



Bestemmingsplan ‘Buitengebied, Herziening Langereijt 37 (2023)’

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bestemmingsplan ‘Buitengebied, Herziening Langereijt 37 (2023)’

Gemeente Oirschot

Plangebied:	Langereijt 37 5091 JP Oost- West- en Middelbeers
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	21 mei 2024
IMRO-code:	NL.IMRO.0823.BPBG2023LNGREIJT37-VAST

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging plangebied	1
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Huidige situatie en beoogde ontwikkeling	4
2.1. Huidige situatie	4
2.2. Beoogde ontwikkeling	5
2.2.1. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	6
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.1.1. De Nationale Omgevingsvisie	9
3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.1.3. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2. Provinciaal beleid	12
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3. Gemeentelijk beleid	14
3.3.1. Omgevingsvisie	14
3.3.2. Bestemmingsplan	15
3.3.3. Landschapskwaliteitsplan	15
4. Onderzoek aspecten	17
4.1. Milieuaspecten	17
4.1.1. Bodem	17
4.1.2. Milieuzonering	17
4.1.3. Geur	18
4.1.4. Luchtkwaliteit	18
4.1.5. Geluid	20
4.1.6. Externe veiligheid	21
4.1.7. Gezondheid	22
4.1.8. Milieueffectrapportage/vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2. Overige planologische aspecten	23
4.2.1. Kabels en leidingen	23
4.2.2. Natuurbescherming	24
4.2.3. Archeologie en cultuurhistorie	26
4.2.4. Waterhuishouding	28
4.2.5. Verkeer en parkeren	30
4.3. Duurzaamheid	30

5. Juridische planopzet.....	32
5.1. Planstukken	32
5.2. Toelichting op de regels.....	32
5.3. Toelichting op de verbeelding	33
6. Uitvoerbaarheid	34
6.1. Financiële uitvoerbaarheid.....	34
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.3. Omgevingsdialoog	34
6.4. Vooroverleg.....	35
6.5. Inspraak	35
6.6. Vaststellingsprocedure	35

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: AERIUS berekening

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

1. Inleiding

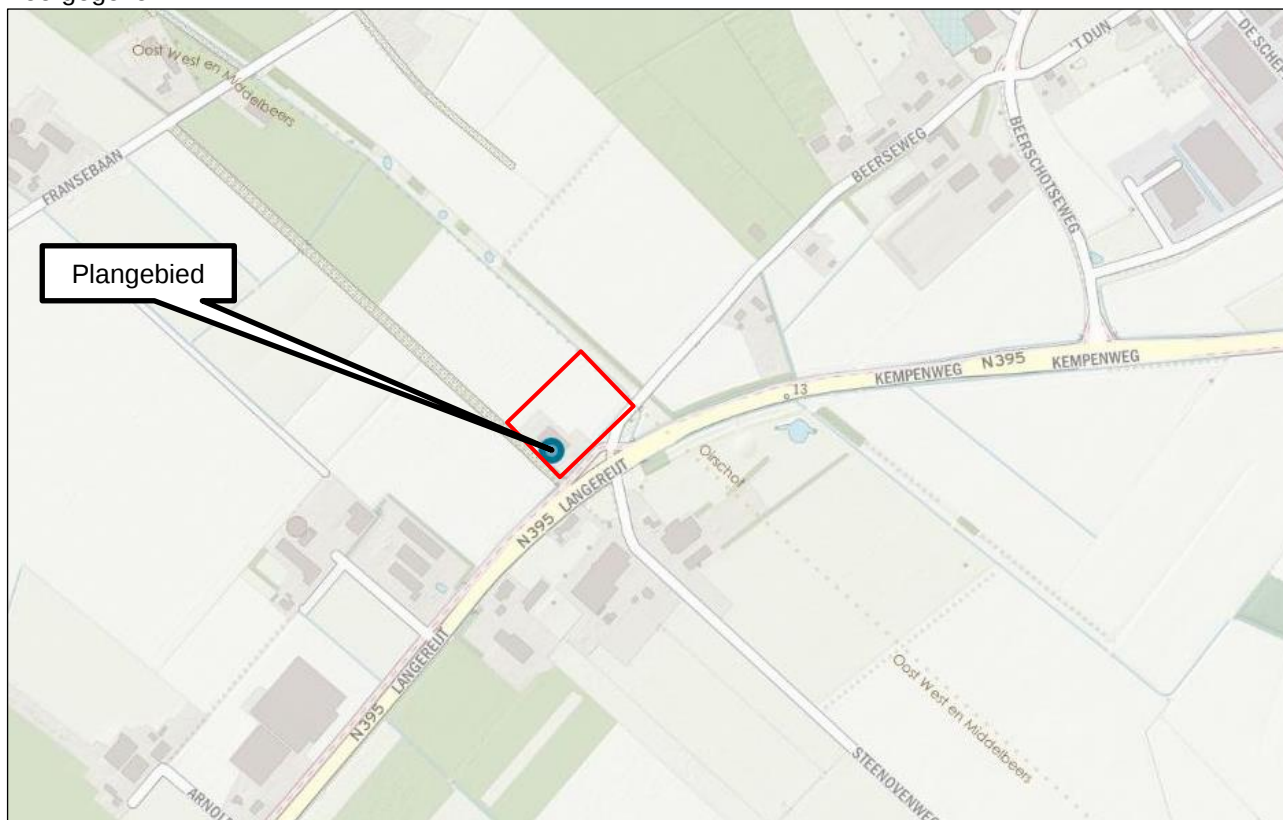
1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een tweetal locaties waar een varkenshouderij wordt geëxploiteerd. Na een traject in samenwerking met de gemeente Oirschot heeft initiatiefnemer besloten om deel te nemen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen voor de bedrijfslocatie aan de Eindhovensedijk 25 te Oirschot. Tijdens dit traject is met de gemeente schriftelijk overeengekomen (vaststellingsovereenkomst) dat op onderhavige locatie aan de Langereijt 37 te Oost- West- en Middelbeers de intensieve veehouderij eveneens wordt beëindigd en de bestemming wordt gewijzigd. NB: deze locatie is niet ingeschreven voor de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen.

Op de locatie Langereijt 37 in Oostelbeers is sprake van een vergunning voor het houden van scharrelvarkens en enkele paarden. Binnen het bestaand bouwvlak staan twee naast elkaar gelegen bedrijfsgebouwen. Om tot een passende herbestemming van de locatie te komen, dient een herziening van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen plaats te vinden. In deze toelichting wordt het planvoornemen nader beschreven en gemotiveerd of en op welke wijze het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en de relevante milieuwetgeving.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuidwesten van de kern van Oirschot. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een landbouwgebied met diverse agrarische functies, (agrarische) bedrijfslocaties en burgerwoningen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie B, nummer 1569. In de navolgende figuur wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2.1: Ligging plangebied (bron: www.pdok.nl) Open-Topo Achtergrondkaart

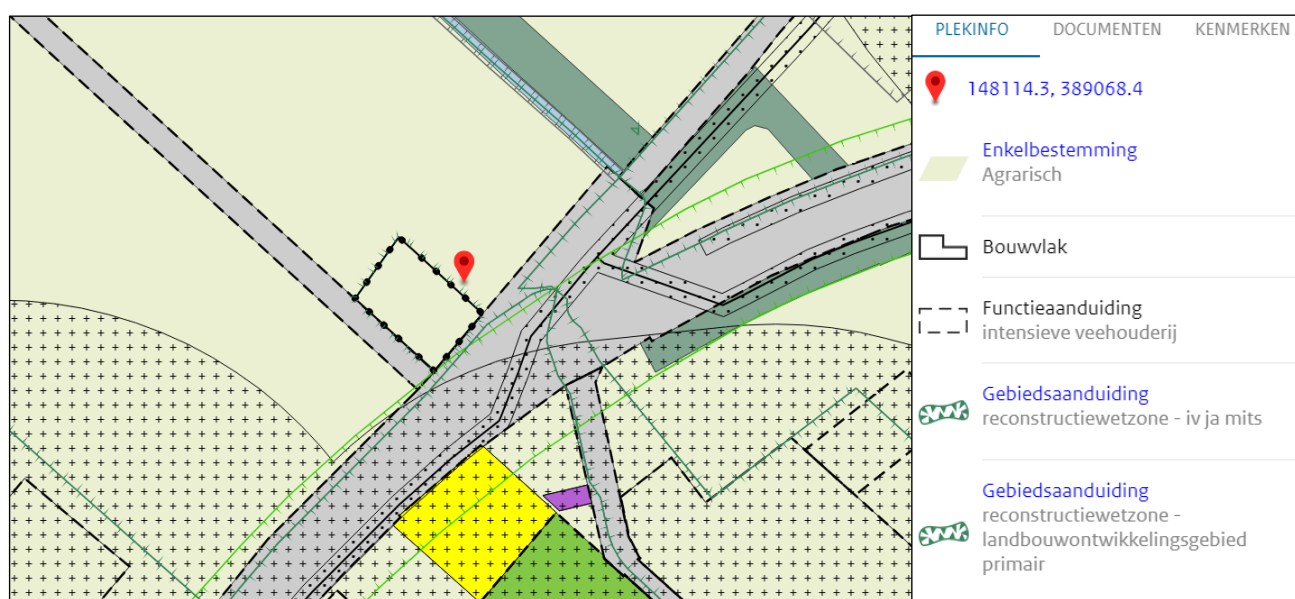
1.3. Vigerende bestemmingsplannen

De locatie is juridisch-planologisch geregeld in drie verschillende bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot:

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers', vastgesteld op 19 december 2017;
2. Bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', vastgesteld op 21 november 2017.
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied, fase II 2013', 2e bestuurlijke lus, vastgesteld op 16 december 2014.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers' heeft betrekking op het huidige bouwvlak voor de intensieve veehouderij. In de correctieve herziening uit 2017 is een strook met enkelbestemming 'natuur', gelegen aan de oostzijde van onderhavig plangebied, omgezet naar de enkelbestemming 'Agrarisch'.

