelijk goed ingepast. In de voorliggende situatie gaat het om een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een Bed and Breakfastvoorziening. De landschappelijke inpassing is al verzekerd door de bestaande erfbeplanting in de vorm van een oude hoogstamboomgaard, erfbeplanting eveneens met hoogstam perenbomen, notenbomen en een monumentale paardenkastanje aan de voorzijde van de boerderij. Vanuit het geuronderzoek komen geen belemmeringen naar voren voor de ontwikkeling van het enige resterende intensieve agrarische bedrijf in de directe omgeving.

De Integrale visie constateert dat in tegenstelling tot de rest van Zuidoost Brabant in de gemeente Oirschot een achterstand bestaat op het gebied van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie. De trend bestaat naar meer overnachtingen "onder dak" met hoogwaardige voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld wellness en spiritualiteit. Op deze product-marktcombinatie wordt nog onvoldoende ingespeeld. Het voorliggende initiatief speelt op deze behoefte in.

De locatie is gelegen in gebied Recreatieve Ontwikkelingen in overig landelijk gebied. Het beleven van het platteland en landbouw staan daarbij voorop. Het verblijven in een oude langgevelboerderij omringd door een hoogstamboomgaard en de aanwezigheid van nog enige oorspronkelijke agrarische activiteiten en diersoorten (o.a. Belgische werkpaarden) versterken die beleving. In samenhang met enige wellnessvoorzieningen levert het initiatief een bijdrage aan de diversiteit in het kwalitatieve toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente Oirschot. Een negatieve invloed op de minipoorten zoals aangeduid op de kaart voor de ruimtelijk toeristisch recreatieve visie Oirschot valt niet te verwachten. De dichtstbijzijnde poort is die bij de Spoordonkse watermolen welke op ruim een kilometer afstand is gelegen. Het initiatief concurreert daarmee niet; eerder werkt het versterkend naar elkaar in de zin van aanbod van bezoekers aan de poort en het bieden van overnachtingsgelegenheid voor bezoekers aan de poort.

Bovenstaand is beschreven hoe het project zich verhoudt tot het vigerend beleid. Conclusie daaruit is dat het daarin past.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied in een groter verband beschouwd op de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing, Archeologie en cultuurhistorie. Bij het onderhavige project waarbij de karakteristieke langgevelboerderij aan de Mousten 4 wordt gesplitst in twee woningen zullen bovengenoemde ruimtelijke aspecten echter nauwelijks een noemenswaardige rol van betekenis spelen.

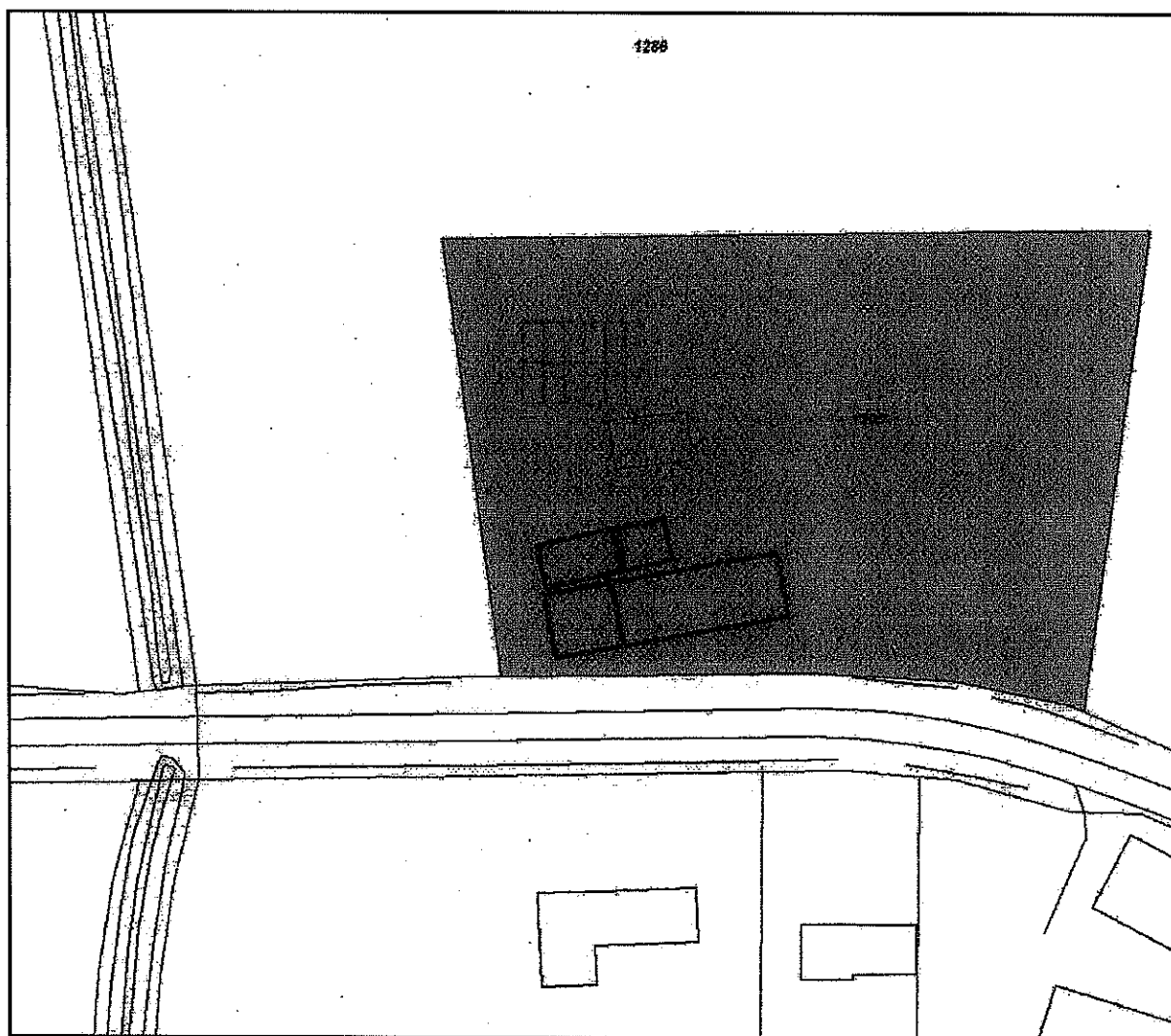
Een archeologisch onderzoek kan bijvoorbeeld achterwege blijven aangezien er geen extra grondwerken zijn vereist. De woonboerderij is namelijk reeds op een fundering gebouwd. Tevens verandert er door de woningsplitsing zowel uit landschappelijk als stedenbouwkundig oogpunt bekeken hoegenaamd niets. De buitenkant van de boerderij zal namelijk zo goed als onveranderd blijven.

Door de splitsing wordt het behoud van het cultuur-historische pand echter beter verzekerd. In provinciaal verband is het gebied waarin het perceel is gelegen binnen de Agrarische Hoofdstructuur gesitueerd zonder verdere bijzondere aanduidingen. Het agrarische gebruik in het gebied kenmerkt zich in hoofdzaak door grondgebonden activiteiten. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving ondervinden geen beperking van dit initiatief. Het bijgevoegde geurrapport ondersteunt deze stelling. Het bebouwingspatroon in de omgeving (Boterwijksestraat en Lubberstraat) bestaat overigens in hoofdzaak uit woonboerderijen die ook al deels gesplitst zijn.

Aan de bestaande landschappelijke elementen op het perceel zal niets veranderd of toegevoegd worden. De kwaliteit daarvan vormt juist het bijzondere karakter van het geheel. Wel zal onderhoud aan de hoogstamboomgaard plaatsvinden. Het perceel is bovendien gelegen aan een regionale fietsroute waardoor na realisatie van het onderhavige initiatief de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie vanuit toeristisch c.q. recreatief oogpunt een positieve impuls zal verkrijgen.

Ten slotte kan met betrekking tot het aspect parkeren worden opgemerkt dat het parkeren door de verblijfsrecreanten op eigen terrein op een afgeschermd deel zal plaatsvinden. In figuur 8 op de navolgende pagina is de situering van deze parkeervoorziening weergegeven. De parkeervoorziening bestaande uit 10 parkeervakken (2,8 bij 5,6 meter) is achter het houten bijgebouw gelegen.

De maximaal 9 personen die gelijktijdig gebruik kunnen maken van de Bed and Breakfast voorziening leveren maximaal 36 extra verkeersbewegingen per etmaal op. De afwikkeling hiervan op de aansluitende wegenstructuur levert geen problemen op. De locatie is gelegen aan een niet doorgaande zeer rustige weg met directe aansluiting op de hoofdwegenstructuur van A58 en de doorgaande provinciale weg Oirschot - Moergestel.



Figuur 8 Schets boerderijsplitsing met parkeervoorzieningen verblijfsrecreanten

Uit het vorenstaande blijkt dat er vanuit ruimtelijk oogpunt derhalve geen beperkingen aan de beoogde ontwikkeling worden opgelegd.

5. MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt er in beeld gebracht of er zich milieukundig gezien belemmeringen voordoen in relatie tot de omgeving.

5.1 *Milieueffectrapportage*

Gezien de kleinschaligheid van het project wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het project niet van toepassing.

5.2 *Bodemkwaliteit*

In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek rapportage B-081120, d.d. 2 september 2008). In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de beoogde woningsplitsing waarbij de nieuw ontstane woning tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast".

5.3 *Wegverkeerslawaaai*

In het kader van deze beoordeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek rapportage A-082099, d.d. 25 augustus 2008). De door de beoogde woningsplitsing nieuw te ontstane woning is getoetst aan de Wet geluidhinder. De woning met de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" is gelegen binnen de zones van de Lubberstraat en Moustén.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB nergens wordt overschreden. Een vervolgonderzoek ter bepaling van de geluidwerende voorzieningen om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten is derhalve niet van toepassing.

Het aspect wegverkeerslawaaai legt derhalve geen beperkingen op aan de realisatie van de beoogde woningsplitsing waarbij de nieuw ontstane woning tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast".

