

Ruimtelijke onderbouwing, Esperenweg 3b



R&S advies, uw partner voor o.a.:

- Bestemmingsplan
- Vergunning Wet natuurbescherming
- Omgevingsvergunning Wabo/waterwet
- MER-rapportage/(vormvrije) m.e.r. beoordeling
- Onderzoek geurhinder, luchtkwaliteit en stikstof

R & S advies

Langegracht 4b

5091 SJ MIDDELBEERS

Telnr: 06 - 510 39 378

Faxnr: 084 – 229 25 56

Email: algemeen@rensadvies.com

www.rensadvies.com

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: bekend bij adviseur
Adres: Esperenweg 3
Gemeente: 5091 JM Oostelbeers (Gemeente Oirschot)

Naam en adres inrichting

Naam: bekend bij adviseur
Adres: Esperenweg 3
Gemeente: 5091 JM Oostelbeers (Gemeente Oirschot)

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

Naam: Gemeente Oirschot
Adres: Deken Frankenstraat 3
Gemeente: 5688 AK OIRSCHOT

Datum: 29 september 2023
Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot
Naam: Adviseur ruimtelijke ordening en milieu

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL	5
1.2 GELDEND(E) BESTEMMINGSPLAN(NEN)	6
1.3 PROCEDURE	7
1.4 LEESWIJZER	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1.1 Projectlocatie	8
2.1.2 Ligging plangebied	10
2.2 BEOOGDE SITUATIE	11
3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
3.1 RIJKSBELEID	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvis	13
3.1.2 Besluit en ministeriele regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	14
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2 PROVINCIAAL BELEID	16
3.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant	16
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	18
3.2.3 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant	22
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	25
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	25
3.3.2 Landschapskwaliteitsplan Oirschot.....	26
3.3.3 Bestemmingsplan geconsolideerde versie 2020.....	27
4 MILIEU HYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	28
4.2 WATERHUISHOUDING.....	29
4.2.1 Beleid waterschap Brabants Delta	29
4.2.2 Waterlopen	32
4.2.3 Grondwaterbeschermingsgebied	32

4.2.4	Gemeentelijk waterbeleid	32
4.3	NATUUR.....	34
4.3.1	Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000	34
4.3.2	Gebiedsbescherming	34
4.3.3	Soortenbescherming.....	35
4.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	36
4.4.1	Cultuurhistorie	36
4.4.2	Archeologie	37
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	39
4.6	GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ.....	40
4.7	GELUID.....	42
4.7.1	Wegverkeerslawaaï	42
4.7.2	Geluidzone vliegveld.....	42
4.7.3	Spoorweglawaaï.....	42
4.7.4	Industrielawaaï	42
4.8	LUCHTKWALITEIT	43
4.9	BODEMKWALITEIT	44
4.10	EXTERNE VEILIGHEID.....	45
4.10.1	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	45
4.10.2	Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)	45
4.10.3	Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)	45
4.10.4	Beoordeling plangebied.....	46
5	<u>JURIDISCHE ACHTERGROND</u>	<u>47</u>
5.1	INLEIDING	47
5.2	TOELICHTING VERBEELDING	47
6.	<u>UITVOERBAARHEID</u>	<u>48</u>
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
6.2.1	Omgevingsdialoog	48
6.2.2	Ingebrachte zienswijzen	49
	<u>BIJLAGEN</u>	<u>50</u>

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer aan de Esperenweg 3 te Oostelbeers heeft het voornemen om het huidige gebruik van een bestaande vakantiewoning, en geregistreerd onder Esperenweg 3b, binnen de planlocatie te wijzigen naar een reguliere woning. Initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling is eigenaar van het plangebied met een totaal oppervlak van 11.910 m², zie figuur 1 ter verduidelijking van het plangebied.

Deze onderbouwing is opgesteld voor het passend bestemmen van het permanent bewonen van een bestaande vakantiewoning. Gezien de gunstige ligging, transformatie van bestaande bebouwing en de krapte op de woningmarkt wordt het als een passende ontwikkeling gezien.

Middels een principeverzoek is aan de gemeente Oirschot gevraagd of er medewerking verleend kan worden aan het initiatief. Wanneer onderbouwd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met provinciale en gemeentelijke voorschriften, er aangetoond kan worden dat de omgeving geen negatieve gevolgen van de ontwikkeling zal ondervinden én er sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering staat de gemeente positief tegenover deze ontwikkeling.



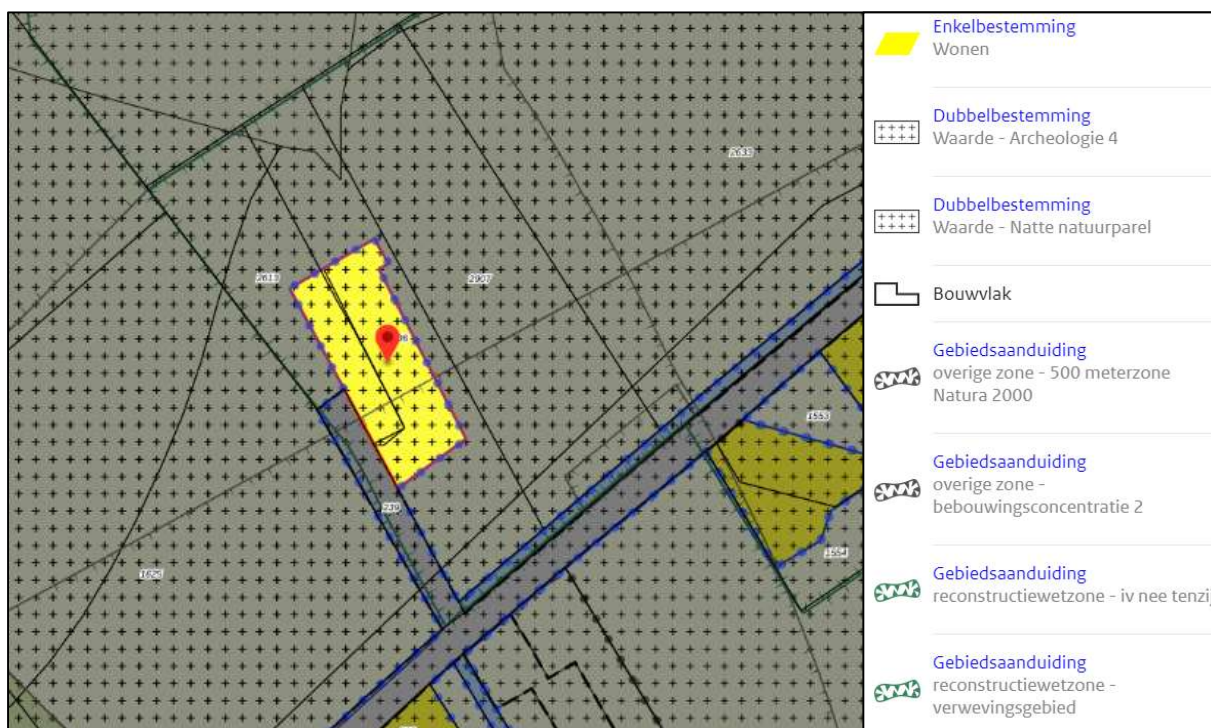
Figuur 1: Visualisatie plangebied

1.2 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

De grond in het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 22 november 2017. Op basis van dit bestemmingsplan is de grond ter plaatse van het bedrijf bestemd als 'Wonen', zie onderstaand figuur. Het bouwvlak behorend bij het plangebied kent een oppervlakte van ca. 3.000 m².

Naast de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Natte natuurparel' kent het plangebied de volgende functieaanduidingen:

- overige zone – 500 meter zone Natura 2000
- overige zone – bebouwingsconcentratie 2
- reconstructiewetzone – iv nee tenzij
- reconstructiewetzone – verwervingsgebied



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een omgevingsvergunning voor de activiteit “Handelingen in strijd met ruimtelijke ordening” te worden ingediend. Dit kan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook wel het buitenplan afwijken van het bestemmingsplan genoemd. Bij de aanvraag moeten een toelichting worden toegevoegd, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat er sprake is van een zorgvuldige belangenafweging. Daarnaast moet worden aangetoond dat er geen beletselen bestaan vanuit (milieu)wetgeving.

Onderhavige toelichting is hiervan een onderdeel. Dit is opgenomen in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht. Hierin wordt verwezen naar artikel 3.1.6 van het Bro. Op basis van artikel 2.22 van de Wabo kan het bevoegd gezag voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden. Deze voorschriften moeten ruimtelijke relevant zijn.

Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 26 weken. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of termijn wordt verlengd met 6 weken. Er volgt in eerste instantie een ontwerpbesluit met zienswijzengelegenheid van 6 weken. Na de termijn van 6 weken wordt het besluit omgezet naar een definitief besluit en ligt het plan opnieuw voor 6 weken ter inzage.

Bij het buitenplans afwijken via artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo, gelden de voor een omgevingsvergunning unieke eisen van publicatie in de Staatscourant en digitale publicatie.

1.4 Leeswijzer

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

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

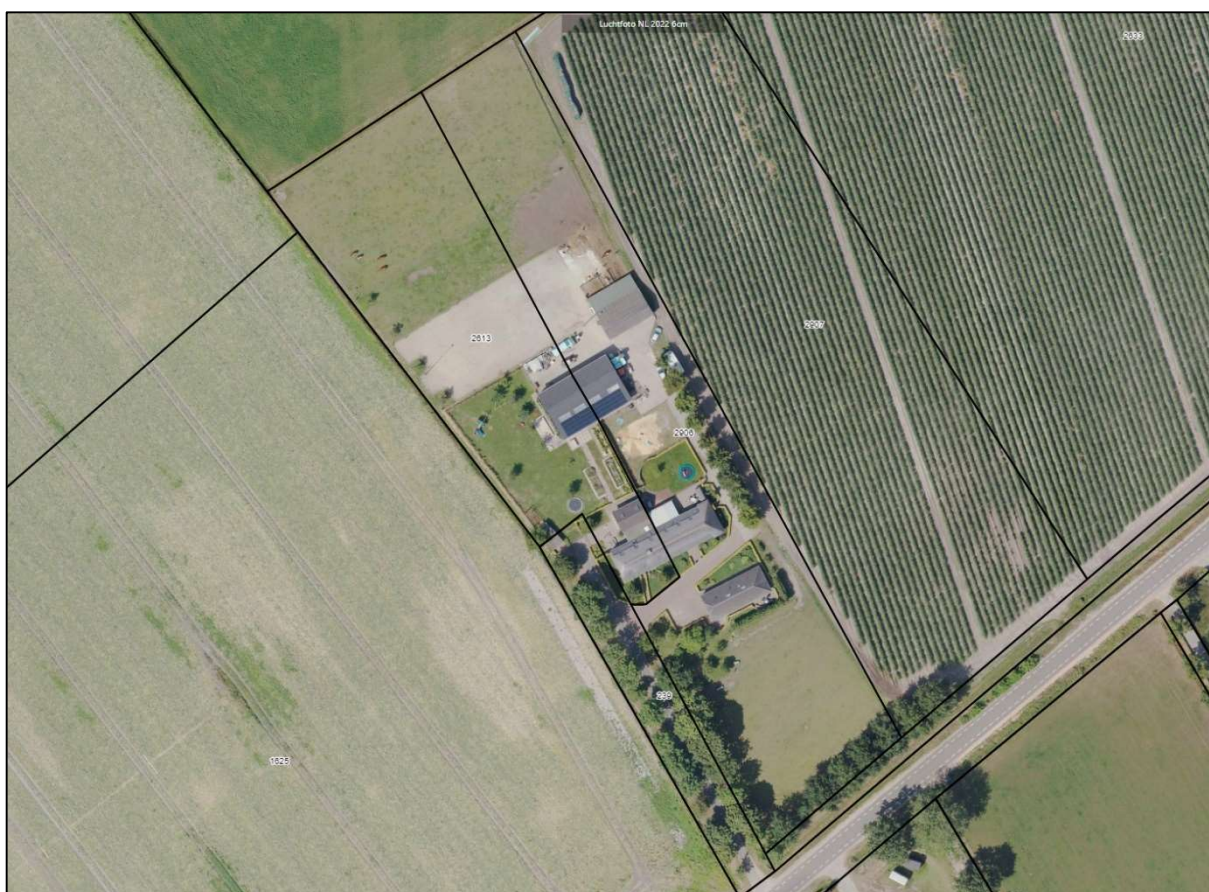
De juridische achtergrond van dit omgevingsplan buitenplans afwijken, een toelichting op de verbeelding wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

