

3 november 2012

Ruimtelijke onderbouwing splitsing Lieveld 2 – 2a Oirschot

Ruimtelijke onderbouwing splitsing Lieveid 2 – 2a Oirschot

Initiatief locatie: Lieveid 2 – 2a, 5688HZ, Oirschot

Datum: 21 augustus 2012,
gewijzigd 3 november 2012

Contactpersoon 1: F.J.M. Rijnen
Lieveid 2, 56588 HZ Oirschot
Tel: 0629-015523

Contactpersoon 2: Forum Rooi,
Bouwtechnisch adviesburo
M.J. van Liempd
Tel: 0413-476184

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	Pagina
1. <u>INLEIDING</u>	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied	3
2. <u>PLANOPZET</u>	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	5
3. <u>BELEIDSKADER</u>	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	7
3.4 Gemeentelijk beleid	7
4. <u>MILIEUASPECTEN</u>	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Bedrijven en milieuzonering	11
4.3 Bodem	11
4.4 Water	11
4.5 Geluid	11
4.6 Luchtkwaliteit	12
4.7 Geurhinder	12
4.8 Kabels en leidingen	13
4.9 Flora en Fauna	13
4.10 Externe veiligheid	13
5. <u>CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</u>	14
5.1 Cultuurhistorie	14
5.2 Archeologie	14
6. <u>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	14

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Dhr. F.J.M. Rijnen is eigenaar van de linkerhelft c.q. stalgedeelte van de langgevelboerderij welke is gelegen aan Lieveveld 2 – 2a te Oirschot en welke als cultuurhistorisch waardevol pand wordt aangemerkt.

Om de langgevelboerderij te kunnen behouden voor de toekomst is het nodig om deze te splitsen en er twee wooneenheden van te maken. Hierdoor kunnen de kosten voor onderhoud gedragen worden en blijft de uitstraling gehandhaafd.

De realisatie van de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden is volgens het huidige bestemmingsplan buitengebied niet direct mogelijk en dient er een wijzigingsprocedure te worden gevolgd zoals voorgesteld door dhr. Stoffels van de gemeente.

Daar het nieuwe bestemmingsplan buitengebied fase 2 nu ter inzage ligt, wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om voorliggend wijzigingsplan mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure.

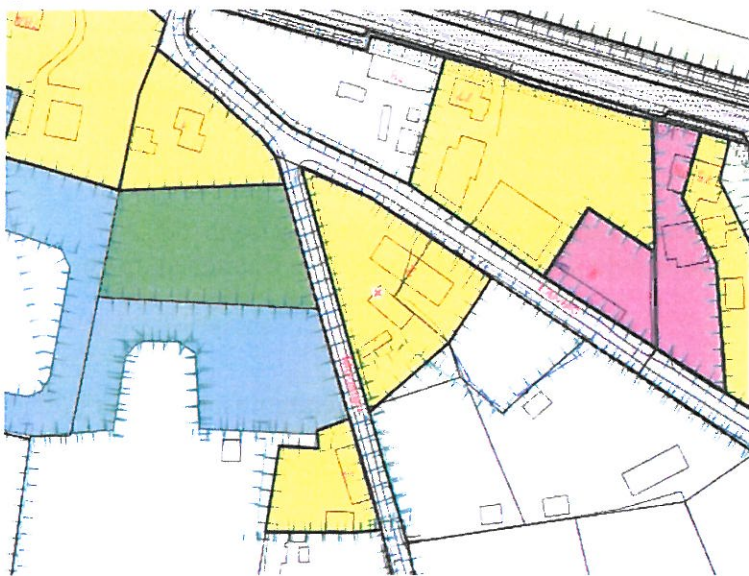
1.2 Ligging plangebied.