5.4 *Industrielawaai*

Het aspect Industrielawaai is in het onderhavige project niet van toepassing. Binnen een straal van 500 meter liggen geen solitaire industriële bedrijven of zoneplichtige industrieterreinen.

5.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de "Wet Luchtkwaliteit". De Wet Luchtkwaliteit kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5.000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de Wet Luchtkwaliteit 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een AMvB. In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Ook vrijwel alle speedwetprojecten zijn 'niet in betekenende mate'.

Als een project wel de 'in betekenende mate' grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering onder de NIBM grens komt. Een voordeel van de Wet Luchtkwaliteit is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Blk2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle kleine projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Echter, zolang het NSL nog niet in werking is getreden en er dus nog geen besluitvorming is over de maatregelen, hanteert VROM tijdelijk een lagere grens voor 'in betekenende mate': 1 procent in plaats van de bovengenoemde 3 procent, ofwel 500 woningen in plaats van 1.500. Zolang het NSL nog niet van kracht is, moeten projecten boven de 1 procent dus wel worden getoetst aan de grenswaarden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De realisatie van het bouwplan zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 5,5 extra voertuigbewegingen per nieuwe woning per dag.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van

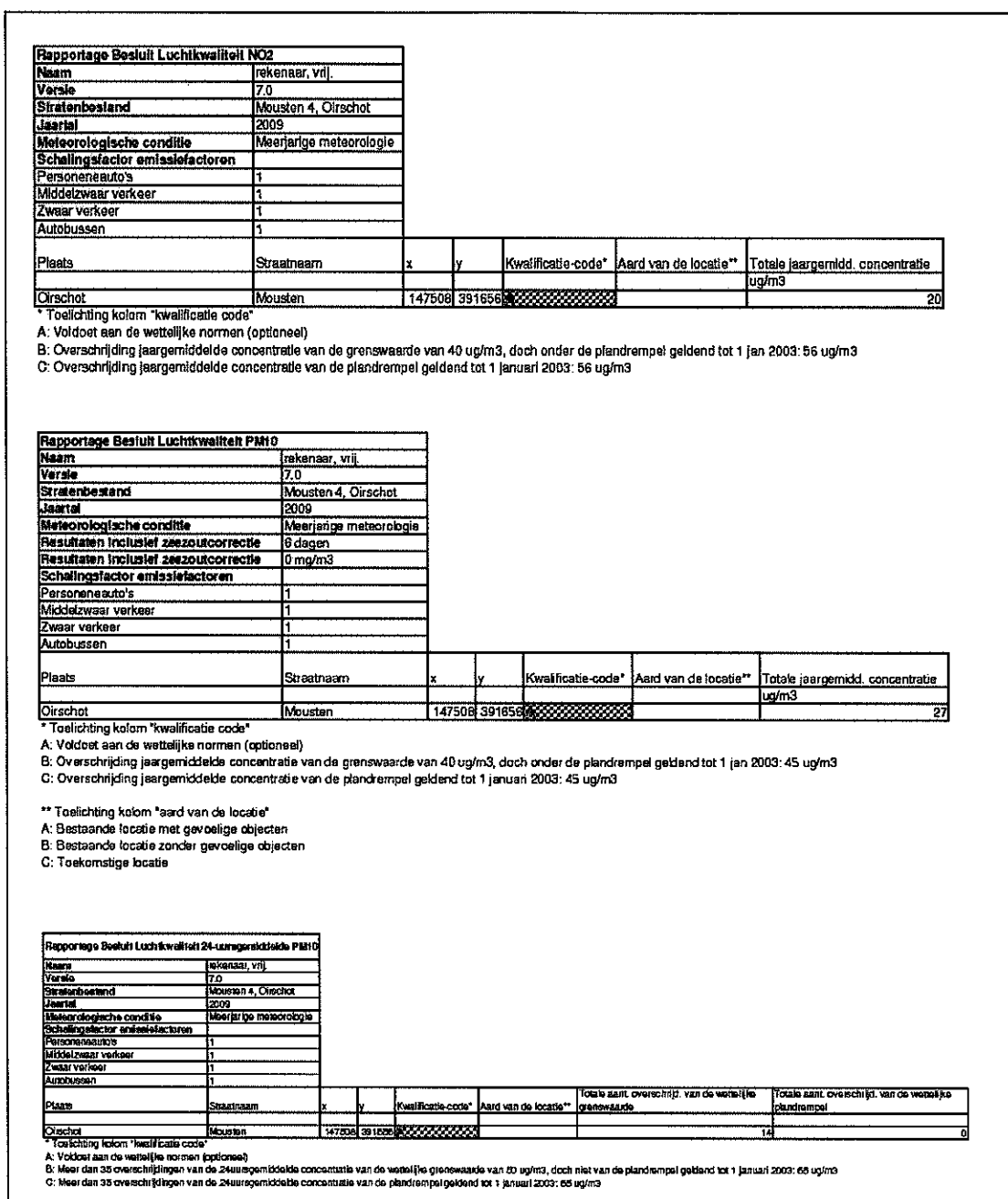
In figuur 9 is de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de realisatie van het bouwplan op de luchtkwaliteit weergegeven. Als worst-case aanname wordt er uitgegaan van een weekdaggemiddelde van 50 extra voertuigen als gevolg van de beoogde boerderijsplitsing waarbij de hierdoor nieuw ontstane woning tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast".

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		0,4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit.		

Figuur 9 Bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het bouwplan op de luchtkwaliteit

Met behulp van het rekenmodel CAR II (versie 7.0) zijn de achtergrondconcentraties ter plaatse van het bouwplan bepaald. Uit de rapportage blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen sprake is van een overschrijdingssituatie. In navolgende figuur worden de resultaten weergegeven.



Figuur 10 Output CAR II (versie 7.0) achtergrondconcentraties ter plaatse van het bouwplan

Uit het vorenstaande blijkt dat de "Wet Luchtkwaliteit" derhalve geen beperkingen oplegt aan de beoogde boerderijsplitsing waarbij de hierdoor nieuw ontstane woning tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast".

5.6 Externe veiligheid

Het projectgebied is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg.

Derhalve is dit aspect ter plaatse van het project niet van toepassing.

5.7 Wet geurhinder en veehouderij

In het kader van deze beoordeling is in opdracht van de gemeente Oirschot door de Milieudienst SRE een onderzoek conform de Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd, dat als losse bijlage is bijgevoegd (Wet geurhinder en veehouderij, Omgekeerde werking en leefklimaat, voor het plangebied Mousten 4 gemeente Oirschot, SRE Milieudienst, d.d. 30 juni 2008).

In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

1. de belangen van omliggende bedrijven (Spoordonkseweg 77 en 80A en Lubberstraat 11) worden niet geschaad;
2. de voorgrondbelasting op het plangebied is circa 3,3 ou_E/m³ (9% geurgehinderden) en kan als goed woon- en leefklimaat worden beoordeeld;
3. de achtergrondbelasting bedraagt in de huidige situatie circa 2,7 ou_E/m³ (5% geurgehinderden). Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat;
4. in de toekomst zal de achtergrondbelasting circa 5,8 ou_E/m³ bedragen (8% geurgehinderden);
5. uitgaande van genoemde voor- en achtergrondbelasting is in zowel de huidige als de toekomstige situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij legt derhalve geen beperkingen op aan de beoogde boerderijsplitsing waarbij de hierdoor nieuw ontstane woning tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast".

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect "bedrijven en milieuzonering" is in het onderhavige project niet van toepassing. De agrarische bedrijven zijn op een afstand van minimaal 250 meter afstand van de te ontwikkelen locatie gelegen. De belemmerende factoren zoals geluid en stof zijn van deze bedrijven niet te duchten.

5.9 Natuur en ecologie

Het perceel aan de Mousten 4 is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin. Het gebruik van het perceel zal door de beoogde boerderijsplitsing niet veranderen. Een uitgebreid flora- en faunaonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel is ter plaatse onderzocht of er

specifieke aandacht geschonken dient te worden aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, zwaluwen en uilen. De door de beoogde splitsing te ontstane woning is momenteel namelijk in gebruik als schuur en vormt hiermee een potentiële habitat voor een vleermuizen-, zwaluwen- en/of uilenpopulatie. In het kader van deze beoordeling is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek rapportage A-082099-2.vs2, d.d. 17 februari 2009).

Uit zowel het literatuuronderzoek als het bezoek ter plaatse kan geconcludeerd worden dat er geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn en dat er vanuit dit oogpunt derhalve geen belemmering hoeft te bestaan voor de boerderijsplitsing en diensgevolge de verbouwing van het schuurgedeelte van de langgevelboerderij tot woning. In de directe nabijheid van het plan zijn eveneens vrijwel geen natuurwaarden aanwezig. De natuurwaarden in de bredere omtrek zullen derhalve niet verstoord worden door de realisatie van het plan.

5.10 Water

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een Watertoets te verrichten. Het is noodzakelijk in de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

De belangrijkste beleidsdocumenten zijn de "Vierde Nota Waterhuishouding", "Waterbeleid 21^e eeuw" en de Europese "Kaderrichtlijn Water". Waterschap De Dommel heeft deze nota's vertaald naar haar eigen specifieke situatie in het "Waterbeheerplan 2001-2004" en de "Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005".

Beschrijving aanleiding toets

In opdracht van de heer Matheeuwsen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de splitsing van een woning van het type boerderij aan de Mousten 4 te Oirschot. De door deze splitsing ontstane woning zal tevens als Bed & Breakfast kunnen worden gebruikt. Derhalve wordt er bij de gemeente Oirschot een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan gedaan. Het projectgebied betreft een perceel met een oppervlakte van circa 4.650 m² welk bij de kadastrale gemeente Oirschot bekend is onder sectie K nummer 1285. Het perceel is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin.