In de geconsolideerde versie van 2020 zijn de onderliggende rechtsgeldige bestemmingsplan samengevoegd. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van deze geconsolideerde versie opgenomen.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Langereijt 37, geconsolideerde versie 2020 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op de locatie geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen, wat tevens het bouwvlak is. Tevens liggen op de locatie de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – iv ja mits' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair'.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is tevens een intensieve veehouderij toegestaan.

Om de exploitatie van een intensieve veehouderij op deze locatie voor de toekomst onmogelijk te maken, dient de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van de verbeelding te worden verwijderd. De gewenste bedrijfsactiviteiten worden tevens planologisch-juridisch vastgelegd in onderhavige herziening.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding en een toelichting. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte.

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen bindende werking. De toelichting is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de

onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat de ontwikkeling passend is binnen de geldende beleidskaders volgens het rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt ook met name gemotiveerd dat het een passende ontwikkeling is, en ruimtelijk goed ingepast kan worden. Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en duurzame ontwikkeling. De juridische toelichting op de planopzet komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en procedure van het plan.

2. Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

2.1. Huidige situatie

Aan de Langereijt 37 te Oost- West- en Middelbeers exploiteerde initiatiefnemer tot 2018 een intensieve veehouderij in de vorm van een varkensbedrijf. Op de locatie worden inmiddels geen dieren meer gehouden, maar worden de bestaande gebouwen en aangrenzende gronden gebruikt door een boomkweker ten behoeve van de exploitatie van zijn bedrijf. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de kweek en aanleg van leibomen.



Figuur 2.1.1: Huidige situatie (bron: www.cyclomedia.nl)

Op de locatie is sprake van een voormalige varkensstal met een oppervlakte van ca. 340 m². Direct aansluitend aan deze stal is in 2021 nog een (open) loods gebouwd met een oppervlakte van ca. 480 m², waarmee de totale oppervlakte aan bebouwing binnen de locatie ca. 820 m² bedraagt. De oppervlakte van het bouwvlak waarbinnen het agrarisch bedrijf gevestigd is, bedraagt ca. 1.775 m². Direct aansluitend aan het bouwvlak zijn de gronden in gebruik voor de productie van leibomen, alsmede een presentatietuin (showtuin) ten behoeve van de tentoonstelling van het geproduceerd product.



Figuur 2.1.2: Huidige situatie streetview (bron: www.cyclomedia.nl)

2.1.1 Vergunde vs feitelijke situatie

Ter plaatse van het plangebied werd voorheen een intensieve veehouderij gevoerd, zijnde een varkenshouderij. De vigerende milieutoestemming voor het houden van scharrelvleesvarkens en enkele paarden is nog geldend.

Report									
Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	RAV-versie actueel	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)
3	K1	K1.100	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	2007-1	2021-2	15	0	0
250	D3.3.2	D3.3.2	vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste	overige huisvestingssys temen voor scharrel vleesvarkens	2007-1	2021-2	750	6.750	38.250

Figuur 2.1.1.1: Vergunde dieraantallen (bron: krd.igoview.nl)

Feitelijk – anno 2023 – worden binnen het plangebied geen dieren meer gehouden, maar is geheel sprake van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, zijnde een boomteeltbedrijf. Het houden van de paarden is ook niet meer aan de orde.

2.2. Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemer ziet af van een doorontwikkeling van een varkenshouderij op de locatie aan de Langereijt 37. Het gebruik van de gronden binnen het plangebied als boomteeltbedrijf wenst initiatiefnemer in de toekomst voort te zetten. Het houden van landbouwhuisdieren zal niet meer plaatsvinden. Dit is ook als zodanig met de gemeente Oirschot overeengekomen en in een onderlinge overeenkomst vastgelegd. Dit geldt eveneens voor de paarden.

Tevens wenst initiatiefnemer als nevenactiviteit de mogelijkheid te behouden om ter plaatse bomen te verkopen. Deze detailhandelsactiviteiten zullen zowel in de bestaande bebouwing als op het buitenterrein

(showtuin) plaats (kunnen) vinden. De detailhandelsactiviteiten worden in de regels bij onderhavig bestemmingsplan gemaximaliseerd op 200 m².

De bestaande bedrijfsbebouwing binnen het plangebied heeft een omvang van in totaal ca. 820 m². In de bestaande loodsen zal met name sprake zijn van het gereedmaken van de leibomen voor verkoop en transport. Tevens zullen hier de bussen en aanhangwagens worden gestald, die gebruikt worden voor de uitvoering van het bedrijf. Aan de voorzijde van de bestaande loods die het dichtst naar de Langereijt is gesitueerd zal de ruimte ingericht worden als kantoor en kantine. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn binnen het bouwvlak gesitueerd.

Het bedrijf richt zich met name op de productie en verkoop van leibomen. De bomen voor de productie van leibomen worden ingekocht in binnen- en buitenland. De bomen worden op een leischerm gemonteerd, verkocht en geplaatst bij de afnemers. De ingekochte bomen zijn deels binnen de locatie in potcultuur aanwezig en deel is sprake van een voorraad van bomen die reeds voorzien zijn van een leischerm. Binnen de showtuin aan de voorzijde van het perceel worden een aantal varianten van leibomen getoond aan klanten om ze te begeleiden in hun keuze. De afzet is in hoofdzaak gericht op particulieren.

Naast de verkoop van leibomen is de afgelopen jaren de teelt van boomkwekerijgewassen opgestart. Dit betreft het oculeren van stekgoed op onderstammen en het gedurende 3 jaar opkweken van deze planten. De opgekweekte planten zijn jonge spullen die verkocht worden als uitgangsmateriaal voor boomkwekers.

De noodzakelijke ruimte voor de teeltondersteunende voorzieningen voor de boomteelt (plaatsing ingekochte bomen in potcultuur en voorraad leibomen met leischerm, alsmede de benodigde ruimte voor de opkweek van de spullen), alsmede de showtuin, zijn aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd. In onderhavig bestemmingsplan zijn hiervoor specifieke aanduidingen opgenomen. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie energieneutraal te maken. Voor het opwekken van duurzame energie worden op de daken van de bestaande loodsen waar mogelijk zonnepanelen geplaatst.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers' bevat geen wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de ter plaatse geldende aanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens is in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers' en 'Buitengebied, fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' (vastgesteld op 16 december 2014) ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m² en niet tot de gewenste oppervlakte van 200 m². De ontwikkeling is enkel mogelijk te maken middels een herziening van de vigerende bestemmingsplannen. Hiertoe is het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Langereijt 37 (2023)' opgesteld.

Middels de herziening van de vigerende bestemmingsplannen wordt het gebruik van de gronden gewijzigd. Er wordt binnen het plangebied onderscheid gemaakt tussen ruimte ten behoeve van de oprichting van bedrijfsgebouwen en ruimte ten behoeve van de plaatsing van teeltondersteunende voorzieningen. Binnen deze laatste ruimte is het bouwen van (bedrijfs)gebouwen niet toegestaan.

De aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt in de herziening van het plangebied verwijderd, waardoor met name een verbetering optreedt van omgevingskwaliteit, vanwege een einde aan emissies van geur en fijnstof voortkomend uit de varkenshouderij.

De uitwerking van deze herbestemming is opgenomen in onderhavige toelichting van het bestemmingsplan. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Langereijt 37 (2023)' vormen de juridische grondslag van de herbestemming.

2.2.1. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Brabantse Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen.

In het provinciale beleid zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden.

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Dit is de landschapsinvesteringsregeling en is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Kempen-gemeenten (waar de gemeente Oirschot onderdeel van uitmaakt) heeft in de notitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (hierna: LIR) concreet gemaakt hoe de uniforme aanpak eruit ziet.

Onderhavig bestemmingsplan maakt een planologische functiewijziging mogelijk, waarbij de agrarische enkelbestemming blijft behouden. Ook blijft de bestaande bebouwing intact en wordt er enkel ruimte geboden voor de teelt van de (lei)bomen (in of op de grond). Het bouwvlak blijft daarbij gehandhaafd, zodat toevoeging van extra bebouwing niet tot de mogelijkheden behoort. Op basis van de LIR is categorie 2: 'het omschakelen van ene agrarische bedrijfsvorm naar andere met behoud van het bouwvlak' aan de orde, waarvoor (enkel) een landschappelijke inpassing als voorwaarde geldt.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Het is van belang om bij de landschappelijke inpassing van Langereijt 37 uit te gaan van de bestaande structuren en het bestaande karakter. Rechte wegen- en verkavelingspatronen binnen het grootschalige, open landschap met weidse zichten, definieert het karakter van het landschap. Het aanvullen en/of versterken van deze structuren en het versterken van de landschappelijke kwaliteit is het uitgangspunt voor het inrichtingsplan. Het landschappelijk karakter wordt hoofdzakelijk gedefinieerd door de rationele structuur, diverse (grootschalige) agrarische bedrijven langs de Langereijt en het grootschalige semi-transparante raamwerk van bomenrijen langs de rechte ontginningswegen. De draagkracht van het Oirschotse landschap is leidend.