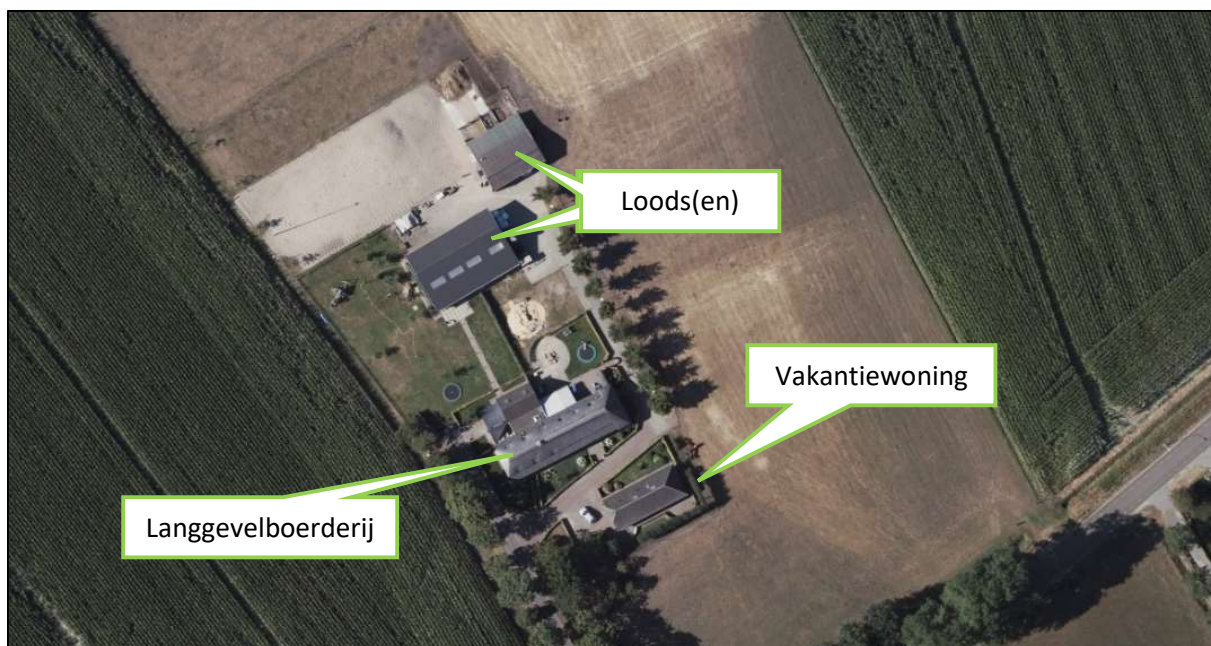
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Esperenweg 3b, kadastraal bekend als sectie G met nummer 2906. In de nieuwe situatie zal het kadastraal perceel sectie G, nummer 2906 gesplitst worden, wat zal bestaan uit de woning aan Esperenweg 3b en het voorliggende weiland. Zie figuur 3 voor de betreffende kadastrale perceel. Binnen de planlocatie zijn in de huidige situatie twee burgerwoningen in de langgevelboerderij aanwezig. De woning is in de erfgoedkaart van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant als gemeentelijke monument opgenomen. Dergelijke boerderijen vertegenwoordigen op zichtbare wijze een traditionele bouwwijze van het agrarisch erfgoed. Tevens zijn op de projectlocatie in de huidige situatie een paardenstal, open loods en vakantiewoning aanwezig (zie figuur 4). De bestaande bouwwerken blijven gehandhaafd in de beoogde situatie. De vakantiewoning, lokaal bekend als Esperenweg 3b, is medio 2006 met goedkeuring van de gemeente Oirschot verbouwd en bedrijfsmatig geëxploiteerd. Dit betreffend gebouw is door de gemeente Oirschot in 2009 tevens aangemerkt als gemeentelijke monument. De monumentcommissie beoordeelde het ensemble en ruimtelijke uitstraling van het gebouw met een der mate hoog cultuurhistorisch belang dat het net als de langgevelboerderij als monument wordt gezien (zie bijlage 1 voor de beoordeling). Figuur 4 en 5 geeft vervolgens een impressie van het bestaande straatbeeld.



Figuur 3: Kadastrale percelen binnen het plangebied



Figuur 4: Bestaande bebouwing



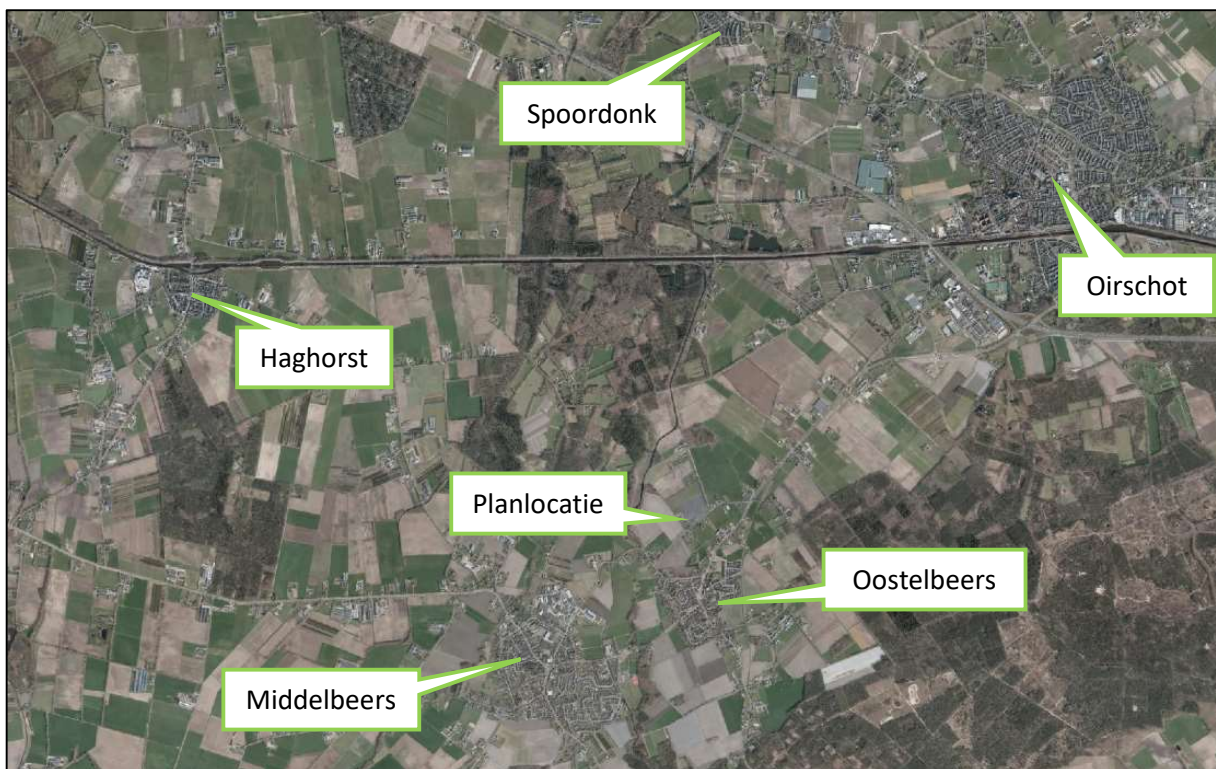
Figuur 5: Straataanzicht plangebied

2.1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Het gebied kan als relatief open worden aangemerkt door de verspreid voorkomende bebouwing langs de randen en de opgaande beplantingselementen rond de bebouwing aan de Schuttersweg en kavelgrensbeplanting centraal in het gebied. Nagenoeg alle bebouwing is gelegen aan de omringende wegen. In de omgeving van de projectlocatie zijn zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen gelegen. De ruimtelijke begrenzing van het gebied wordt aan de zuidkant gevormd door de noordelijke dorpsrand van Oostelbeers. Aan de noord- en oostkant vormen de verspreide bebouwing en beplanting aan de Esperenweg en de Langereyt de gebiedsbegrenzing.

Karakteristiek en waardevol is de samenhang tussen de laanbeplanting en bebouwing langs de Esperenweg. Het onregelmatig voorkomen van bebouwingselementen en afwisseling tussen bebouwing en laanbeplanting levert een aantal waardevolle doorzichten op naar het grootschalig open landschap aan de noordkant, dat begrensd wordt door de bebossing van landgoed de Baest. De visuele relatie vanuit het gebied richting Oirschot, over de Esperenweg, met het noordelijk gelegen open landschap wordt beschouwd als een belangrijk landschappelijk/ruimtelijk aspect.