Gebied

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om Oirschot. De Dommel toetst voor vergunning en ontheffingsverlening of een activiteit of werk wordt uitgevoerd in keurbeschermingsgebieden, attentiegebieden of daarbuiten. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast, waarmee invulling wordt gegeven aan artikel 15 van de Keur oppervlaktewateren 2005. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Voor de toepassing van deze beleidsregels wordt uitgegaan van de begrenzing van de beschermingsgebieden en attentiegebieden zoals deze door het algemene bestuur is vastgesteld overeenkomstig artikel 15 van de keur oppervlaktewateren 2005 en vastgelegd op de keurkaart. Het projectgebied aan de Mousten 4 valt noch in het keurbeschermingsgebied noch in een attentiegebied. Voor deze gebieden worden in deze beleidsregels kaders neergelegd. Voor de overige gebieden, waartoe de Mousten behoort wordt het volgende gesteld:

Voor keurbeschermingsgebieden wordt gestreefd naar minimale hydrologische standstill van de verdroging en maximaal naar herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Ingrepen in deze gebieden zijn slechts toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met of gericht zijn op, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden en specifieke doelstelling. Voor overige gebieden wordt gesteld dat hiervoor niet de hiervoor genoemde beperkingen gelden. Het beheer en de inrichting van deze gebieden is vooral gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringbasis in het stedelijk gebied. Wel wordt hier gesteld dat er te allen tijde getoetst zal worden of een ontwikkeling mogelijk significante gevolgen kan hebben voor de zogenaamde Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswetgebieden. De vergunningsplicht in deze gebieden geldt vanaf meer dan 40 m³ per uur lozing op het oppervlaktewater.

Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem

Door de beoogde splitsing van de boerderij aan de Mousten 4 te Oirschot zullen er geen wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve onveranderd blijven. Dit wordt bevestigd door de heer R. Lapperre van Waterschap De Dommel welke dan ook een positief advies heeft gegeven. De formele goedkeuring van het waterschap wordt in bijlage D opgenomen.

Op de locatie en haar directe omgeving bevinden zich geen objecten van watererfgoedkundig belang.

5.11 Kabels en leidingen

Er liggen geen kabels en leidingen van derden, erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het project niet van toepassing.

5.12 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt bestaan er vanuit de omgeving geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde boerderijsplitsing met recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" aan de Mousten 4 te Oirschot.

:

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besloten om een nieuwe werkwijze te volgen voor de afhandeling van bouwaanvragen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan en (principe)verzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening. Het gaat dan om bouwaanvragen en verzoeken waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is.

Op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan in zijn geheel gaat herzien, neemt de gemeente voordat ze het ontwerpbestemmingsplan (2^e tervisielegging) ter inzage gaan leggen een beslissing over alle bouwaanvragen en (principe)verzoeken die op dat moment bekend zijn en die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

Belanghebbenden, maar ook formele instanties, kunnen kortom op vaste momenten in het besluitvormingsproces hun bevindingen uiten over het plan. Het college neemt deze bevindingen mee in haar besluitvorming.

6.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Het project zal geheel worden uitgevoerd voor rekening van de aanvrager. Met de gemeente zal een planschadeovereenkomst afgesloten worden op basis waarvan mogelijke planschade afgewikkeld zal worden op de initiatiefnemer. Deze overeenkomst wordt door de gemeente opgesteld en zal in ieder geval voor het moment dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter visie komt te liggen, ondertekend worden.

Door de splitsing van de bestaande boerderij en het mogelijk maken van een Bed and Breakfastvoorziening vindt geen uitbreiding van het gebouw plaats. Bij de verbouwing ten behoeve van woondoeleinden worden minder dan 10 woningen gerealiseerd. Op grond van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ontwikkelingen waarbij via een exploitatieplan tot kostenverhaal gekomen moet worden, kan geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief daarvoor niet in aanmerking komt. Mochten nieuwe juridische inzichten op dit gebied tot een andere conclusie leiden zal initiatiefnemer naar keuze van de gemeente via een privaatrechtelijke overeenkomst of via het exploitatieplan deze kosten vereffenen.

6.3 *Grondexploitatie*

Het onderhavige project betreft een boerderijsplitsing waarbij de hierdoor nieuw ontstane woning tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast". Het aspect grondexploitatie is derhalve ter plaatse van het project niet van toepassing.

6.4 *Conclusies*

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het beoogde plan. Met de realisatie van de boerderijsplitsing waarbij de hierdoor nieuw ontstane woning tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" wordt voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding en herstructurering in plaats van uitbreiding

waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en het groen blijft gewaarborgd. De realisatie van de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" zorgt bovendien voor een vergroting van de leefbaarheid van het platteland.

De boerderijsplitsing waarbij het nieuw ontstane deel geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast" levert bovendien een positieve bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de lokale recreatieve en toeristische sector. Tevens blijft het authentiek ingerichte deel van de voor deze streek zo karakteristieke langgevelboerderij zo voor het nageslacht behouden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de boerderij aan de Mousten 4 te Oirschot al sinds 1670 familiebezit is. De beoogde woningsplitsing zorgt ervoor dat de monumentale boerderij gemakkelijker voor de nazaten behouden kan blijven.

7. CONCLUSIE

In opdracht van de heer Matheeuwsen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de splitsing van een woning van het type boerderij aan de Mousten 4 te Oirschot. De door deze splitsing ontstane woning zal tevens als Bed and Breakfast kunnen worden gebruikt. Het projectgebied betreft een perceel met een oppervlakte van circa 4.650 m² welk bij de kadastrale gemeente Oirschot bekend is onder sectie K nummer 1285. Het perceel is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Volgens dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Bijlage A + B laat de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan zien.

Het is echter toch mogelijk de gewenste ontwikkeling te realiseren indien de gemeente Oirschot het plan opneemt in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit is afhankelijk van de planologische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In het kader hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Uit de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aan de Mousten 4 te Oirschot planologisch gezien haalbaar is. Uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieukundig oogpunt bestaat er namelijk geen bezwaar tegen de boerderijsplitsing waarbij de hierdoor nieuw ontstane woning tevens geschikt is voor de recreatieve nevenactiviteit "Bed and Breakfast". Met de realisatie van het plan wordt bovendien voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding en herstructurering van bestaand bebouwd gebied in de kernen en vergroting van de leefbaarheid van het platteland. Ten slotte is het plan maatschappelijk en economisch gezien uitvoerbaar.

Bijlage A

ARTIKEL 9. WOONDOELEINDEN.

9.1. Doeleindenomschrijving.

9.1.1. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

9.1.2. De cultuurhistorisch waardevolle panden (zie begripsbepaling) zijn tevens bestemd voor behoud van cultuurhistorische waarde.

9.1.3. De gronden die op de kaart zijn aangegeven als "boringsvrije zone" zijn tevens bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit. Op deze gronden is de Provinciale milieuverordening van toepassing.

9.1.4. Op het perceel op de kaart aangeduid met "statische opslag" is opslag binnen de bestaande gebouwen toegestaan.

9.2. Bebouwing.

9.2.1. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming zoals woningen met vrijstaande bijgebouwen en bijbehorende andere bouwwerken.

Overeenkomstig de op de kaart aangegeven aanduiding zijn de aangeduide woningen tevens bestemd voor de volgende nevenactiviteiten, met dien verstande dat het bestaand gebruik van gebouwen voor opslagmogelijkheden ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gehandhaafd:

Afkorting	Nevenactiviteit	Adres
ba	boekenagentuur	Achterste heistraat 9
tb	timmerbedrijf	Fransman 1
bz	betonboor- en zaagbedrijf	Spoordonkseweg 58
lgb	loodgietersbedrijf	Beerseweg 5
vb	voegers- en tegelzetbedrijf	Krukkerd 4

Per op de kaart aangeduid bouwblok is maximaal één woning met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

9.2.2. Maximale inhoud woningen.

Met betrekking tot de inhoud van de woningen geldt het volgende:

- a. woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van minder dan 550 m³ mogen worden uitgebreid tot maximaal 550 m³;
- b. woningen, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van 550 m³ of meer, mogen niet worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen woningen, op de kaart aangeduid met "inhoud woning max. 700 m³", worden uitgebreid tot maximaal 700 m³; indien en voorzover de aangeduide woningen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds een inhoud hebben van 700 m³ of meer, is uitbreiding niet toegestaan.

9.2.3. Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen en andere bouwwerken dient aan het volgende te worden voldaan:

WONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	4,5 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
AFSTAND TOT DE ZIJDELINGS PERCEELSGRENS (VOOR VRIJSTAANDE WONINGEN)	min. 5 m.	
INHOUD	zie 9.2.2.	
DAKHELLING	12°	45°

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ WONING		
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	n.v.t.	80 m ²
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
AFSTAND TOT DE WONING	2 m.	10 m.
DAKHELLING	12°	45°
BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.	
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	1 m voor voorgevel woning; overige: 2 m	
ANTENNES	12 m	
HOOGTE OVERIGE ANDERE BOUWWERKEN	6 m	

Voor de situering van de (nieuwe) gebouwen geldt dat rekening dient te worden gehouden met het bepaalde in artikel 28 (afstand bebouwing tot wegen).

9.2.4. Herbouw van bestaande woningen.

Herbouw van bestaande woningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

9.2.5. Bebouwingsregeling cultuurhistorisch waardevolle panden.

De cultuurhistorisch waardevolle panden (zie begripsbepaling) mogen voor wat betreft de goothoogte en de bebouwingshoogte niet hoger zijn dan de bestaande hoogte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De bestaande dakhelling dient te blijven gehandhaafd.

9.3. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten gebouwen op een bestemmingsvlak waarop cultuurhistorisch waardevol pand (zie begripsbepalingen) aanwezig is, ten einde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het pand onevenredig wordt aangetast.

9.4. Vrijstellingsbevoegdheid.

9.4.1. Vrijstelling bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 9.2.3. teneinde de bebouwde oppervlakte van het vrijstaande bijgebouw te vergroten met inachtneming van het volgende: indien sprake is van het afbreken van voormalige bedrijfsgebouwen kan de toegestane bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen van 80 m² worden vermeerderd met maximaal 20% van de oppervlakte van de geamoveerde gebouwen (verminderd met het bij recht toegestane 80 m²) waarbij een totale bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen van maximaal 200 m² kan worden toegestaan.