Op de themakaart 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' van de 'Omgevingsvisie Oirschot' ligt het projectgebied binnen het landschapstypen 'Jonge heideontginningen'. Ten zuidoosten en noordwesten liggen de natuur/heidegebieden aangeduid als 'De Mortelen en Landschotse Heide' en 'Oirschotse Heide'. Het projectgebied ligt in het overwegend open ontginningslandschap in tussen twee beeldbepalende waardevolle bomenlanen. Dit gebied ligt volgens de 'Landschapsvisiekaart' van het 'Landschapskwaliteitsplan Oirschot' in een ondernemend landschap. Hier is ruimte voor grootschalige energie en voedselproductie.

Het projectgebied is aan 3 zijden omsloten is met grote groenstructuren. Aan twee zijden staan breed opgezette lanen en aan de derde zijde ligt een beekloop met bijbehorende groensingel. Dit zorgt voor een uitgebreide aankleding van het plangebied. Vooral vanaf een grote afstand is het plangebied vrijwel niet te zien. Doordat het plangebied al zo uitgebreid is omringd door groen, richt de landschappelijke inpassing zich op een kleinere schaal met een aankleding van de bebouwing en de teelt ondersteunende voorzieningen d.m.v. haagbeplanting en lager blijvende bomen. Hiermee wordt het zicht vanuit de directe omgeving op projectgebied ook ingepast.

Aan de noordzijde van de bebouwing is een kleine parkeerplaats gelegen. Deze wordt met de landschappelijke inpassing aangekleed met beukenhagen. Dit vormt niet alleen een inpassing voor de parkeerplaats maar ook voor westzijde van het perceel waar de teeltondersteunende voorzieningen komen. Aan de zuidzijde van het perceel ter hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen en de bebouwing staat een beukenhaag. Deze haag bekleedt dit deel van het perceel aan drie zijden, parallel aan de beekloop, aan de Beerseweg/Langereijt en aan het zandpad naast de bebouwing. Deze haag wordt meegenomen in de landschappelijke inpassing. Met deze elementen complimenteert de landschappelijke inpassing de bestaande grootschalige groenstructuren die het projectgebied omringen.



Figuur 2.2.1.1: Landschappelijk inpassingsplan

Beheer en Onderhoud

De beuken hagen worden aangeplant met 4 planten per m¹. Het is gewenst de hagen de eerste jaren na aanplant tweemaal per jaar te snoeien, waarvan de eerste keer vóór de langste dag en de tweede keer rond oktober. Na enkele jaren heeft het de voorkeur om slechts één keer in het vroege voorjaar te snoeien. Snoeiwerkzaamheden dienen vermeden te worden tijdens felle zon en nachtvorst om schade te voorkomen.

Het kappen of snoeien van bomen of struiken tijdens het broedseizoen is in strijd met de Wet Natuurbescherming als daarin een vogel aan het broeden is. Het broedseizoen loopt in het algemeen van maart tot augustus. Maar ook buiten deze periode kunnen snoei- of kapwerkzaamheden in strijd zijn met de Wnb indien er een jaarrond beschermd nest aanwezig is of een vogel broed buiten het broedseizoen. Belangrijk is om altijd voordat de werkzaamheden beginnen te controleren of er vogels aan het broeden zijn of dat een jaarrond beschermd nest niet wordt vernield of verstoord tijdens de werkzaamheden.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

De beoogde bestemmingsplanwijziging dient te worden getoetst aan het rijksbeleid. Hiernavolgend komen de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.1. De Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de structuurvisie 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteits-systeem;
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- Ontwikkelen van een duurzame landbouw voor voedsel en agroproductie.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden (1 januari 2024), zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI bevat hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI. Het gaat om strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid bevat (artikel 3.2 Omgevingswet). Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.

De memorie van Toelichting (MvT) bij de Omgevingswet verwijst naar zogenoemde strategische delen:

- Het instrument (omgevingsvisie red.) komt in de plaats van de gebieds-dekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Vanaf invoering van de Omgevingswet geldt:

- Bestaande sectorale planfiguren op provinciaal of rijksniveau, die in mindere of meerdere mate dezelfde functie kennen, gaan op in de omgevingsvisie. Het gaat dan om het milieubeleidsplan, het strategische gedeelte van het waterplan, het verkeers- en vervoersplan, de structuurvisie en delen van het natuurbeleidsplan;
- Met de introductie van de omgevingsvisie verdwijnen de (strategische delen van) de huidige sectorale plannen (de structuurvisie, het milieubeleidsplan, het verkeers- en vervoersplan en het waterplan);
- Voor wat betreft het bereik van deze bepaling geldt dat de meer strategische gedeelten van de natuurvisie en de voorheen op grond van de Wro sectoraal ingedeelde structuurvisies, zoals de structuurvisie ondergrond, een plaats zullen krijgen in de omgevingsvisie;
- De strategische delen uit het Nationaal Waterplan op grond van de Waterwet gaan op in de NOVI.

Verplichte plannen en de NOVI

'Verplichte plannen' zijn plannen waarvan de noodzaak tot opstellen is vastgelegd in formele wetten. De strategisch relevante delen uit de 'verplichte plannen' onder het huidige, bestaande recht, die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, staan in de NOVI (zoals ook genoemd in de MvT op de Omgevingswet). Tegelijk blijven deze delen onderdeel van de (voor inwerkingtreding van de Omgevingswet tot stand gekomen) verplichte plannen, die – tenzij anders in aangegeven in de NOVI – onverkort gelden.

Uiteraard worden deze verplichte plannen gelezen in het licht van de inwerking getreden NOVI. Dat zijn:

1. Rijksnatuurvisie 2014

De Rijksnatuurvisie gaat wat betreft de strategische ruimtelijke aspecten op in de NOVI, maar blijft in stand wat betreft de beleidsmatige aandacht voor de maatschappelijke waarde van natuur en biodiversiteit.

2. Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021

De strategische delen van het nationale waterbeleid (zoals opgenomen in het NWP 2016-2021) en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid vormen ook onderdeel van de NOVI. Het NWP blijft, na het inwerking treden van de NOVI, van kracht tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. De strategische delen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid zijn dan echter ook te vinden in de NOVI. De juridische status van het NWP is na de inwerkingtreding van de Omgevingswet die van programma onder de Omgevingswet.

3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) incl. bijlage 6, Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit

De SVIR (beleid) gaat op in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat.

4. Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP)

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 gaat wat betreft de strategische ruimtelijke aspecten op in de NOVI; het blijft in stand voor de strategische niet-ruimtelijke aspecten. Omdat alleen de hoofdlijnen van het strategisch milieubeleid in de NOVI zijn opgenomen, is de concretisering en uitwerking (het niet-strategische beleid), te vinden in andere bestaande (milieu)beleidsdocumenten die vanaf het NMP zijn verschenen. Deze bestaande beleidsdocumenten (met en zonder wettelijke grondslag) blijven gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Er wordt gestuurd op 4 prioriteiten:

1. Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
2. Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
3. Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
4. Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bijv. kringlooplandbouw).

Los van enkele gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit het NOVI samenkomen, die via een meerjarige en vernieuwede aanpak van het Rijk specifieke aandacht krijgen, is het NOVI met name ook gericht op een doorvertaling naar een regionale aanpak van de agenda en programma's.

Onderhavig planvoornemen raakt geen belang op nationaal niveau, waardoor het NOVI geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanherziening.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor een bestaand en nieuwe rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

In de SVIR is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen 'concurrerend', 'bereikbaar', 'leefbaar', en 'veilig' kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van het rijksbeleid. Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Voor de drie rijks-doelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het plan voor de herbestemming van het bedrijf aan de Langereijt 37 is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.3. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening

In de hiervoor beschreven structuurvisie 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 ligt niet in één van de gebieden waar het Barro of Rarro betrekking op heeft, zoals militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur. De regels vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens de Ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doel is dat de Ladder-onderbouwing zorgt dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Uitgangspunt voor toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling en de locatie een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan de ontwikkeling als te kleinschalig worden beoordeeld om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging naar een ander type agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij naar boomteeltbedrijf). Er zal geen sprake zijn van de oprichting van extra bedrijfsbebouwing. De overige ruimte binnen het plangebied wordt uitsluitend bestemd voor de oprichting van teeltondersteunende voorzieningen en een showtuin ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De ontwikkeling is daarmee in relatie tot de ladder naar aard en omvang dermate kleinschalig dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De 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.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdopgaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdopgaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De doelstellingen uit de visie zijn geformuleerd op hoog schaalniveau en met het oog op complexe veranderingen. De herbestemming van de locatie Langereijt 37 is marginaal van omvang, in vergelijking met de omgevingsvisie.

Gezien het schaalniveau doet het plan geen afbreuk aan de doelstellingen van de omgevingsvisie. Indirect wordt een bijdrage geleverd aan een versterking van de omgevingskwaliteit. Hoewel er in de praktijk geen intensieve veehouderij meer aanwezig is op de locatie Langereijt 37, wordt de planologische mogelijkheid om een intensieve veehouderij te vestigen door voorliggend plan bovendien ongedaan gemaakt. Daarnaast wordt met de landschappelijke inpassing van de locatie een bijdrage geleverd aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 21 maart 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie op het kaartbeeld '6. Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. Op grond van kaartbeeld '2. Rechtstreeks werkende regels: landbouw' gelden de bepalingen 'Stalderingsgebied' en 'Landelijk gebied'. Ook op kaart '7. Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is de bepaling 'Stalderingsgebied' aangewezen.