Het plangebied is gelegen aan Lieveveld 2 in de gemeente Oirschot.
In figuur 1 op pagina 4 is de betreffende locatie aangegeven.

figuur 2

RoPubliceer geraadpleegd op 30 Jun 2012 om 16:05

Lievelid 2



LEGENDA

bestemmingsplangebied

ENKELBESTEMMING

- agrarsch
- agrarsch met waarden
- bedrijf
- bos
- horeca
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- verkeer
- water
- wonen

DUBBELBESTEMMING

- leiding
- waarde
- waterstaat

GEBIEDSAANDUIDING

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- milieuzone
- oveng
- reconstructiewetzone
- veiligheidszone
- wro-zone

OVERIG

- functieaanduiding
- bouwwak
- bouwaanduiding
- maatvoering
- figuur_hartijn
- figuur_relatie

Plan Informatie

Plannaam: Buitengebied 2010
Plan_idn: NL.IMRO.0823.BPBGfase12010-VG02
Plan_type: bestemmingsplan
Status: vastgesteld
Datum: 29 september 2010
Geldig: ja
Reageren: niet meer mogelijk

Op deze locatie geldt:

Bestemmingen
[enkelbestemming: Wonen](#)
Aanduidingen
[gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - extensiegebied](#)
[gebiedsaanduiding: other: archeologische waarden](#)
bouwwak: bouwwak

2. PLANOPZET

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Lieveeld 2 – 2a zoals weergegeven in figuur 1.

Op de plek staat een langgevelboerderij. Deze boerderij staat er ongeveer 120 jaar en betreft een pand met cultuurhistorische waarde. Momenteel wordt het stalgedeelte bewoond op basis van een inwoonsituatie.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden.

De buitengevel zal intact blijven en zodoende zal de cultuurhistorische waarde en de samenhang met de omgeving gehandhaafd blijven.

2.3 Vigerend bestemmingsplan.

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan buitengebied 2010) dat is vastgesteld op 29 september 2010 de bestemming: ‘wonen’.

Naast deze bestemming geldt voor deze locatie de gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied en archeologische waarde.

Het bouwvlak is gelegen op het perceel.

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Één woning per bouwvlak.
- Bijgebouwen
- Het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden
- Tuinen en erven
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd
- Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
- Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

Toetsing wijzigingsbevoegdheid

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

- *Het betreft een monument, beeldbepalend pand of karakteristiek gebouw, dan wel als zodanig aangemerkt door de monumentencommissie.*

De betreffende boerderij is speciaal beoordeeld door de monumentencommissie omdat deze niet voorkwam op de lijst CHI en ook niet op de lijst: ‘panden met bescherming’, of op de lijst van SBEO. (inventarisatie waardevolle panden).

De commissie is van oordeel dat deze boerderij gesplitst mag worden, omdat deze zeker waardevol en het behouden waard is. Het doel moet zijn het behoud van de karakteristieke bebouwing en de omgeving. (advies woningsplitsing 14 december 2006)

- *De inhoudsmaat van het gebouw bedraagt minimaal 850 m³;*
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de boerderij heeft een inhoudsmaat van ca. 1.350 m³.
- *Bij splitsing vindt geen vergroting van de boerderij plaats;*
De boerderij wordt niet vergroot, het gaat hier om een interne verbouwing.

- *Het aantal woningen moet passen binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefte prognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en bedraagt in elk geval niet meer dan 2;*
Indien het splitsing betreft van een cultuurhistorisch pand, behoeft deze niet meegerekend te worden. (zie woningbouwprogramma)
- *De oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;*
Aan deze voorwaarden wordt ruimschoots voldaan.
- *Het meerdere aan bijgebouwen, wanneer het maximaal oppervlak aan bijgebouwen zoals opgenomen in artikel 17.2.3 onder b wordt overschreden, moet worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie;*
Deze voorwaarde is niet van toepassing.
- *Er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;*
De bestaande ruimtelijke situatie blijft gehandhaafd. Er vindt dan ook geen afbreuk plaats van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden plaats.
- *Er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren van omliggende gronden en bedrijven;*
Aan deze voorwaarden wordt voldaan, de ruimtelijke situatie blijft ongewijzigd.
- *Voldaan wordt aan de onder de leden 17.2.1 en 17.2.3 gestelde voorwaarden;*
Hieraan wordt voldaan, het betreft een bestaan pand dat wordt gesplitst. De ruimtelijke situatie blijft in principe hetzelfde.