9.4.2. Vrijstelling maatvoeringen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de

- a. voorgeschreven goot-, bebouwingshoogten met dien verstande dat de goot- en bebouwingshoogte met maximaal 10% mogen worden vergroot;
- b. voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;

- c. voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- d. bebouwingshoogte van antennes tot maximaal 15 m.

9.4.3. Herbouw van bestaande woningen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 9.2.4. teneinde algehele herbouw van een burgerwoning buiten de bestaande funderingen toe te staan mits:

- a. de herbouw plaatsvindt op het desbetreffende perceel;
- b. de herbouw buiten de bestaande funderingen stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. door de herbouw het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

9.5. Wijzigingsbevoegdheid.

9.5.1. Vervallen.

9.5.2. Woningsplitsing.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde woningsplitsing te kunnen toestaan.

Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De wijziging dient te voldoen aan het bepaalde omtrent de wijziging naar woondoeleinden en woningsplitsing zoals opgenomen in het beleidskader (artikel 22) onder 22.4.2.

9.6. Gebruiksbeplanning.

9.6.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

9.6.2. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gebouwen en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van gebouwen en bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij het in pandige berging in bestaande gebouwen, van toercaravans, kampeerauto's, boten en vouwwagens betreft.

9.6.3. Als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt het gebruik van (een gedeelte van) de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep geacht mits de uitoefening van het aan huis gebonden beroep ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

9.6.4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 9.6.1. en 9.6.2. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.6.5. Overtreding van het bepaalde in 9.6.1. en 9.6.2. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

PARAGRAAF III. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN.

ARTIKEL 22. BELEIDSKADER.

22.1. Algemeen

In dit beleidskader is aangegeven op welke wijze de in het plan bij de bestemmingen vermelde doeleinden worden nagestreefd (beleid). De beschrijving in hoofdlijnen is nader toegelicht en onderbouwd in de toelichting .

Toepassing van het beleidskader vindt enkel plaats bij de toepassing van de wijziging en bij de beoordeling van een aanlegvergunningaanvraag.

22.2. Ontwikkelingen

De ontwikkelingen worden gestuurd en beheerst door de binnen het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. In de navolgende artikellieden zijn per mogelijke ontwikkeling de toetsingscriteria geformuleerd.

22.2.1. Te ontwikkelen natuur(reservaats)gebied

Voor de op kaart 2 aangeduide te ontwikkelen natuur(reservaats)gebieden geldt het volgende beleid:

Voor de langere termijn is het streven gericht op ontwikkeling van samenhangende en aaneengesloten natuurgebieden, waarbinnen het agrarisch gebruik verdwijnt en meer ruimte wordt gegeven aan natuurlijke processen. Voor gronden die thans in agrarisch gebruik zijn, is het beleid vooralsnog gericht op behoud en versterking van de ecologische kwaliteiten die samengaan met extensief agrarisch gebruik. De gronden die thans in agrarisch gebruik zijn, zullen op basis van vrijwilligheid door een natuurbeherende instantie moeten worden verworven.

Het betreft gronden die begrensd zijn als reservaatsgebied en als te ontwikkelen natuur(reservaats)gebied. Deze gebieden zijn gelegen rond bestaande natuurgebieden in de Mortelen, ten noorden van Baest, rond de Kuikeindse heide en de beekdalen van de Groote en Kleine Beerze.

Van de in de bestemming agrarisch gebied met abiotische waarden en de bestemming agrarisch gebied met natuurwaarden opgenomen wijziging, kan alleen gebruik worden gemaakt indien en voor zover andere instrumenten uitvoering van de bestemming mogelijk maken. Bij de inrichting van het natuurgebied, gelegen binnen de bestemming agrarisch gebied met abiotische waarden, dient rekening te worden gehouden met zichtlijnen op de op kaart 1 aangegeven "dorpsranden". Bij bestemmingswijziging worden de voorschriften van artikel 8 "natuurgebied" van toepassing verklaard.

22.2.2. Ecologische verbindingzones

Voor de op kaart 2 aangeduide ecologische verbindingzones geldt het volgende beleid:

Om de ecologische samenhang in het landelijk gebied te vergroten wordt gestreefd naar ontwikkeling van een vijftal ecologische verbindingzones.

Ecologische verbindingzone 1 (Landgoed 's Heerenvijvers - Landgoed Baest) betreft een natte verbindingzone die gedeeltelijk langs de Beerzeloop zal komen te liggen. De ontwikkeling van deze zone zal gericht zijn op het ecologisch inrichten van de oevers door middel van het aanbrengen van flauwe taluds, plasdrassituaties, beplanting, riet etc. Aangezien het realiseren van een aaneengesloten verbinding vaak moeilijk is, zal de invulling ook gedeeltelijk plaatsvinden door middel van stapstenen om de 300 á 400 meter. Dit houdt in dat op plaatselijk grotere elementen worden ingericht voor natuur. Deze zone heeft een breedte van maximaal 10 meter aan beide zijden van de waterloop.

Ecologische verbindingzone 2 (Oostelbeerse Heide - Landgoed Baest) betreft een droge ecologische verbindingzone. Hier is het streven gericht op ontwikkeling van bosstroken, struweel, ruigten, etc. Deze zone kan bestaan uit zowel een aaneengesloten strook natuur als uit zogenaamde stapstenen. Dit laatste houdt in dat op een afstand van maximaal 400 meter grotere elementen worden ingericht voor natuur. Om deze laatste ontwikkeling mogelijk te maken geldt voor deze zone een begrenzing van 20 meter aan weerszijden van de op plankaart 2 aangegeven lijn.

Ecologische verbindingzone 3 betreft een zone langs het Wilhelminakanaal.

Bij ontwikkeling van een ecologische zone langs het Wilhelminakanaal zal de nadruk liggen op ecologisch beheer van de oevers en taludlichamen langs het kanaal. Gedacht kan worden aan het aanbrengen van struweel, ontwikkeling van ruigten, bloemrijke hellingen en fauna uitstapplaatsen, waar het kanaal bestaande natuurgebieden doorkruist. Het kanaal met bijbehorende oevers en taluds zijn eigendom van en in beheer bij Rijkswaterstaat. Hierdoor is voor de realisering van de ecologische verbindingzone geen grondaankoop nodig en is uitvoering mogelijk binnen de huidige planvoorschriften. In het bestemmingsplan is geen aparte wijzigingsbevoegdheid naar natuur nodig.

Ecologische verbindingzone 5 Heerenbeekloop

Deze zone verbindt twee belangrijke natuurgebieden, namelijk de Mortelen met de Kampina (en het dal van de Beerze).

Gestreefd wordt naar een ecologische inrichting van de oevers met daaraan gekoppeld stapstenen, bestaande uit afwisselend moerasbos, vochtig loofbos, bloemrijk grasland, hooiland, poelen en beplantingsstroken.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken geldt voor deze zone een begrenzing van 10 meter aan weerszijden van de op plankaart 2 aangegeven lijn.

Ter plaatse van de op plankaart 2 aangeduide ecologische verbindingzones kunnen de bestemmingen "agrarisch gebied", "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" en "agrarisch gebied met natuurwaarden" gewijzigd worden in de bestemming "natuurgebied". De wijziging vindt uitsluitend plaats indien en voor zover sprake is van natuurontwikkeling op reeds verworven gronden. De wijziging heeft tot doel een adequate planologische bescherming te geven aan deze gronden.

22.3. Agrarische ontwikkelingen.

22.3.1. Vergroting/vormverandering agrarisch bouwblok.

Binnen de agrarische gebiedsbestemmingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor vergroting/vormverandering van agrarische bouwblokken.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan het volgende:

- a. voor de vergroting/vormverandering van agrarische bouwblokken gelegen in het agrarisch gebied en het agrarisch gebied met landschappelijke waarden, dient de wijziging noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- b. voor de vergroting/vormverandering van agrarische bouwblokken gelegen in het agrarisch gebied met abiotische waarden, dient de wijziging noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- c. omtrent het noodzakelijkheids criterium als bedoeld onder a en b vragen burgemeester en wethouders advies aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. vergroting/ vormverandering van agrarische bouwblokken, die op de kaart zijn aangeduid met "intensieve veehouderij (ivh)", kan uitsluitend worden toegestaan indien de vergroting/vormverandering noodzakelijk is vanwege de eisen voor dierenwelzijn.
- e. de oppervlakte van het agrarische bouwblok mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;

- f. bestaande agrarische bouwblokken, gelegen binnen de bestemming agrarisch gebied en waar blijkens de aanduiding "G" op de kaart een glastuinbouwbedrijf is gevestigd, mogen worden vergroot tot een maximum van 3 ha, met dien verstande dat de kassen waar mogelijk aaneengesloten worden opgericht;
Glastuinbouwbedrijven in de andere agrarische gebiedsbestemmingen mogen niet worden vergroot;
- g. bij zowel vergroting als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. vergroting/vormverandering op de als "boringsvrije zone" aangegeven gronden is uitsluitend toegestaan, indien en voor zover hiertegen uit hoofde van de bescherming van de bodem en grondwater geen bezwaar bestaat;
- i. de vergroting/vormverandering niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de omliggende agrarische bedrijven.