Op kaart '8. Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' opgenomen. Op grond van de kaartlagen '1. Rechtstreeks

werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen', '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' gelden geen voor onderhavig planvoornemen relevante bepalingen binnen het plangebied. Tenslotte vermelden de verschillende kaarten de thema's 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten', 'Instructieregels voor gemeenten' en 'Instructieregels voor waterschappen'.

Op grond van bovenstaande bepalingen geldt een aantal regels voor het plangebied. Deze zijn hieronder opgesomd en getoetst.

(Gemengd) landelijk gebied

Voor het (gemengd) landelijk gebied is een aantal regels opgenomen in de verordening. Deze regels zijn onderverdeeld in verschillende (agrarische) bedrijven. Het bedrijf is in de verordening aangemerkt als 'een (vollegronds)teeltbedrijf'. De bepalingen die gelden voor overige agrarische bedrijven zijn vastgelegd in artikel 3.54. Hieronder zijn deze, voor het plan relevante, regels beschreven en getoetst.

Artikel 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een teeltbedrijf op een bestaand bouwperceel of in de uitbreiding van een bouwperceel waarbij:

- a. de bouw of uitbreiding van een teeltondersteunende kas is toegestaan tot ten hoogste 5.000 m²;
- b. de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan tot ten hoogste 3 hectare.

Het plan voorziet in de wijziging van een intensieve veehouderij naar een boomteeltbedrijf. Er is geen sprake van de bouw van een kas, het deel van het bouwvlak waarbinnen bebouwing mag worden opgericht heeft een omvang van ca. 2.000 m². Binnen het overige deel van het plangebied worden (permanente) teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, in de vorm van pottenvelden. De totale oppervlakte hiervan bedraagt ca. 1.040 m². Er wordt hiermee ruimschoots binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 3 ha gebleven.

Stalderingsgebied

Op grond van artikel 2.74 gelden aanvullende regels voor hokdierhouderijen in salderingsgebied. Toename van het bestaand oppervlak aan dierenverblijven is verboden en overige ontwikkelingen zijn aan aanvullende regels gebonden. Aangezien het initiatief geen betrekking heeft op een hokdierhouderij, gelden vanuit dit artikel geen extra eisen.

Landelijk gebied

Op grond van de artikelen 2.71, 2.72 en 2.73 gelden diverse rechtstreekse regels voor veehouderijen. Deze zijn niet van toepassing, aangezien het plan geen betrekking heeft op een veehouderij.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau.

De norm voor Buitenstedelijk gebied is in Brabant bepaald op 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland. Voor bebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor het plangebied geldt op grond van het gebruik ten behoeve van de boomteelt, alsmede het gebruik van de aangrenzende gronden voor akkerbouw een norm van 1/25 per jaar. Het plan voorziet niet in toename van het verhard oppervlak. Het bestaand bouwvlak blijft behouden. Op de aangrenzende gronden wordt de teelt van boomkwekerijgewassen en een zgn. potcultuur (pottenveld) mogelijk gemaakt. Deze teeltondersteunende voorzieningen vinden in of op de bodem plaats en gaan niet gepaard met toevoeging van een algeheel verhard oppervlak. Het hemelwater kan op de gronden aangeduid voor teeltondersteunende voorzieningen, net als in

de huidige situatie, voldoende direct infiltreren in de bodem. Een nadere berekening van de begingscapaciteit is om die reden niet noodzakelijk.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Met het bestemmingsplan worden tevens detailhandelsactiviteiten met een maximale omvang van 200 m² vloeroppervlak toegestaan. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een dergelijke niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de vestiging passen in de ontwikkelrichting van het gebied en mag er geen sprake zijn van de splitsing van een bouwperceel. Ook moet de functie een passende omvang hebben, moet duidelijk zijn welke specifieke activiteiten er worden uitgevoerd en moet opslag en stalling altijd inpandig plaatsvinden.

De invulling van de detailhandelsactiviteiten aan de Langereijt 37 voldoet aan de voorwaarden uit de verordening. Het betreft hier enkel verkoop van eigen producten en is daarmee agrarisch van karakter. Het bouwperceel wordt bovendien niet gesplitst; de detailhandel is een ondergeschikt onderdeel van de boomwekerij. De omvang sluit aan bij de maximaal toegestane oppervlakte voor een detailhandelsvoorziening, zoals vastgelegd in de omgevingsverordening, te weten 200 m². Deze functie wordt derhalve als passend ervaren.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie

Middels de Omgevingsvisie zet de gemeente Oirschot haar beleid voor de toekomst uiteen. De omgevingsvisie is vastgesteld op 26 september 2017. Dit beleid wordt vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. De thema's die in de visie behandeld worden zijn:

- Natuur, landschap en cultuurhistorie
- Landbouw
- Recreatie
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- Economie en werkgelegenheid
- Energie, klimaat, water & milieu
- Mobiliteit & bereikbaarheid
- Basis voorzieningen

Oirschot zet in op het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten en staat open voor verbetering, transformatie en innovatie. De visie geeft verder een beschrijving van de gestelde doelen voor vijf gebieden binnen de gemeente:

- Oirschot-centrum
- Spoordonk
- Middelbeers
- Oostelbeers
- Buitengebied

Het plangebied aan de Langereijt 37 is gelegen in het gebied Oostelbeers. Voor het plangebied geldt het 'ja, mits' principe en het is gelegen in het primair landbouwontwikkelingsgebied, zoals ook in de vigerende bestemmingsplannen is vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling valt binnen het thema 'Landbouw'. De boomteelt is één van de in het oog springende sectoren binnen de gemeente. In de vigerende bestemmingsplannen is de gemeentelijke boomteeltvisie (2011) vertaalt, teneinde de kwaliteiten van cultuurhistorisch waardevolle gebieden te behouden en te beschermen. De gemeente wenst te sturen op het verlenen van medewerking aan initiatieven die zich richten op innovatie en behoud en herstel van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Onderhavig planvoornemen zorgt met name voor het afnemen van emissies uit de intensieve veehouderij, wat bijdraagt aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er is als gevolg van het plan geen sprake van aantasting van natuur, landschap en cultuurhistorie. De locatie wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2.1) wat juist bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

Van specifieke natuur- en/of cultuurhistorische waarden is binnen het plangebied geen sprake. De herontwikkeling is passend binnen de kaders en doelstellingen van de omgevingsvisie.

3.3.2. Bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen zijn het bestemmingsplan “Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers” dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 19 december 2017 en de bestemmingsplannen ‘Buitengebied, fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus’ (vastgesteld op 16 december 2014) en ‘Buitengebied, correctieve herziening’ (vastgesteld op 21 november 2017).

De gronden op de locatie Langereijt 37 zijn bestemd als ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ die de exploitatie van een intensieve veehouderij mogelijk maakt. In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers” is het bouwvlak gelijk aan de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Het agrarisch bouwvlak is ca. 0,2 ha groot. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden opgericht.

Op de locatie liggen daarnaast de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone - iv ja mits’ en ‘reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied primair’. In gebieden met de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – iv ja mits’ is uitbreiding van de intensieve veehouderijen naar een maximale omvang tot 1,5 hectare onder voorwaarden toegestaan. In gebieden met de aanduiding ‘reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied primair’ is de ontwikkeling of realisatie van nevenactiviteiten of de omschakeling naar specifieke niet-agrarische bedrijven in sommige gevallen uitgesloten. De gebieden zijn primair bedoeld voor de ontwikkeling en exploitatie van agrarische bedrijven en in het specifiek intensieve veehouderijen. Om deze reden worden activiteiten en functies die de ontwikkeling en exploitatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving kunnen schaden uitgesloten.

Tevens is in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers” ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m² en niet tot de gewenste oppervlakte van 200 m².

Initiatiefnemer wenst de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ te verwijderen. Er wordt binnen het plangebied onderscheid gemaakt tussen ruimte ten behoeve van de oprichting van bedrijfsgebouwen en ruimte ten behoeve van de plaatsing van teeltondersteunende voorzieningen. Binnen deze laatste ruimte is het bouwen van (bedrijfs)gebouwen niet toegestaan.

De ligging in voornoemde gebiedsaanduidingen leidt niet tot problemen voor deze wijziging, daar het te vestigen bedrijf tevens een agrarisch bedrijf betreft. Het behoudt van de locatie voor een intensieve veehouderij is niet aan de orde, gezien de afspraken die hierover met de gemeente in een eerder stadium zijn gemaakt.

Vanwege de noodzaak op de locatie de mogelijkheid voor het hebben en houden van een intensieve veehouderij onmogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers” noodzakelijk. Hierin worden tevens teeltondersteunende voorzieningen en de mogelijkheid voor detailhandelsactiviteiten tot 200 m² meegenomen.

3.3.3. Landschapskwaliteitsplan

Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Oirschot heeft op 19 oktober 2021 het Landschapskwaliteitplan vastgesteld. Het Landschapskwaliteitplan beschrijft de ambitie en gewenste ontwikkelrichting voor de gemeente Oirschot tot circa 2040 met betrekking tot het landschap en de samenhang tussen de verschillende (transitie)opgaven. Het landschapskwaliteitsplan bouwt voort op, onder andere, het Landschapsbeleidsplan uit 2000 en de Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling uit 2010 en geeft richting aan een

gemeenschappelijk en breed gedragen toekomstbeeld. Dit landschapskwaliteitsplan kan gebruikt worden als instrument om initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen en de kwaliteit te borgen.