Afwijking Bestemmingsplan

Het initiatief wijkt functioneel af van het geldende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan laat een splitsing van een woning niet zonder meer toe op de bestemming "wonen". Het is via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de woning te splitsen. Deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de wijzigingsbevoegdheid stelt. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan in dit geval dan ook gebruik worden gemaakt.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nota ruimte

In de nota ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020.

Het kabinet richt zich hierbij op vier doelen, waarvan bevordering van krachtige steden en vitaal platteland hier van belang is.

In de nota van ruimte wordt het landelijke restrictieve woningbouwbeleid losgelaten.

Het taboe; 'niet bouwen in het buitengebied' wordt doorbroken en is bespreekbaar in het kader van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Door toepassing ziet het rijk kansen voor de ontwikkeling van meer kwaliteit en vitaliteit in het buitengebied van Nederland.

Bij voorkeur dient aangesloten te worden bij bestaande bebouwingspatronen zoals bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen een van de hoofddoelen van het nationaal ruimtelijk beleid, namelijk het bevorderen van een vitaal platteland.

Een karakteristieke langgevelboerderij blijft behouden door deze te splitsen.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord Brabant

De structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale staten, d.d. 01 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend.

Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

De vier structuren zijn:

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

De initiatieflocatie is gelegen in Robuust water- en natuursysteem.

In de structuurvisie wordt voornamelijk ingegaan op de Groenblauwe structuur die samenhangt met Robuust water- en natuursysteem dat hier onderdeel van uitmaakt.

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

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap.

De structuur is van belang voor een goed, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord Brabant.

De provincie wil in deze gebieden het volgende bereiken;

- Een positieve ontwikkeling van biodiversiteit
- Een robuuste en veerkrachtige structuur
- De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken
- De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren.

Conclusie

Stedelijke ontwikkelingen zijn in deze gebieden niet onmogelijk.

Het landschap van Brabant bestaat van oudsher uit landbouwgebieden, natuurgebieden en bebouwde delen. In dit geval betreft het een oud bebouwingsconcentratie en is het behoud van een langgevelboerderij het doel. Om deze te kunnen onderhouden wordt deze gesplitst in twee wooneenheden. Deze ontwikkeling draagt dan ook bij aan de doelen die de provincie voor ogen heeft. In de verordening zijn hiervoor specifieke regels opgenomen.

Verordening Ruimte

Op 1 juni 2010 is de Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant in werking getreden. De verordening is daarna enkele malen aangepast. Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel. In deze verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant.

In dit geval betreft het de splitsing van een langgevelboerderij in twee wooneenheden.

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

- 1 Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, stelt regels ter voorkoming van:
 - a) Nieuwbouw van één of meer woningen;
 - b) Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.
- 2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwblok of bestemmingsvlak mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a) De noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b) De noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig doch afgestoten bedrijfswoning
 - c) Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren.
- 3 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in;
 - a) De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bestemmingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b) Het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

- c) De vestiging van of de splitsing in meerder wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing
- 4 De toelichting bij een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied in de vergroting van één of meer woningen, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van deze vergroting te verzekeren.
- 5 Het bepaalde in dit artikel geldt niet indien er sprak is van stedelijke ontwikkeling

Toetsing aan de bovengenoemde criteria:

Ad 1a

In dit geval wordt er wel een extra woning gerealiseerd, maar vindt geen extra versterking plaats, omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw. Als gevolg de splitsing kan de waarde van het gebouw behouden blijven. Zie onder ad 3 c.

Ad 1b tot en met 3b

Het gaat hier om een bestaande woning, geen bedrijfs- recreatiewoning die gesplitst wordt
De betreffende voorwaarden zijn niet van toepassing.

Ad 3c

Het betreft hier een langgevelboerderij met cultuurhistorische waarde.
De splitsing is met name bedoeld ten behoeve van het behoud van de langgevelboerderij.
Door de splitsing van deze langgevelboerderij worden onderhoudskosten gehalveerd waardoor behoud van de boerderij is verzekerd.

Ad 4

Het betreft hier geen vergroting van een bestaande woning, derhalve is deze regel niet van toepassing.