22.3.2. Vervallen.

22.4. Wijzigen naar woondoeleinden.

22.4.1. Woondoeleinden.

Agrarische bouwblokken en bestemmingsvlakken ten behoeve van semi-agrarische en niet-agrarische bedrijven kunnen worden gewijzigd in de bestemming woondoeleinden.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan het volgende:

- a. wijziging naar woondoeleinden is binnen de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" uitsluitend toegestaan, indien de locatie niet blijvend geschikt is/ wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven;
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief inpandige stal/deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van het amoveren van voormalige bedrijfsgebouwen kan de toegestane bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen van 80 m² worden vermeerderd met maximaal 20% van de oppervlakte van de geamoveerde gebouwen (verminderd met het bij recht toegestane 80 m²) waarbij een totale bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen van maximaal 200 m² kan worden toegestaan.
- g. indien de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een voormalig agrarisch bedrijf, waar gedurende 2 aaneengesloten seizoenen kleinschalig kamperen als nevenactiviteit werd uitgeoefend, mag het kleinschalig kamperen worden voortgezet;
- h. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

22.4.2. Woningsplitsing.

Woningsplitsing kan uitsluitend worden toegestaan voor woningen bestemd tot woondoeleinden en voor voormalige agrarische bedrijfswoningen, indien en voorzover de agrarische bestemming wordt gewijzigd in de bestemming woondoeleinden.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan het volgende:

- a. woningsplitsing als onderdeel van de wijziging van een agrarische bestemming in de bestemming woondoeleinden is binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" uitsluitend toegestaan indien de locatie niet blijvend geschikt is/ wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven;
- b. woningsplitsing als onderdeel van de wijziging van een agrarische bestemming in de bestemming woondoeleinden is uitsluitend toegestaan bij panden met een minimale inhoud van 850 m³;
- c. woningsplitsing als onderdeel van de wijziging van een agrarische bestemming in de bestemming woondoeleinden is niet toegestaan voor voormalige agrarisch bedrijfswoningen gelegen in de bestemming agrarisch gebied;
- d. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand (zie begripsbepaling) het pand mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
- e. de beide woningen hebben na splitsing een inhoud van minimaal 350 m³;
- f. per woning mogen vrijstaande bijgebouwen met een totale maximale oppervlakte van 80 m² worden opgericht; voor het overige is het bepaalde onder e. van overeenkomstige toepassing;
- g. de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- h. de nieuwe woning is niet gelegen binnen de stankcirkel van een of meer agrarische bedrijven;

- i. de nieuwe woning dient te zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- j. voldaan wordt aan de geluidsnormering als bedoeld in de Wet geluidhinder.

22.5. Hergebruik voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen.

Aanhef vervallen

22.5.1. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van semi-agrarische bedrijvigheid (agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf)

Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. hergebruik ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf dan wel een agrarisch verwant bedrijf kan uitsluitend worden toegestaan, indien de locatie niet blijvend geschikt is/ wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven;
- b. het betreft geen voormalige agrarische bedrijfslocatie, waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de regeling "ruimte-voor-ruimte";
- c. wijziging ten behoeve van hergebruik voor een manege of een stalhouderij is niet toegestaan;
- d. hergebruik ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf dan wel een agrarisch verwant bedrijf is niet toegestaan op gronden met de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden", die zijn aangeduid met "reliefrijk gebied";
- e. hergebruik is uitsluitend toegestaan, indien er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; deze zorgvuldige landschappelijke inpassing heeft zowel betrekking op de situering van de voorzieningen als op de groene aankleding van het perceel;
- f. buitenpandige opslag is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het oprichten van een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan;
- i. de wijziging mag niet leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- j. detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, gerelateerd aan het ter plaatse te exploiteren bedrijf.

22.5.2. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van niet-agrarische bedrijven

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat allereerst nagegaan dient te worden of het desbetreffende niet-agrarische bedrijf vestigingsmogelijkheden heeft op een bedrijventerrein. Indien het een kleinschalig bedrijf betreft dat gezien zijn aard en ontwikkelingswensen redelijkerwijs zal willen uitgroeien, is vestiging op een voormalig agrarisch perceel niet gewenst.

Bij wijziging dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. hergebruik ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf kan uitsluitend worden toegestaan, indien de locatie niet blijvend geschikt is/ wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven;
- b. het betreft geen voormalige agrarische bedrijfslocatie, waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de regeling "ruimte-voor-ruimte";
- c. hergebruik is uitsluitend toegestaan op een voormalig agrarische bouwblok gelegen binnen de op kaart 2 als "bebouwingsconcentratie I" aangeduide bebouwingslinten/clusters;
Het betreft bebouwingsconcentraties met een cultuurhistorisch karakter. In deze bebouwingslinten dient het karakter van het bebouwingslint en de cultuurhistorische waarde van de bebouwing behouden te blijven. In deze linten wordt ruimte geboden voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Belangrijk is dat de bedrijvigheid qua aard en dynamiek aansluit bij het karakter van het bebouwingslint.
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. hergebruik is uitsluitend toegestaan, indien er sprake is van een visueel-ruimtelijke verbetering van de situatie; dit betekent dat:
 - ten hoogste de helft van de vrijgekomen bedrijfsgebouwen, met een maximum van 400 m², mag worden gebruikt voor de nieuwe functie;
 - de overblijvende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden geamoveerd;
 - er dient zorg te worden gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing; deze zorgvuldige landschappelijke inpassing heeft zowel betrekking op de situering van de voorzieningen als op de groene aankleding van het perceel;
- f. als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het slechts een inrichting betreffen, die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- g. buitenpandige opslag is niet toegestaan;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- j. detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, gerelateerd aan het ter plaatse te exploiteren bedrijf;
- k. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- l. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.

22.5.3. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van dag- en/of verblijfsrecreatieve voorzieningen

Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. hergebruik is uitsluitend toegestaan, indien er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing ; deze zorgvuldige landschappelijke inpassing heeft zowel betrekking op de situering van de voorzieningen als op de groene aankleding van het perceel;
- b. per voormalig agrarisch bedrijf mogen ten hoogste twee appartementen –voor, in totaal maximaal 10 personen - ten behoeve van recreatief gebruik en/of één groepsaccommodatie voor maximaal 15 personen annex recreatiezaal worden opgericht;
- c. de wijziging mag niet leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- e. permanente bewoning van de recreatieverblijven is niet toegestaan;
- f. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- g. advies dient te worden gevraagd aan de door de provincie ingestelde onafhankelijke adviescommissie bestaande uit deskundigen op het terrein van toerisme en recreatie en natuur en landschap.

22.6. Landschappelijke inpassing.

Indien de eis wordt gesteld dat een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt, kan hieraan worden voldaan met behulp van bijvoorbeeld een erfbeplantingsplan. Een dergelijk erfbeplantingsplan dient tenminste te bestaan uit de volgende elementen:

- waar mogelijk, een afschermende groenbeplantingsstrook van inheemse boomsoorten en/of heesters met een breedte van circa 5 - 10 m;
- een verantwoorde inpassing van de bebouwing in het landschap.

22.7. Begrenzing Landgoed Baest.

Op plankaart 2 is de begrenzing van het landgoed Baest aangegeven. In de navolgende beoordelingscriteria voor aanlegvergunningenaanvragen, wordt rekening gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke samenhang van het landgoed.

22.8. Aanlegvergunningen

De hierna volgende bepalingen zijn van belang voor de aanlegvergunningvereisten die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen.

Het afgraven, ophogen, egaliseren, vergraven, diepwoelen en diepploegen van de bodem

- het afgraven, ophogen, egaliseren, vergraven, diepwoelen en diepploegen van de bodem mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf en de kleinschalige verkaveling van het "reliëfrijk gebied"
- voor zover het betreft gronden aangeduid als "akkercomplex" mag geen onevenredige aantasting van de bodemstructuur en/of het aanwezig reliëf (bolle ligging) optreden.
- voor zover het betreft gronden aangeduid als "agrarisch gebied met abiotische waarden" mag geen onevenredige aantasting van de morfologie van de beekdalgronden en het aanwezig microreliëf plaatsvinden;
- binnen de bestemming "agrarisch gebied met natuurwaarden" geldt dat de aanwezige biotopen van amfibieën, plantengezelschappen, dagvlinders, bos-, struweel-, weide- en moerasvogels, en dieren van stromend water niet mogen worden aangetast. In zijn algemeenheid geldt dat beplanting niet mag worden aangetast. De activiteit mag geen verdroging of ontwatering tot gevolg hebben. Poelen, terreinlaagten, ruigten e.d. mogen niet worden beschadigd.
- de werken en werkzaamheden zijn toelaatbaar indien daardoor geen veiligheidsrisico's ontstaan en leidingen niet worden aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies aan de leidingbeheerder;
- binnen de bestemming natuurgebied kan een aanlegvergunning worden afgegeven voor werkzaamheden in het kader van natuurontwikkeling

- Zover het betreft de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle buitenplaats" op het landgoed Baest geldt dat de werkzaamheden uitsluitend toelaatbaar zijn indien dit plaatsvindt in het kader van natuurontwikkeling dan wel in het kader van behoud/versterking van de cultuurhistorische waarden van het landgoed; de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur- dan wel cultuurhistorische waarde tot gevolg hebben;

Het beplanten van gronden met houtgewas:

- het beplanten van gronden met houtgewas in het kader van hout-, boom-, sier- en fruitteelt is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- het beplanten van gronden met houtgewas mag niet leiden tot aantasting van het open karakter van het "agrarisch gebied met abiotische waarden" en de op de plankaart aangeduide "akkercomplexen"; d.w.z. dat voorkomen moet worden dat grote aaneengesloten "blokken" beplanting ontstaan;
- voor zover het betreft gronden aangeduid als "akkercomplex" zijn in elk geval beplantingen toegestaan ter versterking van de landschappelijke structuur zoals beschreven in het landschapbeleidsplan;
- voor zover het betreft gronden grenzend aan een als "dorsrand" aangeduide kernrand, mag het aanzicht van de dorsrand niet worden aangetast;
- voorts is het aanbrengen van houtgewas mogelijk in het kader van het versterken van de overgang van de kernen naar het landelijke gebied toegestaan (verbeteren van de landschappelijke structuur van de kernranden, zoals beschreven in het landschapsbeleidsplan)
- binnen de bestemming "agrarisch gebied met natuurwaarden" geldt dat de aanwezige biotopen van plantengezelschappen, dagvlinders, amfibieën, moerasvogels en weidevogels niet onevenredig mogen worden aangetast. De activiteit mag niet plaatsvinden in percelen met hoge botanische waarden, voortplantingsbiotopen van amfibieën of in moerassige landschapselementen. Voor weidevogels geldt dat de relatieve openheid ter plaatse van de aanduiding weidevogels op plankaart 3 niet mag worden aangetast.
- voor zover het betreft gronden met de bestemming "leidingen" is het aanbrengen van beplanting toelaatbaar, indien daardoor geen veiligheidsrisico's ontstaan en leidingen niet worden aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies aan de leidingbeheerder;
- voor zover het betreft gronden gelegen binnen de aanduiding "archeologisch waardevol gebied", mogen de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast door diepwortelende beplanting. Hieromtrent wordt de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek om advies gevraagd.