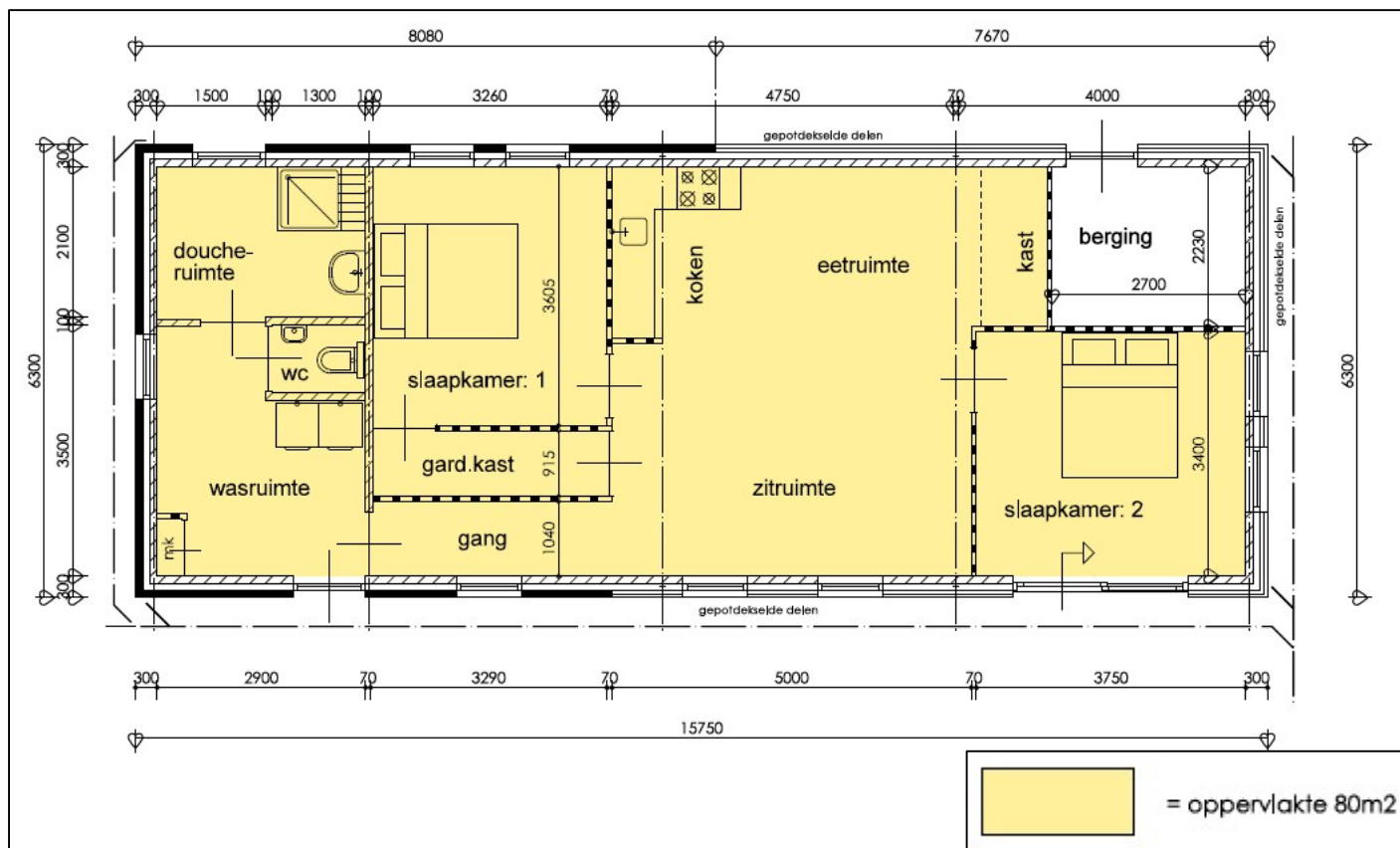
In onderstaand figuur is de globale ligging met de omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit valt op te maken dat de locatie in een uitgestrekt gebied ligt. Het wordt omringd door Oostelbeers, Middelbeers, Haghorst, Spoordonk en Oirschot.



Figuur 6: Globale ligging plangebied

2.2 Beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkelingen betreft het wijzigen van het gebruik van een bestaande vakantiewoning met een gebruiksoppervlak van 80 m², ter plaatse bekend als Esperenweg 3b, naar een reguliere woning. Gezien het feit dat het gebouw in de huidige situatie reeds in gebruik is als vakantiewoning, zullen er geen inpassende wijzigingen plaatsvinden met de wijziging naar een reguliere woning. Wijzigingen aan de buitenzijde is tevens niet aan de orde. Zie onderstaand figuur en bijlage 2 voor de plattegrond van de beoogde woning.



Figuur 7: Plattegrond beoogde woning

Het wijzigen van de huidige vakantiewoning naar een reguliere woning betreft hiermee voornamelijk een ruimtelijke procedure. Een belangrijke voorwaarde van deze procedure is het toevoegen van voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering op basis van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Vanuit de provincie is een kwaliteitsverbetering van €62.500,- vereist om een woning in een beeldbepalend pand toe te voegen. Om hier aan te voldoen dient er een maatwerk Ruimte voor Ruimte bouwtitel aangekocht te worden, zie paragraaf 3.2.3 voor verdere toelichting.

Naast de provinciale ruimtelijke kwaliteitsverbetering vraagt de gemeente Oirschot om aanvullende kwaliteitsverbetering. Het inpassen van deze aanvullende kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden door middel van landschappelijke inpassing. In tegenstelling tot de wijziging naar de reguliere woning, zullen deze aanpassingen het landschapsbeeld veranderen.

Zie figuur 8 en bijlage 3 voor een weergave van de beoogde kwaliteitsverbetering. Deze inpassing heeft betrekking op het aanplanten van laanbeplanting langs de Esperenweg en het uitbreiden van bomenrijen rondom het plangebied.



Figuur 8: landschapsinrichtingsplan

Het doel van deze landschappelijke inpassing is het geheel een groenere uitstraling te geven. Daarnaast wordt de samenhang tussen de laanbeplanting en bebouwing langs de Esperenweg als karakteristiek en waardevol gezien. Het onregelmatig voorkomen van bebouwingselementen en afwisseling tussen bebouwing en laanbeplanting levert een aantal waardevolle doorzichten op naar het grootschalig open landschap aan de noordkant, dat begrensd wordt door de bebouwing van landgoed de Baest. De visuele relatie vanuit het gebied richting Oirschot, over de Esperenweg, met het noordelijk gelegen open landschap wordt beschouwd als een belangrijk landschappelijk/ruimtelijk aspect. Door realisatie van onderstaande landschappelijke inpassing zal dit landschappelijk en ruimtelijke aspect versterkt worden en in ere worden hersteld.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport. Voorliggend plan ziet op het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van een bestaande vakantiewoning. Hierbij wordt enkel het gebruik gewijzigd. Daarnaast wordt er beplanting aangebracht.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige

toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet. Met de voorgenomen gebruikswijziging vindt er geen extra versterking plaats. Ook zijn er op eigen terrein reeds parkeervoorzieningen aanwezig, waardoor er ook hiervoor geen extra druk op het landschap bestaat. Dit heeft een positieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter. Op de locatie aan de Esperenweg 3b is een vakantiewoning aanwezig, die wordt omgezet naar een reguliere woning. Daarmee draagt de woning bij aan een oplossing op woningnood op de korte termijn. Als is de bijdrage beperkt, omdat er slechts sprake is van één woning. Daarnaast wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de omgeving, maar wordt dit juist versterkt door het toevoegen van landschapselementen, die duurzaam worden behouden.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed. Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Zolang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. De functieverandering van de vakantiewoning naar reguliere woning is ten opzichte van het rijksbeleid zeer kleinschalig van aard. De NOVI legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan deze ontwikkeling. De vier hoofdprioriteiten van het Rijk worden met de ontwikkeling gevolgd.

3.1.2 Besluit en ministeriele regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden. In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke

verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het plangebied is in het Rarro aangewezen als 'Radarverstoringengebieden behorende bij radarstation Volkel'. Op grond van deze aanduiding geldt een maximale bebouwingshoogte, afhankelijk van de afstand van de antenne. Voor Volkel bedraagt deze hoogte 49 meter ten opzichte van N.A.P., oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne. Ter plaats vindt geen nieuwbouw plaats. Daarnaast is het bestaande gebouw veel lager dan de maximale hoogte, die in het Rarro staat vermeld. Voor het overige bevatten het Rarro of Barro voor de projectlocatie geen beperkingen, betrekking hebbend op o.a. militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een efficiënt ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de nota van toelichting op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is aangegeven dat “ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeelingen”, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Voorliggend initiatief voorziet enkel in een wijziging naar één reguliere woning in een bestaand gebouw. Zodoende is artikel 3.1.6, tweede lid Bro niet van toepassing.

Hiermee kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daarmee verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet is vereist.

3.2 Provinciaal beleid

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Deze zijn vertaald in de Interim Omgevingsverordening. In de verordening staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In maart 2022 is de Omgevingsverordening gepubliceerd in opvolging van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Omgevingsverordening zal gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden, naar verwachting op 1 januari 2024. Tot die tijd geldt de Interim Omgevingsverordening.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de Omgevingsvisie, Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en Omgevingsverordening met betrekking tot het gewenst initiatief gemotiveerd.

3.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

In december 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2030 (met een doorkijk naar 2050) aangegeven in relatie de visie op de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving. Provinciale Staten heeft in de Omgevingsvisie een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Verordening ruimte Noord-Brabant worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen.

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluiten wij met de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. We streven er op onze beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. Want we weten één ding zeker; we zullen in de toekomst - meer dan ooit - moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie geven wij aan wat wij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan.

Programma's:

- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan klimaatproof Brabant
- Werken aan slimme netwerkstad
- Werken aan concurrerende, duurzame economie

De doelen van de diverse programma's zijn samengevat in en de volgende thema's.

Ad 1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt

Een gezonde leefomgeving

Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofbelasting). Onderhavige ontwikkeling zonder bestrijdingsmiddelen, zonder grote verkeer aantrekkende werking draagt doet geen afbreuk aan een gezonde leefomgeving.

Een veilige leefomgeving

Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Onderhavig plan heeft geen betrekking op grootschalige industrie of infrastructurele voorzieningen met (vervoer van) gevaarlijke stoffen. Daarnaast heeft dit project geen invloed op de waterveiligheid vanwege klimaatveranderingen.

Een goede omgevingskwaliteit

We houden (of brengen) de basis op orde zodat het in Brabant -ook in de toekomst- goed wonen, werken en verblijven is. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land.

De voorgenomen wijziging aan de Esperenweg 3b wordt landschappelijk ingepast met groene structuren zodat het goed wonen, werken en verblijven in het buitengebied met elkaar in verbinding brengt. Door het aanplanten van een flink aantal laanbomen, verbeterd het aanzicht en zal het zorgen voor een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Ad 2. Werken aan de Brabantse energietransitie

Energie die niet is gebaseerd op fossiele bronnen, ligt binnen handbereik en maakt dat onze energievoorziening minder afhankelijk wordt van de gasvoorraden in Nederland of van de import van

energie van elders. De hele transitie naar een goed functionerend en betrouwbaar systeem, gebaseerd op andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen, duurt decennia.