Ad 5

Het betreft hier geen uitbreiding van het stedelijk gebied.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit:

Artikel 2.2. van de Verordening ruimte bepaald:

“Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.”

In de landschapsinvesteringsregeling heeft provincie dit principe in samenwerking met de gemeenten concreet uitgewerkt in een Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Hieronder wordt dit nader uitgewerkt.

Huidige waarde bouwperceel 500 m² à € 300,00 = € 150.000,00
(De WOZ waarde 2012 bedraagt 151.000,00)

De nieuwe waarde is 500 m² à € 540,00 = € 270.000,00
De meerwaarde = € 120.000,00
20% daarvan = € 24.000,00

Dit bedrag wordt geïnvesteerd in het behoud en bevordering van de cultuurhistorische waarden van het pand. De volgende maatregelen worden in ieder geval getroffen:

- Kozijnen uitvoeren in zwaar kozijnhout (96 mm. i.p.v. 67 mm) en aanpassen van raamhout en deuren; meerkosten: € 4.000,00;
- Vervangen dakconstructie; spanten, gordingen, dakbeschot ca. 170 m2; meerkosten t.o.v. standaard dak: € 3.500,00;
- Vervangen dakpannen 170 m2 x 20,--; meerkosten € 3.400,00;
- Terugbrengen oorspronkelijk "karschop" kosten € 9.000,00;
- Planten Leilindebomen voor de boerderij; 8 x 300,-- = € 2.400,00
- Het planten van de bomen in de achter- en zijtuin; kosten € 600,00;
- Het planten van een beukenhaag ca. 80 meter; kosten € 1.600,00;
- Erfverharding aan de voorzijde, bijvoorbeeld kasseien of gehakte natuursteen, ca. 30 m2; kosten € 900,00

Totaal € 25.400,00

Conclusie

Volgens het provinciaal beleid is de splitsing van cultuurhistorische bebouwing mogelijk. De boerderij aan het Lieveveld 2 in Oirschot is speciaal beoordeeld door de monumentencommissie omdat deze niet voorkwam op de lijst CHI en ook niet op de lijst: ‘panden met bescherming’, of op de lijst van SBEO. (inventarisatie waardevolle panden).

De commissie is van oordeel dat deze boerderij gesplitst mag worden, omdat: ‘‘deze zeker waardevol en het behouden waard is. Het doel moet zijn het behoud van de karakteristieke bebouwing en de omgeving’’. (advies woningsplitsing 14 december 2006).

3.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid dat voor deze ontwikkeling van toepassing is, betreft de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is het bestemmingsplan Buitengebied, fase 1. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in paragraaf 2.5 van bedoeld bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de voorwaarden opgenomen in die wijzigingsbevoegdheid. Daarmee is het initiatief passend in het gemeentelijk beleid.

Verder wordt verwezen naar de Nota Van Uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied fase II. Cultuurhistorische waarden dienen als kwaliteit te worden beschermd. In dit geval betreft het een karakteristiek object welke verweven is in het huidige landschap. In het buitengebied komen op diverse plaatsen bijzondere gebouwen en objecten voor, het betreft met name karakteristieke boerderijgebouwen e.d. De meeste hiervan zijn aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument. Rijksmonumenten worden beschermd op basis van de monumentenwet. Voor gemeentelijke monumenten dient bij eventuele sloop een gemeentelijke monumentenvergunning te worden aangevraagd. Naast rijks- en gemeentelijke monumenten zijn er beeldbepalende panden (karakteristieke gebouwen). Deze panden hebben weliswaar geen monumentale status maar is toch sprake van historische bouwkunst. Deze panden dienen behouden te blijven en worden in dit plan als zodanig beschermd. De te treffen maatregelen als bedoeld in paragraaf 3.3 worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd en geborgd.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Er is een duidelijk verband tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. In dit verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten belangrijk kunnen zijn.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven en milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Er zijn geen agrarische en één niet-agrarisch bedrijven in de directe omgeving van de initiatieflocatie. In dit geval is de afstand tot agrarische bedrijven niet van toepassing.