Het omzetten van grasland in bouwland, ten behoeve van veevoergewas, akkerbouw, tuinbouw

het omzetten van grasland in bouwland dient noodzakelijk te zijn ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

- voor zover het betreft gronden gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied met natuurwaarden" geldt dat de aanwezige biotopen van amfibieën, plantengezelschappen, dagvlinders, moerasvogels, weidevogels en dieren van stromend water niet onevenredig mogen worden aangetast. De werkzaamheden mogen niet leiden tot ontwatering en aantasting van de bodemstructuur. Voorkomen dient te worden dat waardevolle perceelsranden, ruigten, botanisch waardevolle graslanden niet verloren gaan.

Het scheuren van grasland

- het omzetten van grasland in bouwland dient noodzakelijk te zijn ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- voorts dient de activiteit onmiskenbaar betrekking te hebben op graslandvertering, bodemkundige ingrepen en drainage zijn hierbij niet toegestaan.
- voor zover het betreft gronden gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied met natuurwaarden" geldt dat de biotopen van plantengezelschappen, dagvlinders, moerasvogels en dieren van stromend water niet onevenredig mogen worden aangetast;

Het verwijderen van houtgewas

- voor zover het verwijderen van houtgewas noodzakelijk is voor normaal beheer en onderhoud van "landschapselementen", "natuurgebied" en "bosgebied en verspreide houtopstanden" is een aanlegvergunning niet vereist;
- het verwijderen van houtgewas mag niet leiden tot aantasting van de op de kaart aangeduide "landschapselementen" en "poelen";
- Zover het betreft de bestemming "natuurgebied" en aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle buitenplaats" op het landgoed Baest geldt dat de werkzaamheden uitsluitend toelaatbaar zijn indien dit plaatsvindt in het kader van natuurontwikkeling dan wel in het kader van behoud/versterking van de cultuurhistorische waarden van het landgoed; de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur- dan wel cultuurhistorische waarde tot gevolg hebben;

Het aanbrengen van verhardingen

- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;
- voor gronden aangeduid als "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" geldt een aanlegvergunningplicht voor zover het betreft het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;

- het aanbrengen van verhardingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bodemopbouw, het reliëf en de kleinschalige verkaveling in het "agrarisch gebied met landschappelijke waarden"; "agrarisch gebied met abiotische waarden" en de aanduidingen "akkercomplex" en "reliëfrijk gebied". ;
- voor zover het betreft gronden gelegen binnen de bestemming "agrarisch gebied met natuurwaarden" geldt dat de aanwezige biotopen van amfibieën, plantengezelschappen, dagvlinders, struweelvogels en bosvogels niet onevenredig mogen worden aangetast;
- binnen de bestemming "natuurgebied" en "bos en verspreide houtopstanden" is het aanbrengen van verhardingen uitsluitend toegestaan indien het verhardingen van geringe omvang betreffen die noodzakelijk zijn voor het terreinbeheer;
- het verharden van op de kaart aangeduide "onverharde wegen" is niet toegestaan;
- het verlenen van een aanlegvergunning is niet toegestaan indien het gronden betreft die zijn aangeduid als "waardevol landschapselement".
- het aanbrengen van verhardingen is toelaatbaar indien daardoor geen veiligheidsrisico's ontstaan en leidingen niet worden aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies aan de leidingbeheerder;
- de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting van de bodemopbouw en de archeologische waarden betekenen, voor zover het betreft gronden aangeduid als "archeologisch waardevol gebied" Hieromtrent wordt de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek om advies gevraagd.
- Zover het betreft de bestemming "natuurgebied" en aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle buitenplaats" op het landgoed Baest geldt dat de werkzaamheden uitsluitend toelaatbaar zijn indien dit plaatsvindt in het kader van natuurontwikkeling dan wel in het kader van behoud/versterking van de cultuurhistorische waarden van het landgoed; de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur- dan wel cultuurhistorische waarde tot gevolg hebben;

Het aanbrengen van ondergrondse leidingen.

- het aanbrengen van ondergrondse leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;
- het tracé dient zoveel mogelijk bestaande infrastructuur te volgen;
- het aanbrengen van ondergrondse leidingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bodemopbouw, het reliëf en de kleinschalige verkaveling in het "agrarisch gebied met landschappelijke waarden"; "agrarisch gebied met abiotische waarden" en de aanduiding "akkercomplex";

- voor zover het betreft "agrarisch gebied met natuurwaarden" en "natuurgebied" en mogen kwetsbare vegetaties en biotopen van plantengezelschappen, amfibieën, dagvlinders, struweel-, moeras-, weide en bosvogels en dieren van stromend water niet worden aangetast. behoud van het "natuurgebied" dient gewaarborgd te blijven;
- voor zover het betreft gronden binnen de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle buitenplaats" mogen de cultuurhistorische waarden van het landgoed niet worden aangetast.
- op de kaart aangegeven "landschapselementen" en "bosgebied en verspreide houtopstanden" mogen niet onevenredig worden aangetast;
- het aanbrengen van ondergrondse leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de bodemopbouw en de archeologische waarden, voor zover het betreft gronden aangeduid als "archeologisch waardevol gebied" Hieromtrent wordt de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek om advies gevraagd.

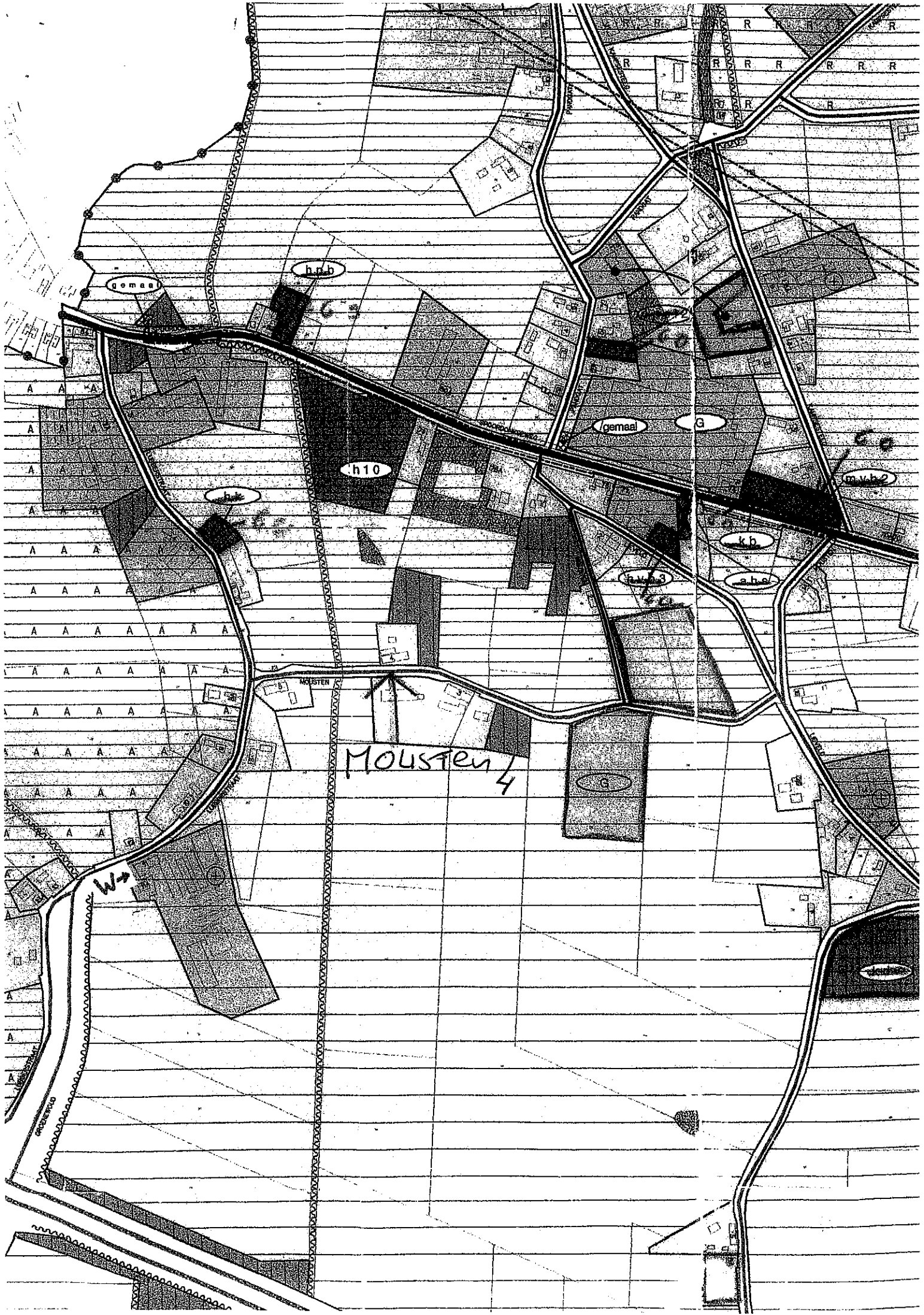
Het aanbrengen van lage tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen

- het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- voor zover het betreft "agrarisch gebied met natuurwaarden" mogen kwetsbare vegetaties en biotopen van plantengezelschappen, amfibieën, dagvlinders, struweelvogels en bosvogels niet worden aangetast.

Verwijderen van laanbeplanting

- het verwijderen van laanbeplanting is niet aanlegvergunningplichtig voor zover het betreft normaal beheer en onderhoud, en voor zover het betreft beplanting die is aangebracht in het kader van het "voorpootrecht";
- het verwijderen van de laanbeplanting mag niet leiden tot aantasting van karakteristieke structuur van de laanbeplantingen.
- voor zover het betreft gronden binnen de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle buitenplaats" mogen de cultuurhistorische waarden van het landgoed niet worden aangetast.