Landschapsgericht beleid

Aan de hand van de analyse is het landschap onder te verdelen in acht verschillende landschapstypen, elk met een eigen karakter. Zo wordt het mogelijk om belangrijke hoofdstructuren van elkaar te onderscheiden. De locatie Langereijt 37 is gelegen binnen het landschapstype F: Jonge, grootschalige ontginningen. De jonge ontginningen bevinden zich vooral aan de westzijde van de gemeente. Het zijn relatief open gebieden met een grootschalig en rationeel ontginningspatroon en zijn in gebruik als landbouwgrond. Langs de grotere wegen komt wegbeplanting voor en rondom de boerderijen vaak erfbeplanting. Als aanknopingspunt voor het landschapskwaliteitsplan is het gebied waar de Langereijt 37 in is gesitueerd aangeduid als jonge heideontginning.

Met het landschapskwaliteitsplan worden een aantal ontwikkelingen nagestreefd:

- Erfgoedontwikkeling; het 'landschap van bezinning', waarmee wordt ingezet op de ontwikkeling van het unieke agrarische, religieuze en militaire erfgoed en landschap.
- Natuurontwikkeling; het verrijken van biodiversiteit, alsook het weerbaar maken van de natuur tegen een klimaat met toenemende extremen.
- Energietransitie; energieprojecten zo veel mogelijk combineren met andere functies.
- Recreatie; te verdelen in drie opgaven:
 - Ervoor zorgen dat nieuw aanbod nu en in de toekomst vitaal is;
 - Kwaliteit van het bestaande aanbod behouden of versterken. Dit kan door in te zetten op innovatie en door duidelijke keuzes te maken;
 - Niet-vitaal aanbod nieuwe waarde geven, al dan niet in de recreatie.
- Woningbouwopgave; zoveel mogelijk realiseren in combinatie met natuurontwikkeling, waterberging, en versterking van de cultuurhistorische beleving.
- Bedrijvigheid; voorkomen dat een bedrijventerrein een optelsom van losse gebouwen zonder samenhang wordt en het landschap verrommelt.
- Landbouw, landschap en identiteit; verbeteren van de eigen leefomgeving middels een gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met provincie, waterschappen, terreinbeheerders, inwoners en (agrarische) bedrijven.
- Wateropgave; het landschap aantrekkelijker en robuuster maken door het creëren van een weerbaar watersysteem.

Op grond van zes deelkaarten wordt de visie op het toekomstig landschap opgebouwd: veerkrachtige natuur, robuust landschap, gekoesterd historisch cultuurlandschap, ondernemend landschap, vrijetijdslandschap van formaat en ruimte voor wonen.

De verschillende landschapstypen zijn karakteristiek voor Oirschot. Versterking van de erfgoedwaarden draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het buitengebied. Bij toekomstige ontwikkelingen is het streven om de typen beter leesbaar te maken en de eigen, historische structuren te versterken. Dit kan door landschapselementen terug te brengen, bijvoorbeeld door de aanplant van elementen als elzensingels, houtwallen, populierenrijen, poelen, bloemrijke graslanden en rabattenbossen. Deze karakteristieke elementen maken het landschap aantrekkelijk en dragen bij aan de waardering en de herkenbaarheid van het landschap.

Binnen de jonge grootschalige ontginningen moet ruimte zijn voor nieuwe energieprojecten, maar deze zijn enkel mogelijk als sprake is van meervoudig ruimtegebruik. Waardevolle landbouwgronden dienen behouden te blijven.

Met de ontwikkeling binnen het onderhavig plangebied blijft landbouwgrond behouden en worden de bestaande landschapswaarden waar mogelijk versterkt in het landschappelijk inpassingsplan dat voor de locatie is opgesteld.

4. Onderzoek aspecten

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieu- en overige planologische aspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.1 worden de milieuaspecten onderzocht en in paragraaf 4.2 worden de overige planologische aspecten behandeld.

4.1. Milieuaspecten

In de navolgende paragrafen worden de volgende milieuaspecten onderzocht: bodem, milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, spuitzones en milieueffectrapportage.

4.1.1. Bodem

Bij een ruimtelijk plan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s). Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. In een aantal gevallen is het tevens wenselijk de huidige kwaliteit van de bodem te kennen, alvorens een nieuw gebruik wordt opgestart.

Toets bodem

Met dit bestemmingsplan blijft het plangebied, dat in de vigerende bestemmingsplannen bestemd is tot 'Agrarisch' deze enkelbestemming behouden. Enkel qua agrarische functie en activiteiten vinden er wijzigingen plaats ten opzichte van de vigerende situatie. In plaats van de exploitatie van een intensieve veehouderij, is er sprake van een boomteeltbedrijf met aansluitend een 'pottenveld' voor de opkweek van leibomen.

Als gevolg van de veranderende activiteiten is er geen sprake van een wijziging naar een meer milieugevoeligere functie dan de huidige functie van intensieve veehouderij, op grond waarvan kan worden geconcludeerd dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.1.2. Milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed kan hebben op de omgeving.

Voor het beoordelen van de milieu-invloed is het gebruikelijk een eerste toets uit te voeren aan de hand van de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009. Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstanden-lijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

De opgenomen richtafstanden betreffen een aan te houden afstand tussen hinder-veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Voor een boomkwekerij is in de VNG-lijst geen specifieke categorie opgenomen. Gelet op de aard en omvang van het bedrijf kan het gerelateerd worden aan de algemene categorie voor akkerbouw en fruitteelt, behorende tot milieucategorie 2. De voor deze categorie geldende grootste richtafstand betreft de afstand van 30 m. ten aanzien van het aspect 'geluid'.

Omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Toets omgevingstype

Gezien de verscheidenheid aan met name bedrijfsbestemmingen vermengd met enkele woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat sprake is van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

Afstand meten

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of via een vergunning-vrij bouwen mogelijk is.

Toets milieuzonering

De grootste richtafstand die bepalend is voor een milieubelastende activiteit, is in dit geval het aspect 'geluid' met 30 meter. Door de ligging van het plangebied in gebiedstype 'gemengd gebied' kan de afstand met één afstandsstap verlaagd worden. De te respecteren afstand tot milieugevoelige functies bedraagt daarmee 10 meter.

De afstand van de grens van de bestemming 'Agrarisch' tot aan de gevel van de woning op Langereijt 20 bedraagt ca. 50 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. *NB: indien uitgegaan zou worden van gebiedstype 'rustige woonwijk' wordt eveneens voldaan aan de richtafstand (30 m.).*

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'milieuzonering' geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.1.3. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning), de zgn. 'voorgrondbelasting'. Deze wetgeving wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Bij de totstandkoming van (nieuwe) geurgevoelige objecten is er sprake van een indirecte werking van de Wgv, de zgn. 'omgekeerde werking'. Vestiging van een geurgevoelig object nabij een veehouderij moet kritisch beoordeeld worden, teneinde mensen tegen overmatige geurhinder te beschermen.

Het planvoornemen betreft enkel het wijzigen van de functieaanduiding, waarbij een intensieve veehouderij verdwijnt en een grondgebonden agrarisch bedrijf zonder dieren behouden blijft. Er wordt met dit planvoornemen geen nieuw geurgevoelig object opgericht of geurgevoelige functie mogelijk gemaakt. Bovendien voorziet het plan ook niet in een geurverstoring op geurgevoelige objecten in de omgeving. Een nader onderzoek naar het aspect geur is dan ook niet noodzakelijk voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geur geen belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening.

4.1.4. Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 van de Wet

milieubeheer is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid.

In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Regeling NIBM

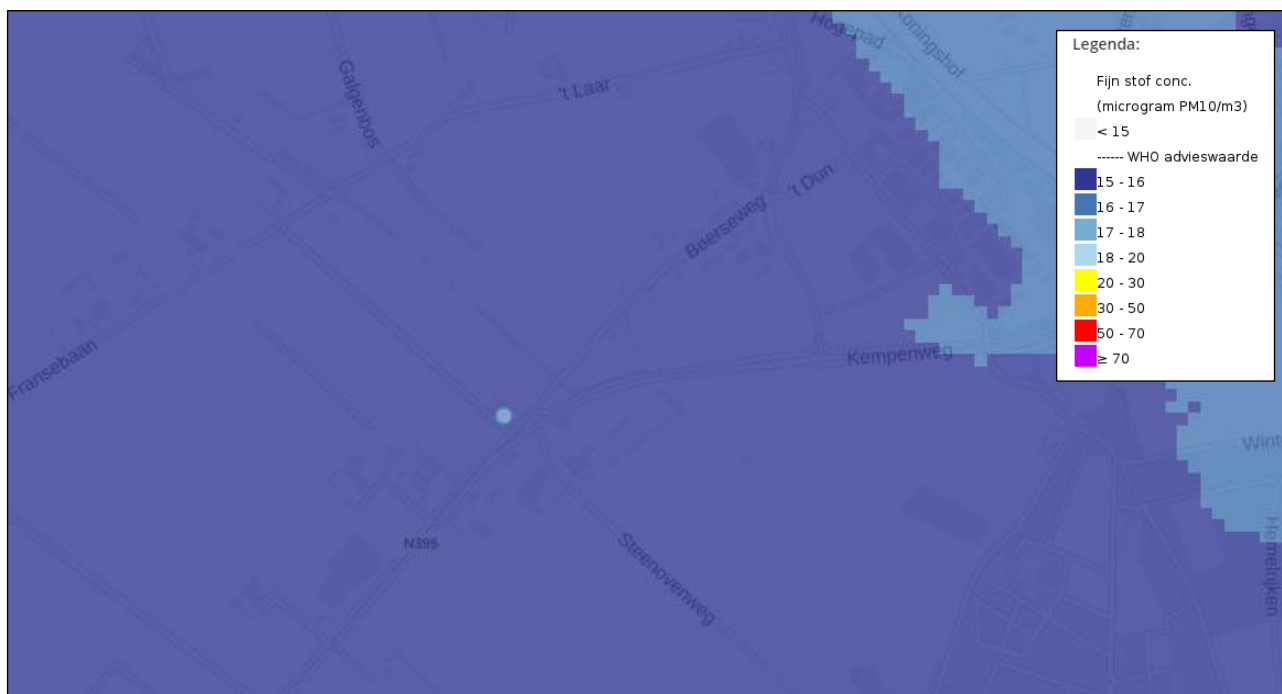
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Toets

Onderhavig planvoornemen voorziet in een bestemmingsplanherziening waarmee de intensieve veehouderij wordt beëindigd. Vanwege het onmogelijk maken van de uitoefening van een intensieve veehouderij is er sprake van een blijvende verbetering van de luchtkwaliteit. Gezien de voorgenomen ontwikkeling wordt het project als NIBM beschouwd.