Het dichtst bijgelegen niet agrarisch bedrijf (meubelmakerij Kuipers, Lieveld 6) is gesitueerd ca. 33 meter van de initiatieflocatie. Volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering moet dit een afstand van tenminste tien meter zijn.

Hieraan wordt voldaan.

Van extra belemmering is derhalve geen sprake, er wordt dan ook geconcludeerd dat het plan doorgang kan vinden.

4.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Echter hier gaat het om een gebouw dat in de huidige situatie reeds in gebruik is voor de functie wonen. Het gebouw wordt gesplitst waardoor er een nieuwe woning ontstaat, maar de functie blijft hetzelfde.

De huidige stalvloer wordt uit het gebouw verwijderd; puin wordt afgevoerd en eventuele vrijgekomen grond wordt hergebruikt op de huidige locatie. Daarom is een bodemonderzoek niet noodzakelijk en vormt dus geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.4 Water

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

De conclusie is dat deze boerderijsplitsing geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan.

Door de lage verkeersintensiteit ter plaatse is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet aan de orde.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Het onderhavige project blijft binnen de grenzen van de regeling NIBM.

In het besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt.

Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan o.a. de volgende categorieën:

Woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie hiervan.

De ontwikkeling van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.7 Geurhinder

Voor een zorgvuldige besluitvorming over de woningsplitsing Lieveveld 2-2a te Oirschot, moet het plan op de volgende aspecten worden beoordeeld:

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

Goed woon- en leefklimaat:

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

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval één extra woning).

De gemeente Oirschot heeft een geurverordening vastgesteld. De normstelling is onderbouwd in de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen. Dit betekent dat in het landbouwontwikkelingsgebied nabij Stille Wille en het overige buitengebied (behoudens het landbouwgebied Langereyt) de wettelijke norm van 14ouE/m³ geldt, een vaste afstand van 100 meter in de bebouwde kom en een vaste afstand van 50 meter voor het buitengebied.

In het onderhavige rapport zal worden uitgegaan van genoemde normstelling en vaste afstanden.

Benadelig derden:

In de directe omgeving is geen agrarisch bedrijf gevestigd.

Door het ontbreken van agrarische bedrijven binnen de vaste afstand van 50 meter, wordt het woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd en worden er geen veehouderijen of derden in hun belangen geschaad.

Conclusie:

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

4.8 Kabels en leidingen

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

4.9 Flora en Fauna

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

4.10 Externe veiligheid.

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over de weg, water, lucht, spoor en door buisleidingen.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling.

Risicobronnen

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

- Transport van gevaarlijke stoffen.
- Bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Uit de risicoatlas van de provincie Noord- Brabant blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en /of transportroutes in de omgeving aanwezig zijn, die in het kader van de externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het initiatief.

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

5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Cultuurhistorie

Voor zover bekend is er geen onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van dit gebied. De toch mogelijk aanwezige cultuur historische waarden op de initiatief locatie vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoud van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit. Het behoud van de langgevelboerderij zorgt ervoor dat de cultuurhistorische en landschappelijk samenhang blijft gewaarborgd. De splitsing van deze boerderij in twee wooneenheden is dan ook verantwoord mits de uitstraling van de langgevelboerderij niet wordt aangetast.

5.2 Archeologie

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

Blijkens de Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Brabant bestaat er een hoge kans op het vinden van archeologische sporen binnen het plangebied. Ook in het bestemmingsplan is de waarde archeologie opgenomen. Aangezien er slechts sprake is van het splitsen van een gebouw in twee wooneenheden en de graafwerkzaamheden worden beperkt tot het vervangen van de begane grond vloer, wordt verondersteld dat er geen eventuele archeologische waarden kunnen worden verstoord.

De betreffende graafwerkzaamheden binnen het bestaande bouwblok bedragen maximaal 20 cm. Er vindt een interne verbouwing plaats, waardoor een tweede woning in het bestaande gebouw ontstaat. Het aspect archeologie zorgt dan ook niet voor een belemmering van voorgenoemde ontwikkeling.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de gemeente Oirschot zijn geen kosten verbonden aan deze ruimtelijke ontwikkeling. De procedurekosten, afwenteling planschade worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen. De kosten worden anderszins verhaald.