We richten ons op nieuwe ontwikkelingen die zich richten op:

- Het verminderen van het energieverbruik
- De verduurzaming van energie

Ad 3. Werken aan klimaatproof Brabant

Klimaatbestendig beeklandschap, 80% van Brabant is een combinatie van zandgronden en beken, het zogenaamde het beeklandschap. De afgelopen decennia was de inrichting van ons bekensysteem en het waterbeheer vooral gericht op zo snel mogelijk afvoeren van water ten gunste van landbouw en verstedelijking. De houdbaarheid hiervan staat onder druk, zeker als extremen in het weer gaan toenemen. Langere tijden van droogte en wateroverlast door pieken zorgen voor schade in de land- en tuinbouw. Wij stellen ons een toekomstbeeld voor dat wordt gekenmerkt door stromende, slingerende, ondiepe beken, zodat ze zomers niet diep ontwateren en geen droogteschade voor landbouw en natuur veroorzaken. Dit maakt de kans op overlast rondom de beken wel groter. Daarom is het de uitdaging om zoveel mogelijk water vast te houden en te bergen in de bodem op de hoge zandgronden om (1) piekbuien op te vangen en daarmee de beken en bebouwd gebied te ontlasten, maar ook om (2) bij tijden van droogte juist voldoende water te 'reserveren' voor landbouw, natuur en stedelijk groen.

Ad 4. Werken aan slimme netwerkstad

Niet relevant i.r.t. beoogde ontwikkeling.

Ad 5. Werken aan concurrerende, duurzame economie

Niet van toepassing voor onderhavig plangebied

De Omgevingsvisie Noord-Brabant wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden kader stellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen (omgevingsplannen). De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en het Rijk. De provincie kan via een planologische verordening regels formuleren waar gemeenten zich aan dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is onder andere onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Door middel van het introduceren van de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen. Hierdoor moet het in de toekomst makkelijker worden om bijvoorbeeld bouwprojecten te starten, of in dit geval, van bestemming te veranderen.

Deze nieuwe wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en water. Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking. Hierbij hoort ook 1 rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincie heeft hiervoor een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samen gevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze visie is staat wat de provincie wil bereiken en wat ze willen doen om dat te bereiken. De belangrijkste kopstukken van deze visie zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.1.

De Interim omgevingsverordening is een beleidsneutrale samenvoeging van zes provinciale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hiermee zijn Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Interim Omgevingsverordening, Verordening water en de Verordening wegen verleden tijd en samengevoegd tot één (interim) omgevingsverordening. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet zal de definitieve omgevingsverordening per 1 januari 2024 worden vastgesteld. In tegenstelling tot de Interim verordening, zal in de definitieve verordening ook de beleidswijzigingen zijn verwerkt.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De planlocatie ligt volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in verschillende omgevingsgebieden. In de Interim omgevingsverordening zijn de eerdere reconstructieplannen van de provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Interim omgevingsverordening is een overkoepelend plan. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening. Wel zijn er met betrekking tot het herontwikkelen van de locatie nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

Wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie oktober 2022

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan bij elkaar in de Omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast de omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De verordening treedt per 1 januari 2024 gelijktijdig met de Omgevingswet in werking.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.

- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

In de Concept Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening gehanteerd als uitgangspunt. Daarnaast zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt de Interim omgevingsverordening. In de Interim omgevingsverordening zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld, stellen Gedeputeerde Staten voor om een aantal urgente onderwerpen die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, alvast via een wijziging van de Interim omgevingsverordening in werking te laten treden. Deze wijzigingsverordening trad 1 oktober 2022 in werking. De wijziging/actualisatie van de IOV regels zijn reeds verwerkt in paragraaf 3.2.2.1.

Het plangebied is gelegen in verschillende omgevingsgebieden. In de Concept Omgevingsverordening zijn de eerdere reconstructieplannen van de provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Concept Omgevingsverordening is een overkoepelend plan. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Concept Omgevingsverordening. Wel zijn er met betrekking tot het herontwikkelen van de planlocatie nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

3.2.2.1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Hierna zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant overgenomen met daarbij verwoord wat de situatie voor de beoogde ontwikkeling aan de Esperenweg 3b is ten opzichte van de gestelde regels. Volgens de Interim omgevingsverordening is het plangebied in meerdere omgevingsgebieden gelegen. Er is echter maar één omgevingsgebied relevant voor onderhavige onderbouwing(wijziging naar reguliere woning), dat het is 'Landelijk gebied – instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' (figuur 9)



Voorwaarden Landelijk gebied

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Binnen het plangebied wordt de bestaande vakantiewoning omgezet naar een reguliere woning.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Als gevolg van de ontwikkeling vindt er geen extra versterking plaats. Daarnaast is getoetst aan de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. In samenspraak met gemeente en provincie is geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling, zijnde het omzetten naar een reguliere woning een kwaliteitsinvestering van €62.500,- wordt verwacht. De bouwtitel wordt aangekocht bij de RvR maatschappij.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er is enkel sprake van een functieverandering van recreatiewoning naar een reguliere woning. Voor deze ontwikkeling worden er geen gebouwen gesloopt.

- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Zoals in bijlage 1 is opgenomen wordt het betreffende gebouw als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Het vestigen van een permanente woonfunctie zal verpaupering van dit cultuurhistorisch pand uitsluiten, wat een positieve invloed heeft op de bestaande ruimtelijke samenhang van zowel de omgeving als planlocatie.

- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

Het ingebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning en omzetten naar burgerwoning is niet aan de orde. Daarnaast vindt er geen splitsing van meerdere woonfuncties plaats.

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bebouwing die in de huidige situatie aanwezig is (zie figuur 4) heeft een hobbymatige functie en wordt hierdoor niet als overtollig beschouwd. Daarnaast leidt het voornemen niet tot extra versterking, daar het gebouw reeds als een verblijfsobject in gebruik is.

Conclusie toetsing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Geconcludeerd kan worden dat het omschakelen van de vakantiewoning naar een reguliere woning past binnen de provinciale doelen.

3.2.3 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Op 26 juli 2023 is de geactualiseerde Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant in werking getreden. Voor toepassing van de nieuwe regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en de mogelijkheid voor inpandige splitsing van beeldbepalende woonboerderijen, hebben Gedeputeerde Staten een beleidsregel vastgesteld.

Voor onderhavig plangebied zijn binnen de beleidsregel Artikel 6, lid e en Artikel 7 lid f en i van toepassing.

Artikel 6 Omvang tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de hierna opgenomen woningtypen de volgende regels:

Lid e.

bij de realisatie van een of meerdere wooneenheden in een beeldbepalend gebouw geldt dat:

1. de bijdrage €62.500 per toe te voegen wooneenheid bedraagt;

Voor de wijziging naar regulier woning zal een halve bouwtitel, ter waarde van €62.500,-, worden aangekocht bij de Ruimte-voor-Ruimte maatschappij.

2. de splitsing inpandig is;

Het splitsen van wooneenheden is niet van toepassing

3. beeldbepalende elementen worden behouden en dat dit juridisch wordt geborgd;

Uit bijlage 1 valt op te maken dat zowel de langgevelboerderij als de huidige vakantiewoning zijn aangemerkt als beeldbepalende elementen. In de nieuwe situatie wordt de woning in de huidige staat behouden.

4. bij de situering van de bijgebouwen rekening wordt gehouden met het beeld bepalende karakter van het gebouw;

De ontwikkeling heeft geen betrekking op het realiseren van nieuwe bijgebouwen. Sterker nog deze worden uitgesloten voor de gevraagde ontwikkeling. Voor het behoud van het ensemble is extra versterking niet gewenst en zou tot een verstoring leiden van het ensemble.

5. als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7;

Zie toelichting artikel 7

6. behoud van het beeldbepalende karakter van het gebouw, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, juridisch wordt geborgd.

De ontwikkeling heeft geen betrekking op het wijzigen van het beeldbepalende karakter van zowel de langgevelboerderij als de huidige vakantiewoning

Artikel 7 Waardering Fysieke tegenprestatie

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit de volgende regels:

Lid f.

bij het toevoegen van een woning geldt dat:

1. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij de kosten daarvan in redelijkheid onderdeel kunnen zijn van de bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit;

Zie de tekstuele toelichting in paragraaf 2.2 en bijlage 3 voor een uitgebreide onderbouwing van de landschappelijke inpassing

2. gemeenten de kosten voor een goede landschappelijke inpassing ook buiten de berekening kunnen houden als extra inspanning;

Door zowel de aankoop van een halve bouwtitel en de landschappelijke inpassing (zoals beschreven in paragraaf 2.2) zijn de kosten voor provinciale en gemeentelijke vereisten reeds gescheiden.

3. het ruimtelijk plan inzicht biedt in de kosten van de landschappelijke inrichting en de inpassing juridisch wordt geborgd met een voorwaardelijke gebruiksbepaling;

Voor de ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin wordt gewaarborgd dat het landschapsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 wordt aangelegd en duurzaam wordt onderhouden. Daarnaast wordt dat als een voorwaardelijke verplichting in de voorschriften behorende bij de beschikking geborgd.

4. afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting geen fysieke tegenprestatie betreft en niet kan worden ingebracht.

Als gevolg van de ontwikkeling vindt een gedeeltelijke afwaardering van de grond plaats, omdat een gedeelte van de landbouwgrond in gebruik wordt genomen voor de aanplant, dat onderdeel is van dit plan. De aanplant vindt gedeeltelijk plaats binnen de kadastrale perceel sectie G nummer 2907. Dit perceel betreft een agrarisch perceel, waarom aanplant van bomen is toegestaan, waardoor hiervoor geen functieverandering noodzakelijk is. Om voornoemde reden vindt er ook geen afwaardering van de aanwezige gronden plaats.

Lid i.

als een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen, of behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt dat de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor kunnen worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.

Door met name de aanplant aan de Esperenweg wordt de oude laanstructuur, zoals deze omstreeks 1900 aanwezig was in ere hersteld. Zowel de laanstructuur aan de Esperenweg, als de laanstructuur langs de bestaande bebouwing naar het achterliggend open veld dragen daaraan bij.

Conclusie toetsing Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Op basis van bovenstaande toelichting kan er geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de regels van 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. De ontwikkeling wordt als passend gezien binnen de toetsingskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van Oirschot de ‘Omgevingsvisie Oirschot’ vastgesteld. De gemeente Oirschot beschikt reeds over diverse strategische beleidsdocumenten (Toekomstvisie 2030, Agenda van Oirschot, Mission Statement, Kernboodschap). In deze omgevingsvisie is de doorvertaling gemaakt van abstract(er) strategisch beleid uit onder andere de Toekomstvisie 2030 en Agenda van Oirschot, naar een concrete ruimtelijke visie voor de leefomgeving. Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in 8 thema’s en 5 gebieden, passend bij de Oirschotse identiteit. De 8 thema’s zijn:

- Natuur, landschap en cultuurhistorie;
- Landbouw;
- Recreatie;
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving;
- Economie en werkgelegenheid;
- Energie, klimaat, water en milieu;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Basisvoorzieningen.