Bijlage B



gemaal

h.b.b

h10

gemaal

g

h.b.b

m.v.b.2

k.b

h.b.b.3

s.h.s

MOUSTEN 4

W →

gemaal

---♦--- obstakelvrije zone

39 straalpad

--- (39 = hoogte in meters boven N.A.P.)

○---○ boringsvrije zone

----- gemeentegrens

[p] parkeervoorzieningen

[] cultuurhistorische waardevolle buitenplaats

▲ omschakeling naar niet grondgebonden bedrijf niet toegestaan

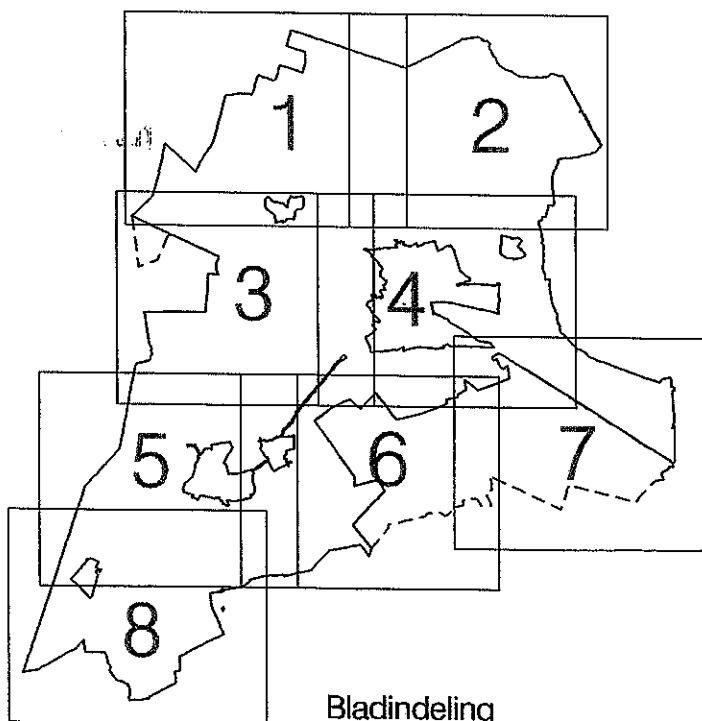
~~inhoud woning max. 700 m³~~ **60.**

●---● grens van het plan

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van - 5 JUNI 2001
Mij bekend,
hoofd bureau
w 718165

10 p.p. voor de landbouw

van de Wijdeven)



Bladindeling

RENVOOIBLAD



gemeente OIRSCHOT
bestemmingsplan BUTTENDEBELD

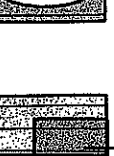


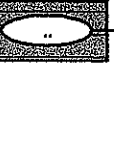
STEDENBOUWKUNDIG ADVIESBUREAU EINDHOVEN B.V.
I.S.M. POWDEROYEN COMPAGNONS NIJMEGEN
stratumedijk 27 5011 nb eindhoven tel 040-2128675 fax 040-2127165

gbw.	nov. 2000
datum	met 2000
schaal	april 2000
code	jan '98
tek.nr.	aug '98
formaat	jan '98
get.	1:5000
	mvv bu vbs.dgn
	08.3.00
	00.1.00
	H.M.Z.B.V.

2

Art. BESTEMMINGEN

3  **AGRARISCH GEBIED (AHS)**
agrarisches bouwblok
G = glastuinbouwbedrijf
tw = tevens timmerwerkplaats

4  **AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN**
agrarisches bouwblok
G = glastuinbouwbedrijf
mc = minicamping
lb = tevens loonbedrijf
sl = tevens slachterij

 **akkercomplex**

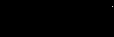
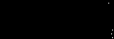
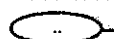
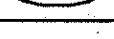
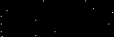
 **reliefrijk gebied**

5  **AGRARISCH GEBIED MET ABIOTISCHE WAARDEN (GHS)**
agrarisches bouwblok
G = glastuinbouwbedrijf
kdv = tevens kinderdagverblijf

6  **AGRARISCH GEBIED MET NATUURWAARDEN (GHS)**
agrarisches bouwblok
mc = tevens minicamping
sl = tevens slachterij
a = tevens africhtstal

7  **BOSGEBIED EN VERSPREIDE HOUTOPSTANDEN**

8  **NATUURGEBIED (GHS)**
cultuurhistorisch waardevol

9  **WOONDOELEINDEN**
aanduiding :                         

WOONDOELEINDEN

aanduiding : sopsl = tevens statische opslag

~~SEMI- EN NIET-AGRICARISCHE BEDRIJVEN~~

G.O.

aanduiding :

- ab = ambachtelijk bedrijf
- ahs = ambachtelijke hoefsmederij
- ba = boekenagentuur
- bb = bouwbedrijf
- bmh = bouwmaterialenhandel
- bth = boomkwekerij/tuincentrum /hoveniersbedrijf
- bz = betonboor- en zaagbedrijf
- cb = caravanbedrijf
- cs = caravanstalling
- dp = dierenpension
- dw = dierenwinkel
- gab = garagebedrijf
- gbb = grondwerkbedrijf/bomenrooierij
- gvb = grondverzetsbedrijf
- fbt = fabriek van bouw- en transportwerktuigen
- fh = foeragehandel
- hb = handelsbedrijf
- hk = hondenkennel
- hnb = hoveniersbedrijf
- hnbb = hoveniersbedrijf met boomkwekerij
- hvb = houtverwerkingsbedrijf
- hvbm = handels- en verhuurbedrijf motorvoertuigen
- hwf = hekwerfabriek
- k = kantoor
- kb = keukenbedrijf
- kw = kantoor en winkel
- lb = loonbedrijf
- lgb = loodgietersbedrijf
- lpg = LPG inbouwbedrijf
- lsb = lasbedrijf
- mo = montagebedrijf
- mh = metaalhandel
- mvb = mengvoederbedrijf
- ootd = op- en overslag toilet- en douche-units
- op+p = opslag + parkeren
- opsl = opslag
- pvs = pluimveeservice
- pwk = plaatwerkerij
- rd = revisiebedrijf dieselmotoren
- sb = schildersbedrijf
- sm = schoenmakerij
- st = slachterij
- tc = tuincentrum
- tsb = transportbedrijf
- twp = timmerwerkplaats
- vb = voegersbedrijf
- vhb = verhuurbedrijf
- vm = verkooppunt motorbrandstoffen

15



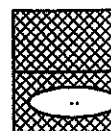
16



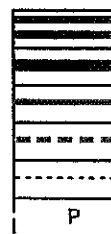
17



18



19



20



21



Postbus 11

5688 ZG Oirschot

G

Monument

Behoort bij besluit van
der gemeente OIRSC

N

M

D

11



RECREATIEVE DOELEINDEN

aanduiding :

- (bgt) = bungalowterrein
- (hbs) = handboogschietbaan
- (kpt) = kampeerterrein
- (m) = manege
- (rw) = recreatiewoning
- (ski) = skibaan
- (sp) = sportterrein
- (vb) = vakantieboerderij/kampeerboerderij
- (vbps) = vakantieboerderij/kampeerboerderij/peuterspeel
- (vc) = vakantiecentrum
- (vt) = volkstuinten
- (wv) = visvijver

12



HORECADOELEINDEN

13



BIJZONDERE DOELEINDEN

aanduiding :

- (csc) = conferentie/studiecentrum
- (gt) = gildeterrein
- (k) = kapel
- (kdv) = kleuterdagverblijf
- (ot) = Oude Toren
- (pr) = piëtarots
- (sc) = scouting
- (sl) = school
- (TGO) = Therapeutische Gemeenschap Oirschot

14



BUITENPLAATS

15



MILITAIR OEFENTERREIN, BOS EN HEIDEGEBIED

16



WATERWINGEBIED

17

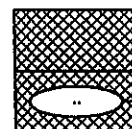
WATERSTAATKUNDIGE DOELEINDEN



kanaal

beek /water voor natuur

18



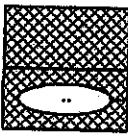
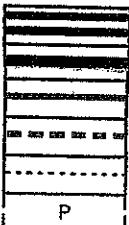
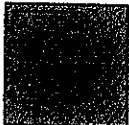
NUTSVOORZIENINGEN

(zend) = zendmast

(gemaal) = gemaal

(bbb) = bergbezinkbasin

(rv) = refentievijver

- 15  **DOELENPLAATS**
- 16  **MILITAIR OEFENTERREIN, BOS EN HEIDEGEBIED**
- 17  **WATERWINGEBIED**
- 17 **WATERSTAATKUNDIGE DOELEINDEN**
 kanaal
 beek / water voor natuur
- 18  **NUTSVOORZIENINGEN**
 = zendmast
 = gemaal
 = bergbezinkbasin
 = refentievijver
- 19  **VERKEERSDOELEINDEN**
 klasse I
 klasse II
 klasse III
 klasse IV (onverharde weg)
 (vrijliggend) fietspad
 parkeerterrein P
- 20  **LEIDINGEN (dubbelbestemming)**
 brandstofleiding
 gastransportleiding
 hoofd watertransportleiding
 rioolwatertransportleiding
 DSM-transportleiding
 hoogspanningsleiding 380 KV
 hoogspanningsleiding 150 KV
- 21  **WOONWAGENCENTRUM**
 standplaats
 opslag

Postbus 11
 5688 ZG Oirschot

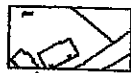
Gemeente Oirschot

Behoort bij besluit van de Raad
 der gemeente OIRSCHOT d.d.: 17 OKT. 2000

Nr. 2000/1002
 Mij bekend,
 De Secretaris

W = wijziging

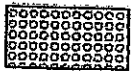
AANDUIDINGEN



ondergrond



archeologisch waardevol gebied



beschermd archeologisch monument (Monumentenwet 1988)



waardevol landschapselement



poel



dorpsrand



rijksmonument

B

begraafplaats



gekoppeld bouwblok / bestemmingsvlak



tweede (bedrijfs)woning toegestaan



geen (bedrijfs)woning toegestaan



alleen uitbreiding met bedrijfswoning toegestaan



hoofdwatgang



geluidszonering vliegveld Eindhoven



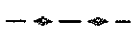
gevaarzone munitieopslagplaats



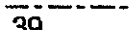
codering



logistieke inrichting



obstakelvrije zone



straatpad



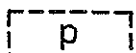
(39 = hoogte in meters boven N.A.P.)