Huidige achtergrondconcentratie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens omtrent de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving. Het plangebied is op de kaarten weergegeven middels een blauw/witte stip.



Figuur 4.1.4.1: Fijnstof PM₁₀ 2020 (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 4.1.4.2: Fijnstof PM_{2,5} 2020 (bron: Atlas leefomgeving)

Uit de kaarten blijkt dat ter plaatse sprake is van een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15,80 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8,96 µg/m³. Dit is beide lager dan de norm van 40 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ wordt niet overschreden.

Conclusie

Op grond van deze uitkomsten kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor de bestemmingsplanwijziging.

4.1.5. Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. In de wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting. Tevens dient beoordeeld te worden of bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

Toets plangebied

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van de bestaande bedrijfsbebouwing van een intensieve veehouderij naar een boomteeltbedrijf. Er is hierbij geen sprake van een geluidsgevoelig object. Een nader onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai is niet aan de orde. Het plangebied is voor het overige ook niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen. In paragraaf 4.1.2. is aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden voor wat betreft geluid richting omliggende (gevoelige) functies.

Conclusie

Het aspect geluid vormt op grond van bovenstaande geen belemmering voor de voorgestane bestemmingsplanwijziging.

4.1.6. Externe veiligheid

Beleid

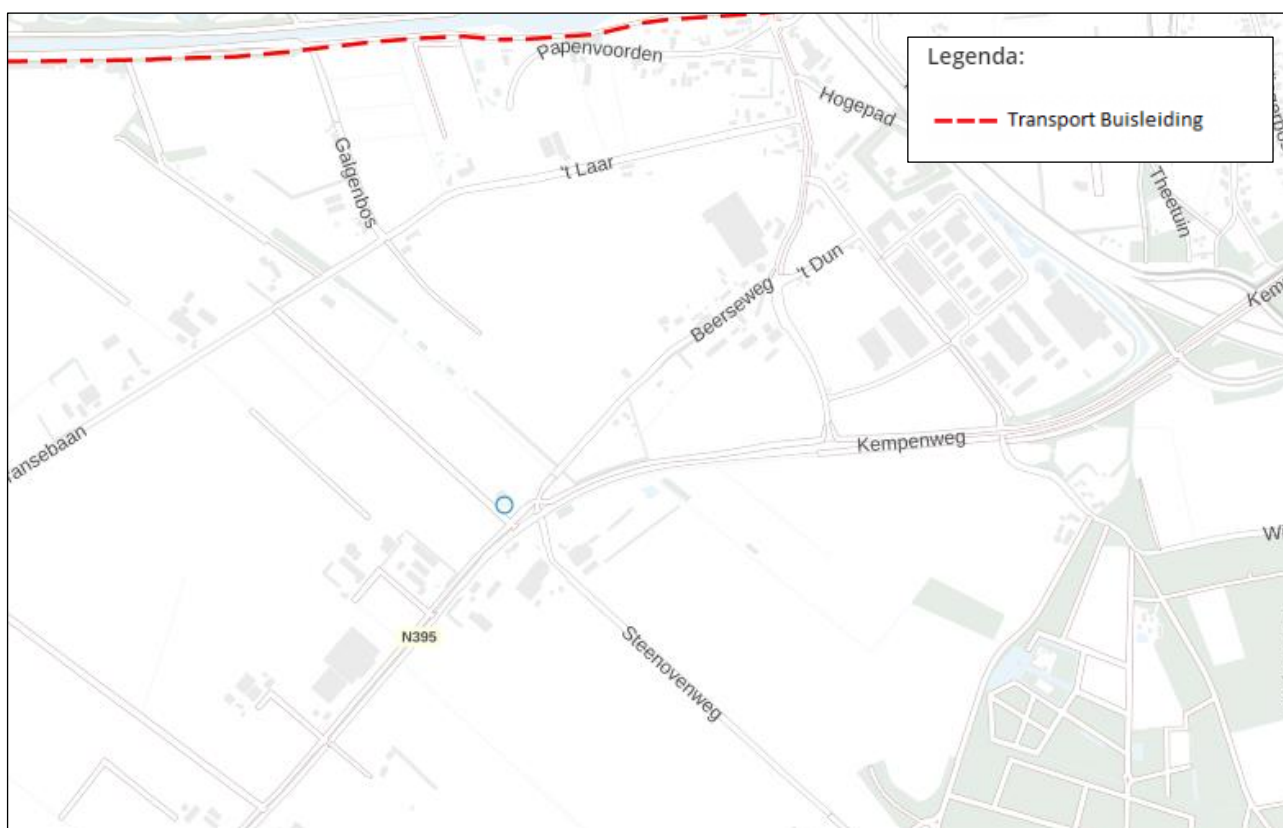
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het handelen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag, en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geén norm).



Figuur 4.1.6.1 Uitsnede Risicokaart (bron: Atlas leefomgeving)

Voor elke verandering van het groepsrisico – dit kan een af- of toename zijn – in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid en van een calamiteit.

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants^A.

Met het planvoornemen wordt enkel de functie van de bestaande gebouwen gewijzigd en wordt geen nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Bovendien blijkt uit de Risicokaart Nederland, zie figuur 4.1.6.1. hierboven, dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedzone die risico's kunnen opleveren voor het planvoornemen. De locatie ligt namelijk op een grote afstand van de autosnelweg A58 / A67, provinciale wegen, spoorlijnen, BEVI-bedrijven, buisleidingen, etc.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van het risico in het kader van externe veiligheid en dit aspect derhalve geen belemmering is voor de bestemmingsplanwijziging.

4.1.7. Gezondheid

Bij het toekennen van een nieuwe functie aan een gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke effecten op de volksgezondheid. In aanvulling op de overige milieuaspecten, die in deze toelichting zijn beschreven, wordt hier aandacht besteed aan de gezondheidsrisico's rond veehouderijen en aan spuitzones.

Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie als het gaat om het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande.

Als het gaat om gezondheid in het kader van veehouderijen is het van belang te constateren dat binnen onderhavig planvoornemen geen sprake is van een gevoelig object, zoals een woning. Bovendien bevinden zich binnen respectabele afstand tot de planlocatie geen intensieve veehouderijen of geitenhouderijen. Het aspect gezondheid in het kader van veehouderijen speelt in onderhavig plan derhalve geen rol van betekenis.

Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt.

Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarbij kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. In het plan moet dit gemotiveerd worden, waarbij ook moet worden aangegeven hoe de uitvoering en instandhouding van maatregelen worden geborgd (bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het ruimtelijk plan).

De rechtspraak heeft eveneens een algemene lijn bepaald dat bij de beoordeling van de vraag of (al dan niet) een spuitzone moet worden aangehouden, niet moet worden gekeken naar het feitelijke gebruik maar naar hetgeen planologisch maximaal is toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch' in dit bestemmingsplan wordt (uitsluitend) grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan (niet zijnde veehouderij). Dat betekent

^A Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

dat naast een boomteeltbedrijf, tevens sprake kan zijn van fruitteelt. In dit kader is het van belang te concluderen dat de afstand tussen het plangebied en de omliggende gevoelige functies in de huidige situatie reeds meer dan 50 m. bedraagt. Aangenomen mag worden dat er geen gevaar is voor de volksgezondheid als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Langereijt 37.

4.1.8. Milieueffectrapportage/vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijhorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r. –(beoordelings)plichtige besluiten.

Passende beoordeling

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura-2000 gebieden. In paragraaf 4.2.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen over de mogelijke effecten van het plan op de Natura-2000 gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

Kaderstellend plan

Een ruimtelijk plan is kaderstellend voor een toekomstige m.e.r. – (beoordelings)plicht indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarde uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen. Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dit, dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan is een kaderstellend plan, op grond waarvan sprake blijft van een agrarisch bedrijf, maar de bedrijfsactiviteiten wijzigen van intensieve veehouderij naar een boomkwekerij met ondergeschikte detailhandel.

Conclusie

De activiteiten zoals deze (in de betreffende omvang) worden vastgelegd in dit bestemmingsplan komen niet voor in de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage. Het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

4.2. Overige planologische aspecten

In de navolgende paragrafen worden de volgende overige planologische aspecten onderzocht: kabels en leidingen, natuurbescherming, archeologie en cultuurhistorie, waterhuishouding én verkeer en parkeren.

4.2.1. Kabels en leidingen

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een planologische beschermingszone. Bij de functiewijziging hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden. Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor de functiewijziging.

4.2.2. Natuurbescherming

Wet natuurbescherming

In de Wet Natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling invloed heeft op beschermde gebieden en beschermde soorten die zijn opgenomen in de Wet Natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden per 1 januari 2017 beschermd door de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Wnb vervangt onder meer de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998).

Artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb heeft betrekking op de vergunningplicht in verband met Natura 2000-gebieden (Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden) binnen en buiten Nederland. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb is een vergunning van Gedeputeerde Staten vereist voor het realiseren van projecten of het verrichten van andere handelingen 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 het gebied is aangewezen. Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, die ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, is een plan dat significante gevolgen kan hebben en dat passend beoordeeld moet worden. De feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie wordt ook wel de referentiesituatie genoemd. Als een plan ten opzichte van de referentiesituatie leidt tot een toename van de stikstofdepositie op al overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, dan moeten de gevolgen van die toename voor de vaststelling van het plan worden onderzocht. Als daaruit volgt dat significante gevolgen niet op voorhand op grond van objectieve gegevens kunnen worden uitgesloten (voortoets), dan moet een passende beoordeling worden gemaakt. Het plan kan in dat geval worden vastgesteld als de raad uit de passende beoordeling de zekerheid heeft verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten.

Als referentiesituatie geldt de feitelijke aanwezige planologische legale situatie, direct voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor de locatie is op 11 juni 2015 een vergunning in het kader van de voormalige Natuurbeschermingswet (nu Wet natuurbescherming) verleend. Op grond van deze natuurvergunning mogen op de locatie 669 opfokzeugen en 774 vleesvarkens worden gehouden met een totale NH₃ van 764,79 kg/jr.

In de huidige situatie zijn reeds geen dieren meer aanwezig, ook geen paarden. Gebruik wat reeds is beëindigd mag niet meegenomen worden als onderdeel van de referentiesituatie. Echter, op grond van een uitspraak van de Raad van State op 1 september 2021 [ECLI:NL:RVS:2021:1960] is bepaald dat agrarisch gebruik wat is beëindigd met het oog op een bepaalde (nieuwe) ruimtelijke ontwikkeling, meegenomen mag worden als onderdeel van de referentiesituatie, mits onomstotelijk vaststaat dat de activiteit uitsluitend is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.

Initiatiefnemer had twee locaties waarop varkens werden gehouden: onderhavige locatie en de locatie Eindhovensedijk 25 te Oirschot. Voor de locatie Eindhovensedijk 25 te Oirschot is in samenwerking met de gemeente besloten om zich in te schrijven voor de subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRVH 2019). Tijdens dit traject is overeengekomen dat ook de locatie op Langereijt 37 Oost-, West- en Middelbeers een andere bestemming krijgt dan de huidige bestemming "intensieve veehouderij". Dit alles is vastgelegd in een overeenkomst, "Overeenkomst op hoofdlijnen Eindhovensedijk 25 te Oirschot, definitieve versie 18 mei 2021": Op grond hiervan staat vast dat de activiteit zoals vergund in de Natuurbeschermingswet vergunning van 11 juni 2015 uitsluitend is beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die nu met onderhavige herziening van het

bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Zonder deze gemaakte afspraak zou de intensieve veehouderij op de locatie aan de Langereij niet beëindigd zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Toets

Om aan te tonen dat geen sprake is van toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied zijn voor onderhavige ontwikkeling AERIUS-berekeningen opgesteld. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat in de beoogde situatie (gebruiksfasen) geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Datzelfde geldt voor de aanlegfase welke bestaat uit de verbouwing van de bestaande loods, aanleg van verhardingen en de aanleg van de landschappelijke inpassing. Op grond van de uitgevoerde berekeningen kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De berekeningen zijn als separate bijlage (bijlage 2) toegevoegd aan onderhavige toelichting.

Voor de berekening van de gebruiksfase zijn we uitgegaan van de verkeersgeneratie zoals berekend met behulp van de CROW parkeernormen, zie ook paragraaf 4.2.5. Uitgaande van een verkeersgeneratie van 63 voertuigen per etmaal hebben wij de berekening als volgt opgezet. Van deze 63 voertuigen zal 5% (conform CROW) voortkomen uit bezoekersverkeer (= licht verkeer). De verkeersbewegingen van het bedrijf zelf (95%) zullen enkel bestaan uit licht verkeer (busjes met aanhangers), daar er geen vrachtwagens in eigendom zijn. Om toch recht te kunnen doen aan mogelijke scenario's en omdat het niet geheel uit te sluiten is dat er nimmer een vrachtwagen de locatie aandoet, is er tevens rekening gehouden met 5% aandeel van vrachtverkeer in de berekening.

Toets overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt, door de grote afstand van ca. 2,4 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het Kempenland-West, verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland ligt op een afstand van ca. 50 meter van het plangebied. Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat dit niet leidt tot aantasting c.q. doorkruising van het Natuur Netwerk Nederland.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor onderhavige functiewijziging.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is ook geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De wet geldt voor iedereen die negatieve effecten veroorzaakt op exemplaren of leefgebied van beschermde planten en dieren. Voor alle planten en dieren geldt een algemene zorgplicht.

Activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantensoorten zijn verboden. Wel zijn onder de nieuwe Wet Natuurbescherming enkele definities aangepast. Zo is opzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder van te voren goed onderzoek naar beschermde soorten te hebben uitgevoerd, blijft strafbaar. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

QuickScan flora en fauna

Om een beeld te krijgen over de aanwezige flora en fauna is er ter plaatse van het plangebied een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Opgemerkt dient te worden dat de onderzoeksvraag ten tijde van dit onderzoek nog iets anders was dan nu in voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd. Desondanks is middels de

QuickScan onderzocht of in en om het plangebied eventuele beschermde soorten planten en dieren aanwezig zijn die in hun leefgebied aangetast kunnen worden.

De QuickScan is uitgevoerd op 31 mei 2022. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten zijn aangetroffen.

Het planvoornemen zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

De volledige QuickScan is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Conclusie

Het aspect 'natuurbescherming' vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.2.3. Archeologie en cultuurhistorie

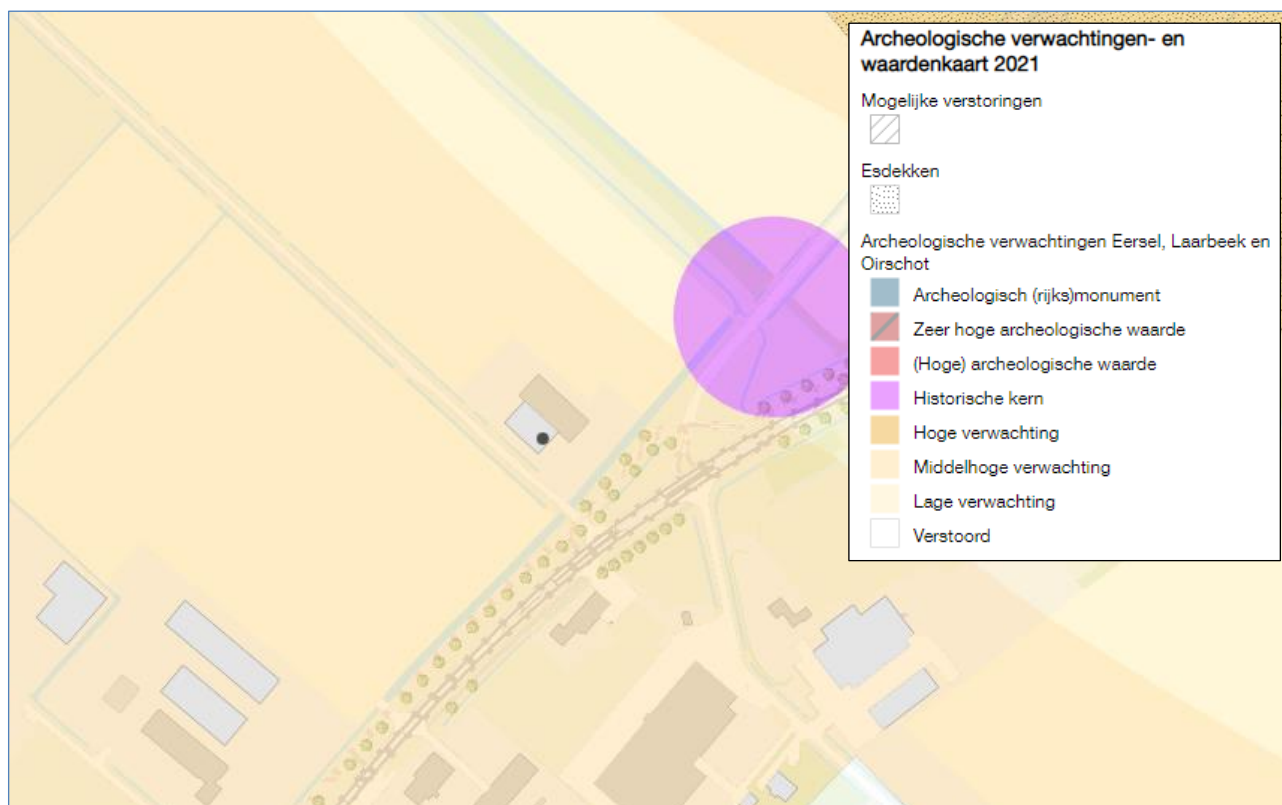
Archeologie

Op basis van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) is sinds september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht. De gemeente heeft de wettelijke taak gekregen om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht).

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Voor een goed gemeentelijk archeologisch beleid kunnen gemeenten meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten opstellen. Hiermee geven gemeenten invulling aan hun eigen beleidsruimte op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. Het archeologisch beleid van de gemeente Oirschot is opgenomen op de 'Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021' (vastgesteld 2022).