Naast de doelen van de 8 thema’s, kunnen ook gebiedsgerichte doelen onderscheiden worden. Deze vormen de gebiedsgerichte vertaling van de thema’s en vormen tevens een stap richting verdere concretisering. De visie bevat voor 5 gebieden een gebiedsgerichte insteek; de verschillende kernen en het buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Esperenweg 3b betreft een gebruikswijziging van de vakantiewoning naar een reguliere woning. Het voornemen heeft dus hoofdzakelijk betrekking op de thema’s ‘Economie en werkgelegenheid’ en ‘veilige en gezonde woon- en leefomgeving’ binnen het gebied ‘Buitengebied’.

Thema ‘Economie en werkgelegenheid’

Oirschot is onlosmakelijk verbonden met de Brainport Regio Eindhoven. In de kernboodschap “Oirschot: monumentaal, ondernemend en groen” is de verbondenheid met de Brainport Regio Eindhoven terug te vinden. Dat vertaalt zich onder meer terug in de werkgelegenheid. De lokale werkgelegenheid in Oirschot richt zich op diverse terreinen; de bedrijventerreinen, het centrum van Oirschot en in mindere mate in de overige kernen (detailhandel, horeca en dienstverlening) en het buitengebied (landbouw en recreatie). In het buitengebied is een verschuiving waarneembaar van landbouw naar recreatie en huisvesting voor startende, kleinschalige bedrijven. De gemeente Oirschot wil o.a. een goede basis voor werkgelegenheid bereiken, met lokale bedrijvigheid en voorzieningen bij de kernen en op gemeentelijk niveau aansluitend bij de Brainport. Hierbij is opgenomen dat onder bepaalde voorwaarden kleine ondernemingen gebruik kunnen maken van vrijkomende agrarische bebouwing. Het voorgenomen plan draagt bij aan woongelegenheid voor de eigen inwoners van de gemeente Oirschot en die binnen onze gemeente werkzaam zijn.

Thema ‘Veilige en gezonde woon- en leefomgeving’

Er wordt ingezet om voor de huidige en toekomstige bewoners te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.

Het voornemen voorziet enerzijds in het behoud van het cultuurhistorisch pand en het versterken van de landschap, door het terugbrengen van de laanstructuur aan de Esperenweg en in het landschap naar het landgoed de Baest. De woning betreft een meer generatie woning, waardoor de woning zowel geschikt is voor ouderen, waarbij alle voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn, maar ook voor een gezin, omdat er meerde slaapkamers aanwezig zijn.

Gebied 'Buitengebied'

Het buitengebied van de gemeente Oirschot kent diverse kwaliteiten (o.a. natuur, landschap en cultuurhistorie). Daarnaast heeft het buitengebied ontegenzeggelijk kwaliteiten als productiegebied voor voedsel en als recreatiegebied. Het buitengebied van Oirschot kent echter niet alleen kwaliteiten. Er is ook sprake van knelpunten en tegengestelde belangen. Zo balanceert de veehouderij op de grens van wat er qua leefklimaat, gezondheid, landschapskwaliteit, bodem, lucht en water aanvaardbaar wordt geacht. Er is daarbij een transitie gaande van 'overwegend agrarisch gebied' naar 'een gebied met agrarisch en recreatieve functies'. Daarbij moet sprake zijn van een adequate afweging in het spanningsveld tussen recreatie, de draagkracht van natuur en landschap en de wederzijdse beperkingen tussen met name de milieugevoelige functies (zoals wonen en verblijfsrecreatie) en milieubelastende functies (zoals de agrarische sector). Tot slot zijn er nieuwe maatschappelijke opgaven in het buitengebied, zoals de verschuiving in beheer en bezit van landbouwgronden, de toenemende functiemenging, de transformatie van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB's), de energietransitie en de klimaatbestendigheid.

Onderhavig planvoornemen betreft het wijzigen van de gebruiksfunctie naar een reguliere woning. Door de ontwikkeling wordt het agrarisch landschap versterkt door de aanplant van landschapselementen, die op een duurzame wijze worden behouden en onderhouden. Het draagt bij aan het coulisselandschap wat het ooit is geweest. Dit mede gezien de positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteiten en thema's van het buitengebied, zoals hergebruik van bestaande bebouwing, klimaatadaptatie (minder bebouwing en aanleg water- en groenstructuren) en landschappelijke kwaliteitsverbetering en biodiversiteit.

3.3.2 Landschapskwaliteitsplan Oirschot

Het Landschapskwaliteitsplan Oirschot is op 19 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot. Het doel van het landschapskwaliteitsplan is het bieden van een integrale visie op het landschap van de toekomst. De gemeente zet met de visie in op het bieden van ruimte aan een veranderend gebruik en tegelijkertijd op bewaken van de cultuurhistorische kernwaarden. Het landschapskwaliteitsplan beschrijft de ambitie en gewenste ontwikkelrichting voor de komende twintig jaar, met betrekking tot het landschap en de samenhang tussen de verschillende opgaven. Uitgangspunt is dat het landschapskwaliteitsplan gebruikt kan worden als instrument om initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen en de kwaliteit te borgen. Het fungeert dan ook zowel als een visie als een toetsingskader. In het plan zijn acht verschillende landschapstypen opgenomen, elk met een eigen karakter. Het plangebied behoort tot het type 'oude, kleinschalige cultuurgronden'. De oude cultuurgronden bevinden zich in de nabijheid van de oude kernen en bebouwingslinten. Ze kenmerken zich enerzijds door open bolle akkercomplexen en anderzijds door een kleinschaliger landschapspatroon met afwisselend kleine akkers met reliëf, eenmansessen en boerderijen in clusters. De open bolle akkercomplexen worden gekenmerkt door de besloten randzones. Voor de gewenste ontwikkeling ligt het gebied op de grens van beekdallandschap de Beerze. De ontwikkeling van Esperenweg 3b heeft geen impact op de bestaande groenstructuren in het openbaar gebied en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden daarvoor. De ontwikkeling zorgt juist dat deze worden versterkt en draagt daarbij positief bij aan de ontwikkelagenda van de Landschapsvisie. Daarnaast zorgt de landschappelijke inpassing van het plangebied, zoals omschreven in paragraaf 2.2, voor versterking van het landschap.

3.3.3 Bestemmingsplan geconsolideerde versie 2020

Voor de locatie aan de Esperenweg 3b is het bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie 2020 van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan is voor de locatie de enkelbestemming Wonen van toepassing. Daarnaast is de dubbelbestemming Archeologie 4 en Natte natuurplel van toepassing en gelden de gebiedsaanduidingen 500 meterzone Natura2000, bebouwingsconcentratie 2, reconstructiewetzone – iv, nee tenzij en verwevingsgebied. In figuur 10 is de huidige situatie in het bestemmingplan inzichtelijk gemaakt.



Figuur 10: Bestemmingsvlak planlocatie

De beoogde ontwikkeling betreft slechts het van functie veranderen van de vakantiewoning naar een reguliere woning. Conform de vigerende bestemmingsregels is het deze ontwikkeling niet mogelijk. Om deze reden is er middels een ruimtelijk en maatschappelijk initiatief medewerking aan de gemeente Oirschot gevraagd voor het wijzigen van de functie van recreatie naar reguliere woning. De gemeente heeft medewerking verleend aan het aan de functiewijziging, mits er een halve Ruimte-voor-Ruimte titel wordt aangekocht om te kunnen voldoen aan de door de provincie gestelde kwaliteitsverbetering, het beeldbepalende pand in de huidige vorm wordt behouden en er een aanvullende kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De voorgestelde laanbeplanting heeft invulling aan de aanvullende kwaliteitsverbetering. Medewerking aan het voorgenomen initiatief is met een omgevingsvergunning 'Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening' mogelijk.

4 Milieu hygiënische- en planologische aspecten

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

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D- lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C - lijst een m.e.r. - plicht volgt en voor activiteiten op de D - lijst volgt dan wel een m.e.r. - beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde ontwikkeling binnen de planlocatie valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r.- beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing. Daarnaast blijkt uit de milieuaspecten, zoals in dit hoofdstuk later zal worden toegelicht, er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Beleid waterschap de Dommel

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf. Beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterprogramma 2022 - 2027, het Nationaal Bestuursakkoord Water, de provinciale Interim omgevingsverordening, het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022 – 2027 en het Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap de Dommel.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Hieronder wordt nader ingegaan op het beleid van het waterschap.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving, Waterschap de Dommel

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan het waterschap daarbij:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Naast het waterbeheerprogramma heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Keur

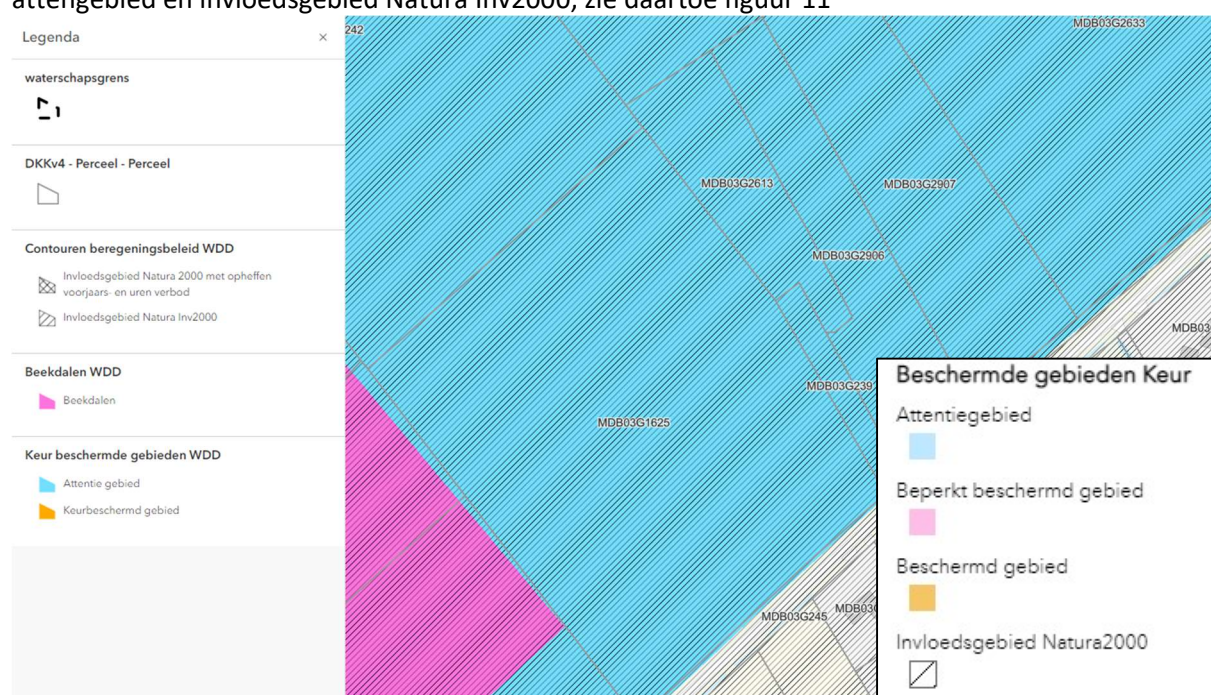
De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie NoordBrabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten. Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 is de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
 - Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
 - De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
 - De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
 - De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale

retentiecapaciteit, conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³ /hectare toename verhard oppervlak.