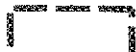
boringsvrije zone



gemeentegrens



parkeervoorzieningen



cultuurhistorische waardevolle buitenplaats



omschakeling naar niet grondgebonden bedrijf niet toegestaan

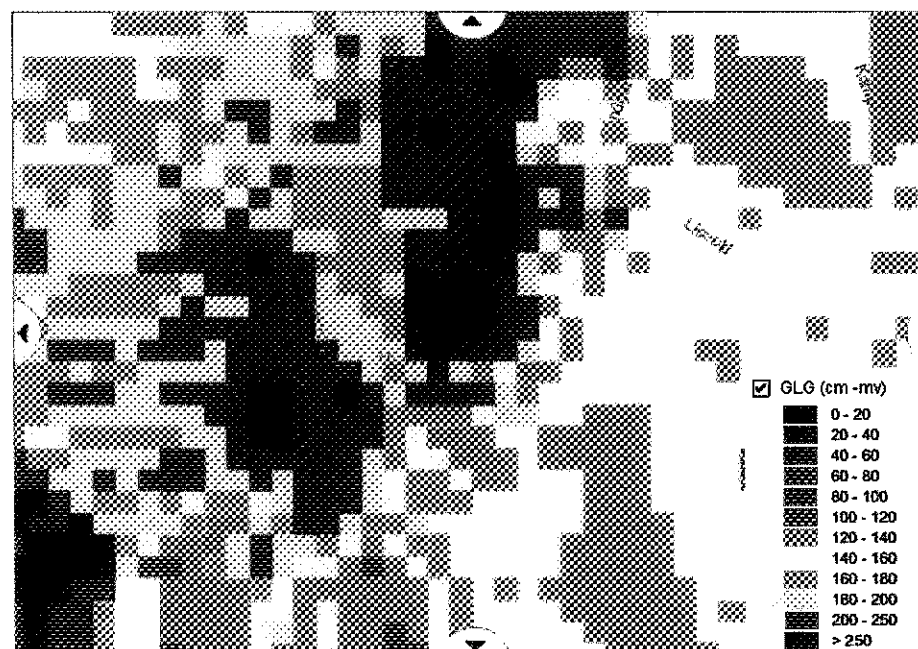
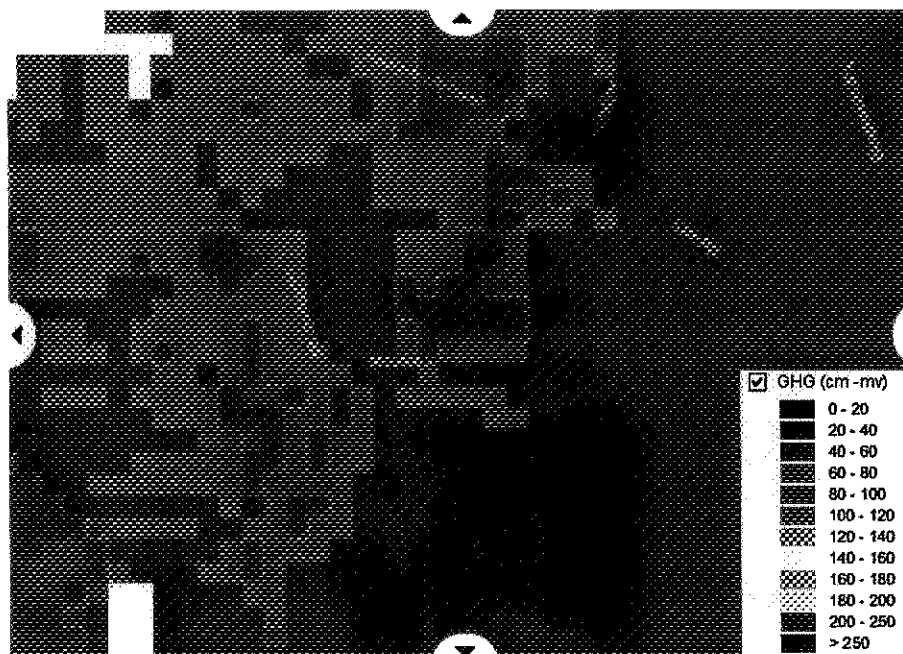


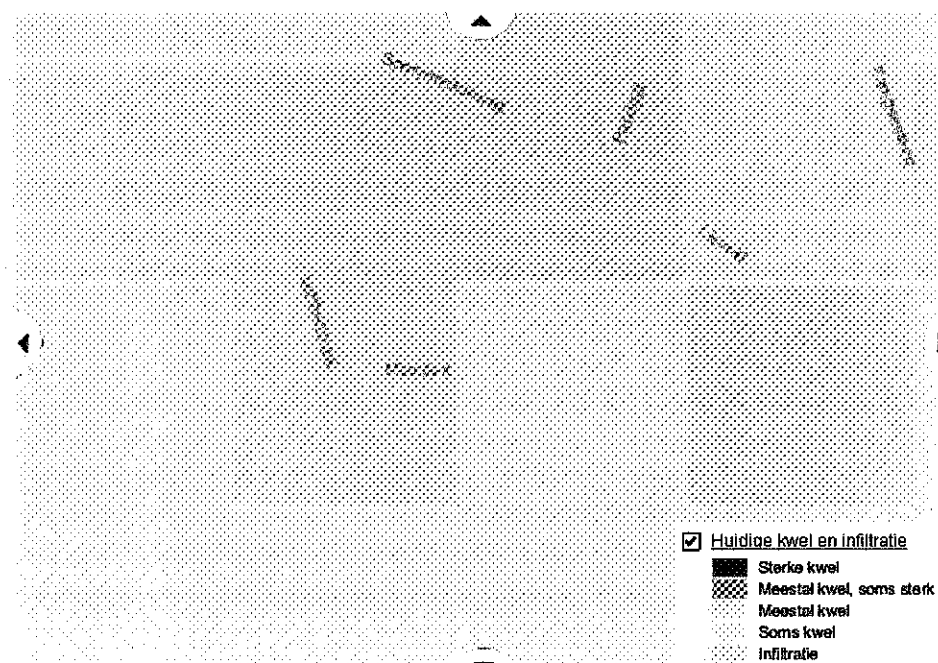
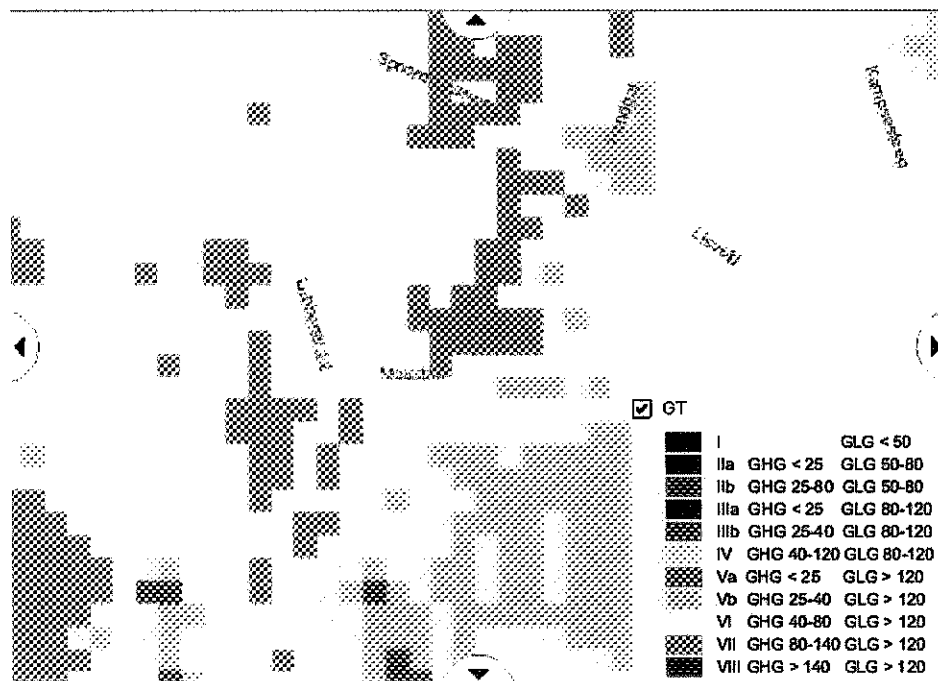
inhoud woning max 700 m2

60

Bijlage C

:





Bijlage D

Robert van de Voort

Van: Lapperre, Rimbaud [rlapperre@dommel.nl]

Verzonden: woensdag 25 februari 2009 8:09

Aan: Robert van de Voort

Onderwerp: RE: Mousten 4 Oirschot

Geachte heer Van de Voort,

U schrijft dat bij de woningsplitsing de nieuwe woning een eigen rioolaansluiting krijgt.

Ten aanzien van de Mousten 4 in Oirschot kan ik instemmen met de waterparagraaf. Daarbij ga ik er wel vanuit dat het hemelwater (hwa) en het vuilwater (dwa) gescheiden van elkaar worden afgevoerd; dwa naar persriool onder de weg Mousten en hwa naar aangrenzende sloot of greppel zoals thans ook het geval is. De 10 nieuwe parkeerplaatsen worden met doorlatende bestrating ("doorgroei tegels") verhard. Voor de toename van dit semi-verhard oppervlak is het niet nodig om aanvullende maatregelen te treffen. Eventuele wijzigingen in de planvorming die de waterhuishouding aangaan, dienen tijdig bij het waterschap gemeld te worden. E.e.a. kunt u ook teruglezen in de instemmingsbrief.

Deze brief wordt per reguliere post aan de gemeente Oirschot toegezonden.

Met vriendelijke groeten,

Waterschap De Dommel
R. Lapperre