Uit de kaart beschermde gebieden keur blijkt dat de locatie aan de Esperenweg 3b is gelegen in een attengebied en invloedsgebied Natura Inv2000, zie daartoe figuur 11



Figuur 11: kaartuitsnede Keur waterschap de Dommel

De ontwikkeling aan de Esperenweg 3b leidt niet tot extra versterking, dan wel een wijziging in de waterhuishouding. De mogelijke gevolgen die er zouden kunnen ontstaan is als gevolg van de aanplant, zoals is weergegeven in bijlage 3. De aanplant lang de Esperenweg is gelegen langs een watervoerende sloot, een zogenaamde A-water. Om te voorkomen dat hier nadelige gevolgen voor optreden wordt de beplanting worden de minimale vereiste afstanden in acht genomen. Voor het overige zijn er vanuit de aanduiding 'attentiegebied' in het keur geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Waterlopen

Uit beoordeling van de Leggerkaart, blijkt dat er aan de west- en zuidzijde een categorie A-watergang ligt. Zoals onder paragraaf 4.2.1 is aangegeven worden de watergangen gerespecteerd en in stand gehouden en wordt de aan te leggen laanbeplanting op voldoende afstand aangelegd.



Figuur 13: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabants Delta

4.2.3 Grondwaterbeschermingsgebied

De locatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Los daarvan vormt het van functie veranderen geen belemmering. Er treedt immers geen verandering op.

4.2.4 Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente Oirschot beschikt over de 'Hemelwaterverordening Gemeente Oirschot' (in werking getreden 1 januari 2021). Het rioleringsbeleid van de gemeente Oirschot is vastgelegd in de Omgevingsvisie, het Integraal Maatschappelijk Beheerkader (verder IMBK) en het bijbehorend Programma Water en Riolering. Hierin is beschreven hoe de gemeente Oirschot de komende jaren invulling geeft aan maatschappelijke opgaven en beleidsdoelen bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij 'een prettige, veilige en gezonde leefomgeving' één van de speerpunten is. Het anders omgaan met hemelwater valt onder het doel 'Duurzaamheid & circulair' en wordt hierin als volgt omschreven: 'Hemelwater is in principe schoon en wordt bij voorkeur ter plaatse verwerkt door het vasthouden in de bodem, bergen in een wadi of retentievijver of afvoer naar open water'. Ook duurzaamheid en klimaatbestendigheid is een kernwaarde binnen het IMBK, waarbij het gemeentelijk streven is om in 2045 klimaatbestendig te zijn en in 2040 energieneutraal. In de leefomgeving wordt hieraan bijgedragen door verduurzaming en het tegengaan van klimaatverandering. Het klimaat verandert, het regent vaker en heviger, maar ook de droogte neemt toe. Klimaatadaptatie is een onderwerp dat alle partijen binnen een gemeente raakt.

De gemeente Oirschot ziet klimaatadaptatie dan ook als een gezamenlijke opgave, waarin het waterschap, de provincie, de inwoners en bedrijven allemaal een rol spelen. Het anders omgaan met schone waterstromen als hemelwater en grondwater speelt hierin een belangrijke rol. In de Wet milieubeheer is opgenomen dat gemeenteraden in het belang van de milieubescherming door middel

van een verordening regels kunnen stellen aan het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater in de openbare vuilwaterriolering, maar ook in het openbare hemelwaterstelsel of openbare ontwateringsstelsel. Ook biedt deze wetgeving de mogelijkheid tot het verplichten van een waterberging bij zowel nieuwbouw, als bestaande bouw.

De hemelwaterverordening is een instrument om de gemeentelijke watertaken (zorgplichten) vorm te geven. Hemel- en grondwaterlozingen in de riolering zijn geregeld in het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah), het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi) en het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). Over de riolering en de aansluiting van bouwwerken op de openbare riolering staan voorschriften in het Bouwbesluit 2012. De gemeentelijke hemelwaterverordening is aanvullend en komt niet in strijd met plichten die elders zijn vastgelegd. Bij strijdigheid gaat de hogere regeling, de 'lozingsbesluiten' en het Bouwbesluit, voor. In de verordening is opgenomen dat bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2.000 m², de hemelwaterberging tenminste een capaciteit heeft van 60 liter per m² bebouwd oppervlak.

Voorliggend plan betreft het van functie veranderen van een bestaand gebouw, waarbij geen sprake is van een toename van het bebouwd of verhard oppervlak. De hoeveelheid bebouwing in het plangebied blijft gelijk. Er is dan ook geen hemelwaterberging nodig. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd en/of verhard. Met het voorliggende plan blijft bebouwing gelijk. Ter plaatse van de landschappelijke inpassing, (sier-)tuin en het agrarisch gebied wordt infiltratie van hemelwater in de toekomstige situatie zonder beperkingen mogelijk en/of versterkt. Uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing is niet aan de orde en moet ook worden voorkomen. In de voorschriften bij de vergunning en in de anterieure overeenkomst wordt dat geborgd. Desondanks wordt binnen het plangebied gestreefd naar opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater. Er is sprake van ruim voldoende onbebouwde ruimte, die mogelijkheden biedt om het niet-verontreinigd hemelwater ter plaatse te laten infiltreren. Bij het plan is geen sprake van ingrepen in het watersysteem in of rond het plangebied. Er is sprake van handelingen in de nabijheid van A- of B-watgangen. Hierbij wordt rekening gehouden met de minimaal aan te houden afstanden, zodat mogelijk toekomstige belemmeringen worden voorkomen.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van het perceel blijft, net als in de huidige situatie, aangesloten op het vuilwaterriool van de bestaande riolering.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is oppervlakte water aanwezig door de aanwezigheid van watgangen rondom het perceel. Deze watgangen zullen door de huidige ontwikkelingen niet veranderen en vormen dan ook geen belemmering. Tevens is er geen sprake van relevante ingrepen of wijzigingen in het waterhuishoudkundig systeem.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen functieverandering.

4.3 Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Zowel in deze wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.3.1 Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk Nederland/EHS. De planlocatie ligt op circa 400 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (zie figuur 12).



Figuur 12: Natura2000 gebieden rondom planlocatie

4.3.2 Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren.

of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'. Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing.

In voorliggende situatie is enkel sprake van het van functie veranderen van de vakantiewoning naar een reguliere woning. De aanwezige aardgasgestookte verwarmingsketel en het aantal vervoersbewegingen van en naar de woning blijven gelijk. Ter plaatse zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig. De mogelijke emissiebronnen blijven daarmee gelijk en zal dan ook niet tot een significant effect op de Natura2000 gebied leiden. De ontwikkeling heeft dan ook geen stikstofdepositie tot gevolg op de stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

4.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. Om de populatie van een te beschermen soort te behouden mag, in juridische termen, geen sprake zijn van 'een wezenlijke invloed op de soort'. Uiteraard wordt hier een negatieve invloed bedoeld. Of een (bouw)werk wezenlijke invloed uitoefent, hangt onder meer af van de lokale, regionale, landelijke en Europese stand van de soort. Hoe zeldzamer een soort is, hoe kwetsbaarder de populatie. En omgekeerd: hoe algemener een soort voorkomt, des te beter kan de populatie tegen een ingreep met een negatieve invloed.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw omgevingsplan buitenplannen afwijken waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

In onderhavig plan is er slechts sprake van het van functie veranderen van een bestaande vakantiewoning. Aanwezige soorten worden hierdoor niet belemmerd. Door de aanleg van het landschapsplan dat als bijlage 3 is toegevoegd ontstaat er juist een positief klimaat voor de aanwezige soorten, die de instandhouding van de soorten juist versterkt. De functieverandering vormt dan ook geen belemmering.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij. Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Op 5 juli 2011 is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

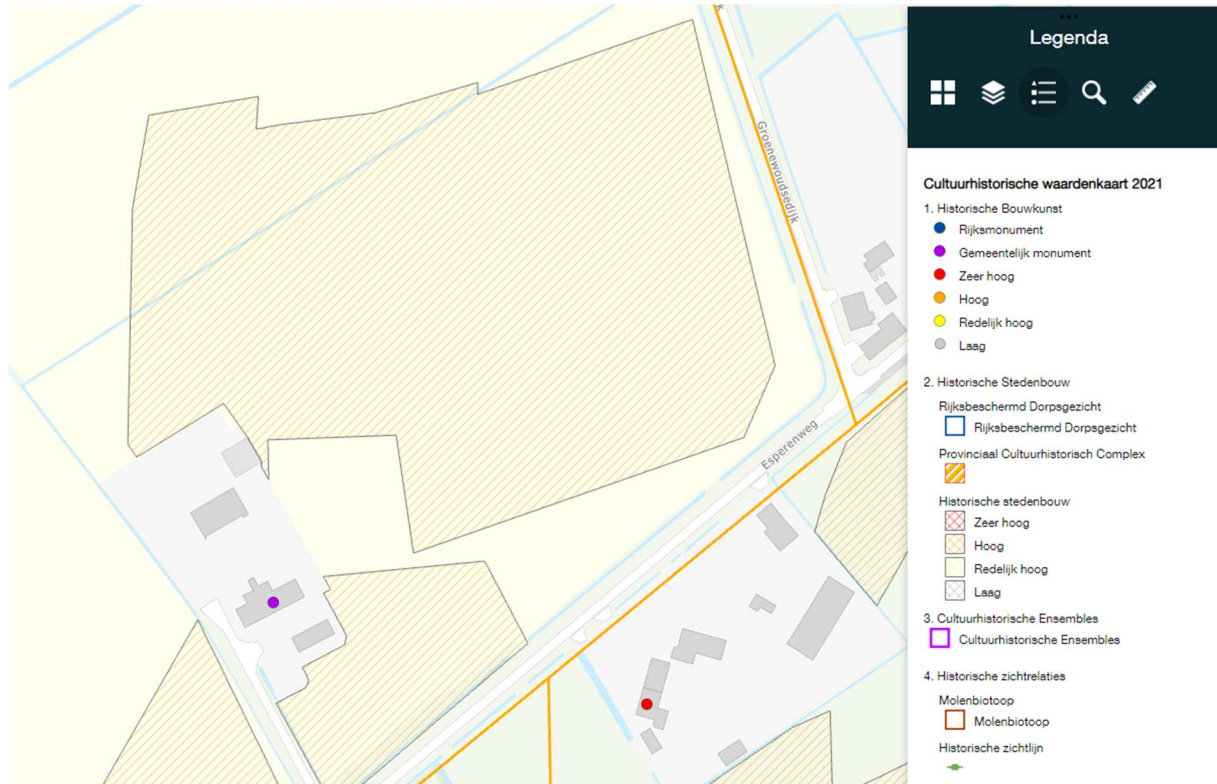
Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is het aspect 'cultuurhistorie' opgenomen. Op het kaartbeeld 'Cultuurhistorische waardenkaart 2021' is binnen het plangebied zowel aan de voorzijde als de zijkant van het plangebied cultuurhistorisch geografisch elementen opgenomen. Daarnaast is de Esperenweg en de Groenewoudsedijk aangemerkt als een hoog historische geografische lijn.

Zoals eerder aangegeven is het complex Esperenweg 3-3a en 3b aangemerkt als een gemeentelijk monument. Dat betekent dat behoud voor sloop gaat. De functieverandering van vakantiewoning naar reguliere woning draagt daaraan bij.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 16) zijn de verschillende vlakken zichtbaar.

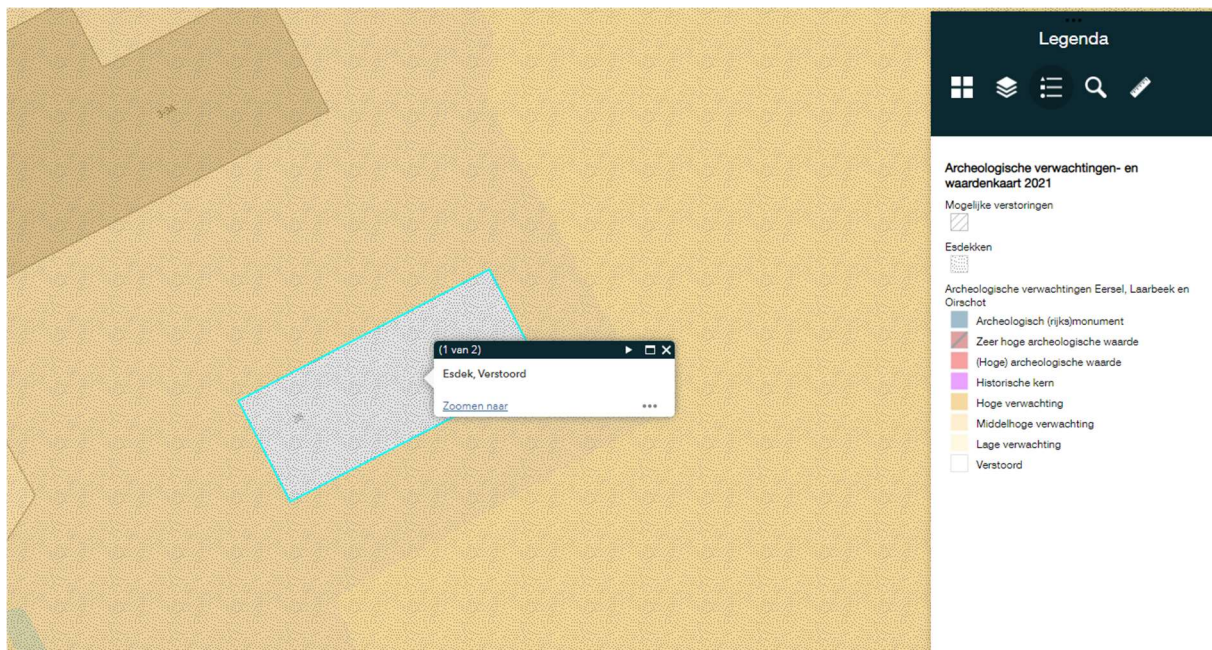
Het initiatief voorziet niet in een wijziging die van invloed is op de aanwezige structuren, er vinden geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op de historische geografie.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

4.4.2 Archeologie

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, het bodemarchief met zorg ontsloten dient te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.



Figuur 17: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Halderberge

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Oirschot heeft het beleidsmatige regime ten aanzien van archeologie door vertaald in het geldende bestemmingsplan. Door de toekenning van archeologische dubbelbestemmingen gelden restricties, al naar gelang de waarden. De locatie Esperenweg 3b is gelegen binnen de archeologische waarde 4. Dat betekent dat nader onderzoek noodzakelijk is als er een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van 0,5 m onder het maaiveld wordt bebouwd of geroerd er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit geval vindt er geen bebouwing plaats. Enkel de functie wordt veranderd van vakantiewoning naar reguliere woning. Dat betekent dat archeologisch geen belemmering vormt voor de functieverandering. De beoogde herontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door het aspect 'archeologie'.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is overwegend sprake van het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

In de nabijheid is voor de locatie aan de Esperenweg 2a op 27 juni 2023 een bestemmingsplan in ontwerp vastgesteld, waarbij ter plaatse een aannemersbedrijf wordt gevestigd. Een aannemersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak welke minder is dan 1.000 m² behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie is de richtafstand 30 m. De kortste afstand tussen het bestemmingsvlak en de woning aan de Esperenweg 3b bedraagt 65 meter. Dat betekent dat het aannemersbedrijf als gevolg van het omschakelen van de vakantiewoning naar reguliere woning niet in zijn bedrijfsbelangen wordt geschaad.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Ondanks dat de beoogde ontwikkelingen geen betrekking hebben op realisatie of ontwikkeling van een geurgevoelig object wordt in kaart gebracht wat het woon- en leefklimaat rondom de planlocatie is en of er onevenredig inbreuk wordt gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de Esperenweg 3b acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Halderberge kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden daarom de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Beoordeling

De Wgv vormt uitsluitend het toetsingskader voor veehouderijen. Omgekeerd is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk dat gevoelige objecten binnen bestaande geurcontouren van veehouderijen worden opgericht. In de omgeving zijn meerdere veehouderijen te vinden, onderstaand een weergave van deze veehouderijen met de bijbehorende richtafstanden.

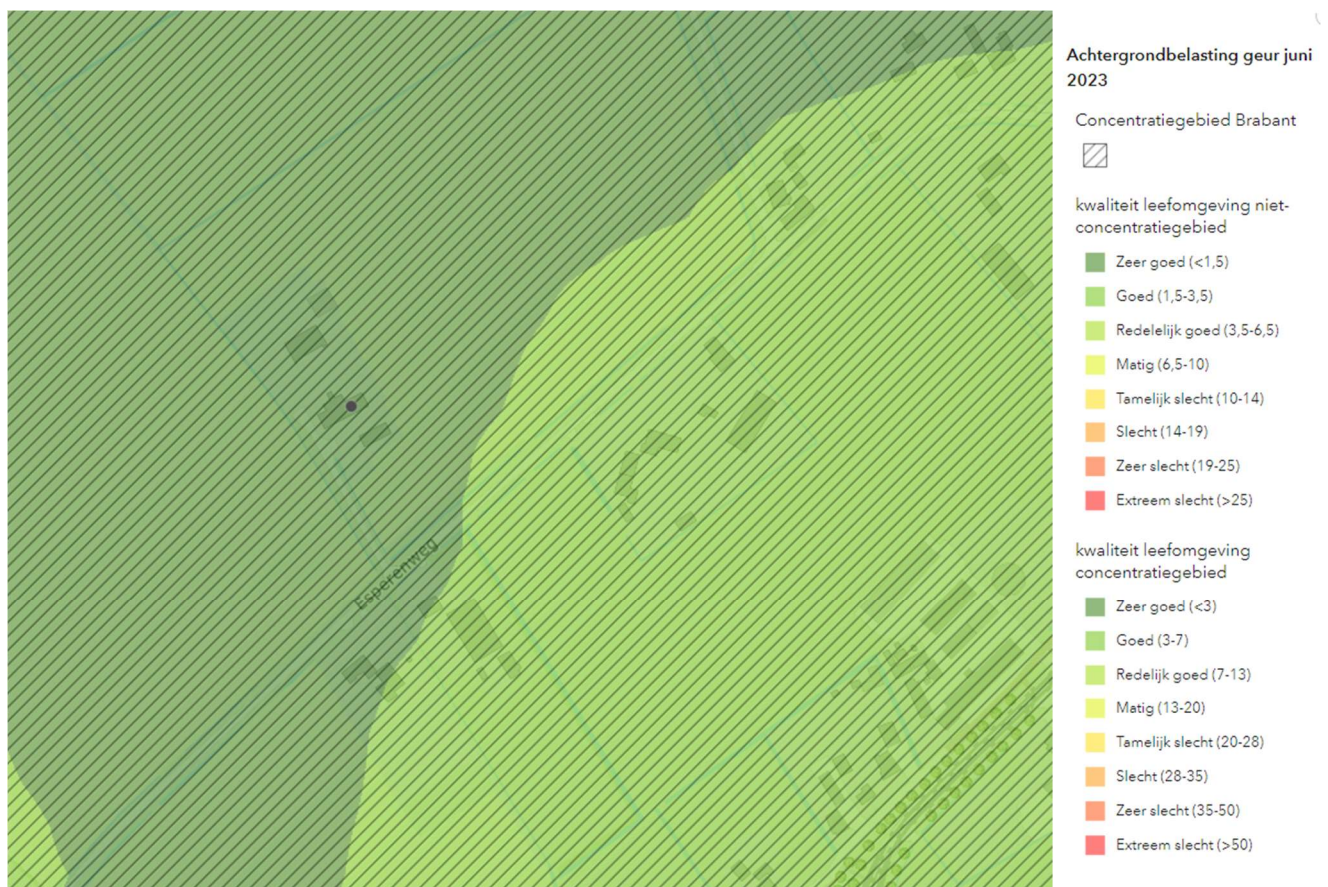
Tabel 6: Omliggende veehouderijen

Adres	Veehouderij	Richtafstand	Gemeten afstand
Neereindseweg	geitenhouderij	100 meter	543 meter
Esperenweg	Paardenhouderij	50 meter	324 meter
Kerstensstraatje 1	Melkveehouderij	100 meter	513 meter

Uit bovenstaande tabel volgt dat het plangebied niet is gelegen in geurcontouren van veehouderijen die op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gelden. Dat betekent dat de bestaande veehouderijen niet wordt gehinderd door de voorgenenom functieverandering. Los daarvan moet een vakantiewoning eveneens als een gevoelige functie worden aangemerkt, waar de bedrijven al rekening mee moeten houden.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit KRD met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van juni 2023 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het KRD is ingevoerd. Hierdoor geeft de kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat.

Uit figuur 19, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor de planlocatie op basis van de achtergrondbelasting als 'zeer goed' is aan te merken. Op de planlocatie is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.



Figuur 19: Achtergrondbelasting omgeving plangebied

4.7 Geluid

4.7.1 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op de Esperenweg is 60 km/uur buiten de bebouwde kom. Het wegdek bestaat uit asfalt.

In dit geval is er geen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelige functie. Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling, hiermee wordt een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

4.7.2 Geluidzone vliegveld

Onderhavig plangebied ligt op ca. 8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde vliegveld (Eindhoven Airport), waardoor het niet in een 'geluidzone vliegveld' ligt. De gebiedsaanduiding 'geluidzone – vliegveld grondgeluid' vormt hierdoor geen belemmering voor het realiseren van de plannen.

4.7.3 Spoorweglawaaï

De Wet geluidhinder biedt (vooral) in het ruimtelijke spoor (Wro, Wabo) bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaaï. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart). In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze breedte varieert van 25 tot maximaal 100 meter. Aangezien de locatie op ca. 9 kilometer van het dichtst nabij zijnde spoor (nabij Best) ligt zal ook hier de Wet geluidhinder, betreft spoorweglawaaï, geen belemmering vormen.

4.7.4 Industrielawaai

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten kan er geluidhinder optreden. Als gevolg van de voorgenomen functieverandering treedt er geen Industrielawaai en vormt daarmee ook geen belemmering op voor het voornemen.

4.8 Luchtkwaliteit

Titel 2 van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (deze titel wordt ook wel aangeduid als 'Wet luchtkwaliteit') voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

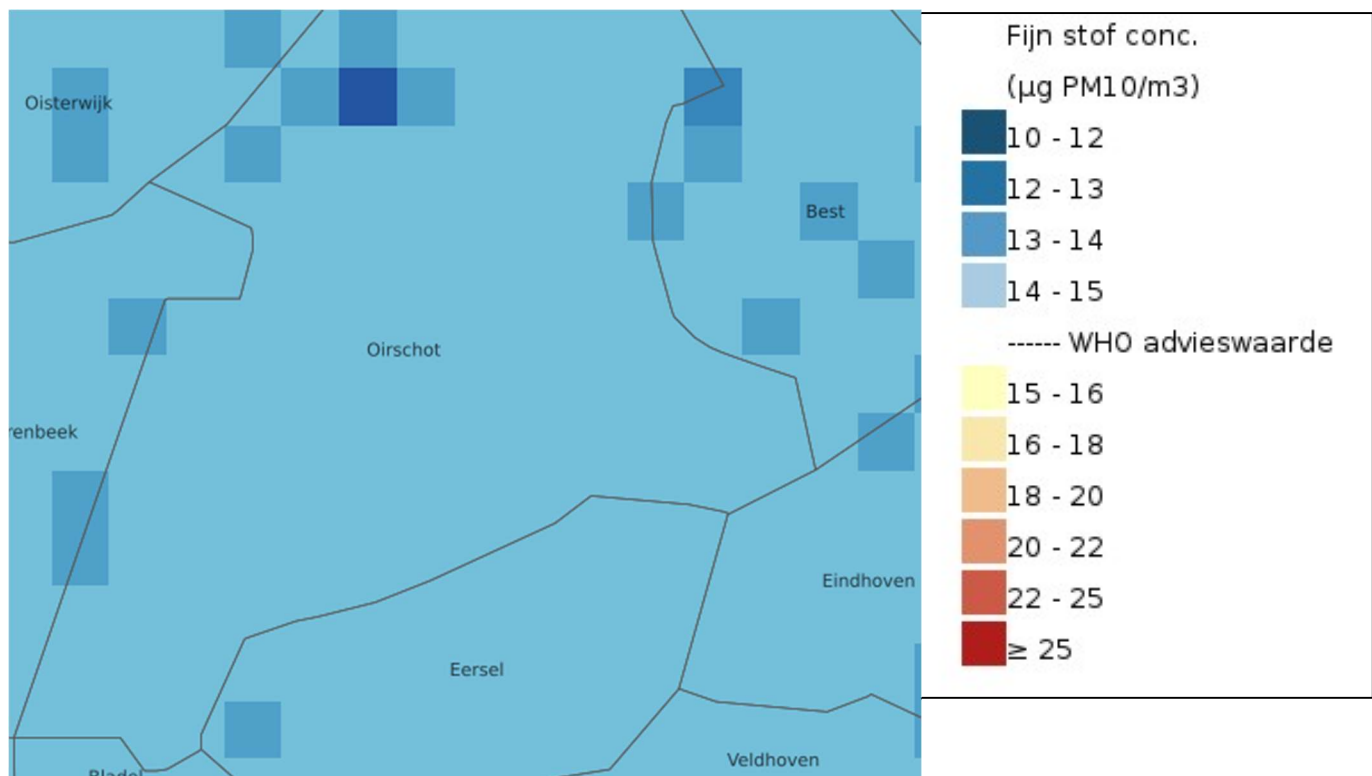
Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.



Figuur 20: PM10 concentratie rondom planlocatie

Vanuit de rijksoverheid worden er via de atlas voor de leefomgeving diverse kaarten met informatie over de leefomgeving gepubliceerd. In de atlas is ook een kaart opgenomen over de luchtkwaliteit, specifiek de concentratie fijnstof (PM10). In figuur 20 is een uitsnede van deze kaart weergegeven, te zien is dat er ter plaatse sprake is van een goede luchtkwaliteit (16-18 $\mu\text{g PM10/m}^3$).

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is in de huidige situatie sprake van een goede luchtkwaliteit. Uit bovenstaande kaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 $\mu\text{g/m}^3$ voor PM10 niet wordt overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen.

4.9 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling treedt er geen wijziging van de bodem op. Dat betekent dat er geen bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. De functie is wonen en blijft wonen. Daarmee wijzigt de functiegroep voor de bomen niet.

4.10 Externe veiligheid

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

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.10.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.10.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

4.10.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

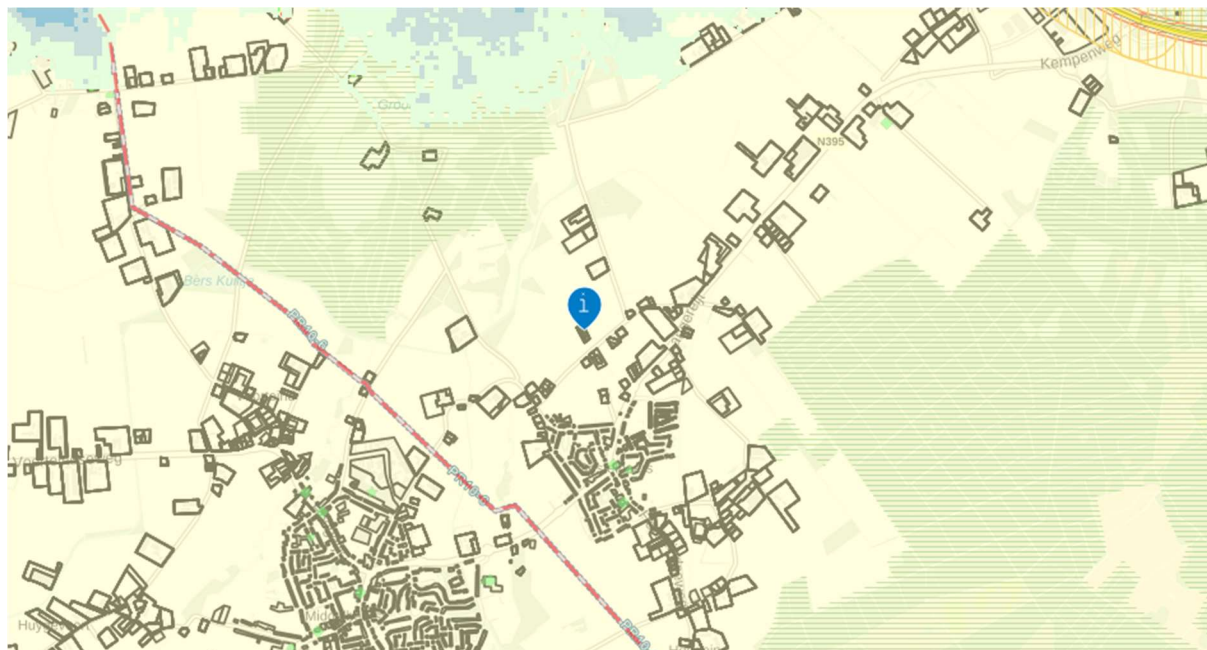
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

4.10.4 Beoordeling plangebied

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied vindt u hieronder.

Relevante risicobronnen

In onderstaande tabel zijn relevante risicobronnen uiteengezet.



Tabel 7: Risicovolle inrichtingen

Omschrijving relevante risicobron	Invloedsgebied (m)	Werkelijke afstand (m)
Maximale waterdiepte bij dijkdoorbraak van Wilhelminakanaal	404	1.130
Rijksweg A58	4065	3.100
Buisleiding PRB-leiding	10	1.130
Preparatiezone nucleaire installaties	100	3.314

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A58. Omdat de afstand tot deze weg groter is dan 200 meter dient enkel getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Het plangebied heeft via de N395 goede ontsluitingsmogelijkheden om in geval van een calamiteit te kunnen vluchten. De woning op locatie is voorzien van ramen en deuren welke in geval van een calamiteit kunnen dienen om schadelijke (toxische) stoffen buiten te kunnen houden.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen een invloedsgebied.

5 Juridische achtergrond

5.1 Inleiding

Het omgevingsplan buitenplans afwijken ' bestaat uit een verbeelding en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. Voor de planregels, blijven de regels van het moederplan, in dit geval de 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' van toepassing. De verbeelding vormt samen met de voorschriften, die aan de beschikking worden verbonden het juridisch bindende deel van het omgevingsplan buitenplans afwijken. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen en het bouwvlak opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het omgevingsplan buitenplans afwijken en de legeskosten die voldaan dienen te worden. Onderhavig plan is geen plan in het kader van de Grexwet.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en eventueel andere dienste van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabants Delta zijn in het kader van verzoek betrokken in het vooroverleg.

- Provincie Noord-Brabant

De provincie stemt in met het omschakelen van de vakantiewoning naar woning als er sprake is van voldoende ruimtelijk kwaliteitsverbetering op basis van de “Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant” (zie <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2022-8557.pdf>). Voor het toevoegen van een woning in een beeldbepalend pand is een kwaliteitsverbetering van € 62.500,- vereist.

In artikel 5 van de beleidsregel wordt alleen gesproken over het splitsen van een beeldbepalend pand. Er staat niets over het toevoegen van een woning in een beeldbepalend bijgebouw. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het toevoegen van een woning ook in een beeldbepalend bijgebouw mag worden ontwikkeld. De beleidsregel moet op dit aspect ruimer worden geïnterpreteerd.

Het toepassen van de kwaliteitsverbetering vindt plaats door de aankoop van een halve Ruimte-voor-Ruimte titel en door het versterken van het landschap door de aan te brengen beplanting conform het beplantingsplan.

- Waterschap de Dommel

Op 2 november 2023 is het vooroverleg afgerond.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Om de omgeving te informeren van de voorgenomen ontwikkeling, zijn betrokken omwonenden mondeling geïnformeerd over het voornemen, door toepassing van keukentafelgesprekken. Uit deze gesprekken zijn geen op- of aanmerkingen op het plan naar voren gekomen.

6.2.2 Ingebrachte zienswijzen

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de locatie aan de Eesperenweg 3b' heeft vanaf **pm** tot en met **pm** ter inzage gelegen. In deze periode zijn er **geen** zienswijzen ingebracht.

Bijlagen

Bijlage 1	Advies monument commissie
Bijlage 2	Plattegrond reguliere woning
Bijlage 3	Beplantingsplan