Figuur 1.2.3.1: Uitsnede 'Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021' (bron: www.atlas.odzob.nl)

Het plangebied ligt voor het groot deel binnen het gebied met een 'middelhoge archeologische verwachtingswaarde'. In deze gebieden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bestemmingsplanwijziging waarbij het projectgebied groter is dan 2.500 m² en waarbij bodemingrepen gepland zijn of mogelijk worden gemaakt die dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld. Het planvoornemen voorziet niet in dergelijke bouwwerkzaamheden.

Het overige deel van het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangeduid met een lage verwachtingswaarde alsook een kleiner deel met een hoge verwachtingswaarde (historische kern). Op deze gronden vinden echter in het geheel geen bouwwerkzaamheden of bodemingrepen plaats, die dieper gaan dan de gestelde voorwaarden in het gemeentelijk beleid. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem worden in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, welke aansluiten bij de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van de verwachtingswaarde ter plaatse.

Cultuurhistorie

Op de planlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch vlak of aardkundig waardevol gebied. Het plan heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.2.4. Waterhuishouding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen zoals wateroverlast en verdroging.

Watercompensatie

Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) op de projectlocatie. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur heeft het Dagelijks bestuur van het waterschap beleidsregels vastgesteld wat betreft de hydrologische uitgangspunten voor het afvoeren van hemelwater. Volgens deze regels is voor de toename van nieuw of uitgebreid verhard oppervlak van maximaal 500 m² geen watercompensatie vereist. In voorliggende situatie blijft de omvang van de bebouwde/verharde oppervlakte gelijk. Van een toename van verhard oppervlak is geen sprake. Daarom is in voorliggende situatie geen watercompensatie vereist.

Legger Waterstaatswerken 2023 Waterschap De Dommel

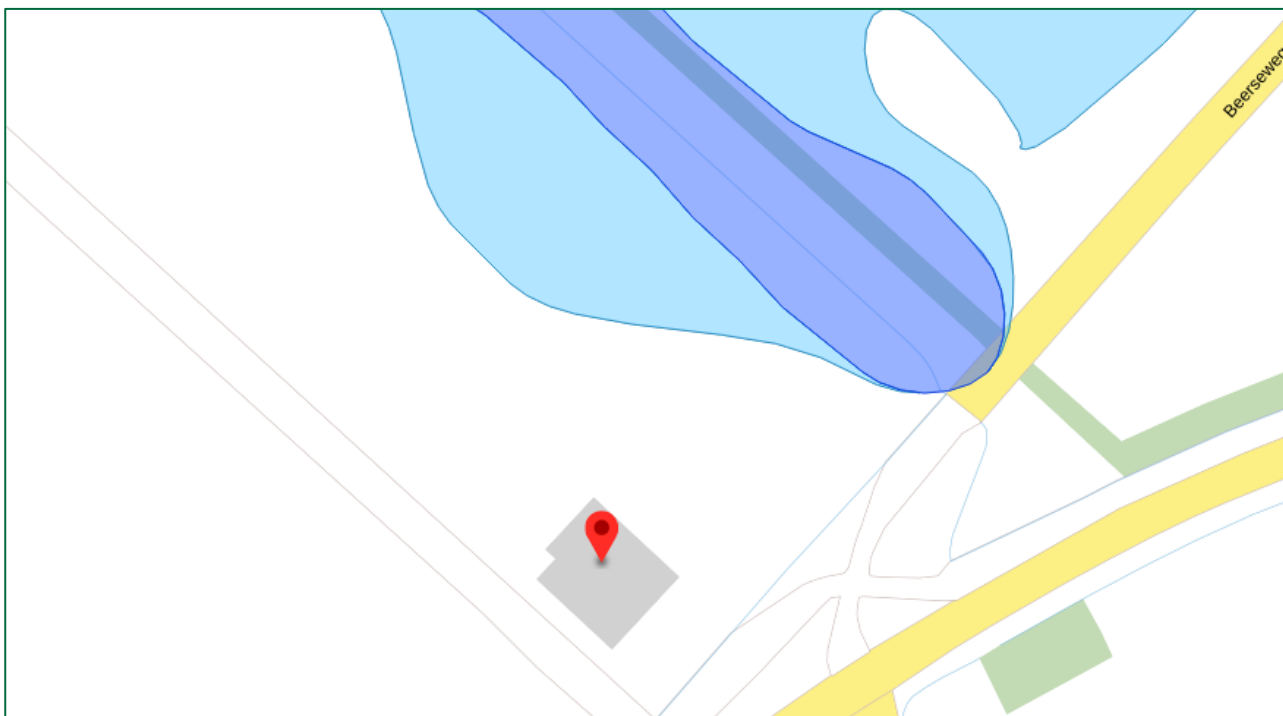
Uit de Legger Waterstaatswerken 2023 blijkt dat er grenzend aan het plangebied aan 3 zijden a- en b-watergangen zijn gelegen. Een klein deel van het plangebied (oostelijk) is aangewezen als natuurlijk overstromingsgebied. Er worden binnen het plangebied geen watergangen gedempt.



Legger waterstaatswerken 2023

(bron: waterschap De Dommel)

In de provinciale Interim Omgevingsverordening wordt het natuurlijk overstromingsgebied nader aangeduid als regionale waterberging. Buiten de aanduiding regionale waterberging is ruimte aangewezen t.b.v. de reservering van waterberging. Beide aanduidingen zijn gericht op het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. Op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan zijn hiervoor de dubbelstemming Waterstaat – Waterbergingsgebied en de gebiedsaanduiding 'overige zone – reservering waterberging' opgenomen. Onderhavig plan doet vanwege de beperkte ruimtelijke wijzigingen (geen toename verharding) geen afbreuk aan het waterbergend vermogen.



Uitsnede Interim Omgevingsverordening, met aanduiding 'regionale waterberging' d-blauw en 'reservering waterberging' l-blauw

Gemeentelijk waterbeleid

Gemeente Oirschot heeft, zowel in haar gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) als in de Verordening op afvoer van hemelwater en grondwater, uitgangspunten vastgelegd over de wijze van omgaan met afvalwater, grondwater en hemelwater in de gemeente. Belangrijke beleidsuitgangspunten luiden als volgt:

- (grond-)waterneutraal bouwen: niet aankoppelen of toekomstige afkoppeling niet frustreren;
- hemelwater behandelen volgens de watertrits; hergebruiken, infiltreren, bergen, afvoeren;
- gebruik van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen;
- aansluiting van droogweerafvoer (DWA) op het riool;
- Hemelwaterberging heeft bij een uitbreiding tot maximaal 2000 m² ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlak;
- de hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

De bestaande bedrijfsbebouwing binnen het plangebied heeft een omvang van in totaal ca. 820 m². In onderhavige herziening wordt de reeds bestaande bedrijfsbebouwing opgenomen en is uitbreiding niet aan de orde. De aanvullende erfverharding die met name aan de westzijde naast de bebouwing is/wordt aangelegd, alsmede aan de achterzijde van de bebouwing, betreft een halfverharding welke waterdoorlatend is. Ook de gronden gelegen binnen de aanduiding voor teeltondersteunende voorzieningen zijn en blijven voldoende water doorlatend. Voor deze herziening is, wegens het ontbreken van nieuw verhard oppervlak, niet noodzakelijk dat een waterberging wordt aangebracht.

Afvalwater

Het afvalwater van huishoudelijke aard wordt direct aangesloten op de gemeentelijke riolering en via deze weg afgevoerd.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'waterhuishouding' geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.2.5. Verkeer en parkeren

Algemeen

Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten via de provinciale weg Langereijt (N395), welke in oostelijke richting overgaat in de Kempenweg. Tevens is de locatie bereikbaar via de Beerseweg.

Om de verkeersgeneratie en parkeernorm van het planvoornemen in beeld te brengen zijn de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast. De vraag naar parkeerplaatsen en de omvang van de verkeersgeneratie wordt bepaald door: 1. de locatie van de functie en 2. het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen (stedelijkheidsgraad). Voor onderhavige projectlocatie kan worden uitgegaan van de cijfers behorende tot het 'buitengebied' met stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

Verkeer

In onderhavig planvoornemen is sprake van een wijziging van de bedrijfsvorm, van intensieve veehouderij naar een boomkwekerij met detailhandelsfunctie. Een dergelijk bedrijf valt niet binnen een direct toepasbare categorie in de CROW-rekentool. Gelet op de aard en omvang van het bedrijf wordt aangesloten bij de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Er is sprake van relatief weinig werknemer en relatie weinig bezoekers binnen het plangebied. Voor dergelijke functies geldt op grond van de CROW kencijfers een verkeersgeneratie van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 per 100 m² bvo. De bebouwing heeft een omvang van 820 m². Op grond hiervan is sprake van een verwachte verkeersgeneratie van minimaal 32 en maximaal 47 voertuigen per etmaal, op een gemiddelde werkdag. Gaan we uit van een gemiddelde werkdag, dan hebben we te maken met een verkeersgeneratie van minimaal 43 en maximaal 63 per etmaal.

In het kader van dit planvoornemen wordt de berekende verkeersgeneratie als een worst-case scenario beschouwd, een situatie die zich zelden tot nooit daadwerkelijk zal voordoen. Het zou dan per werkdag (uitgaande van maximaal 12 uur) gaan om minimaal 3 en maximaal 5 à 6 auto's die de locatie aandoen. Los van het feit dat deze verkeersgeneratie uitzonderlijk zal zijn, vormt deze geen probleem voor de afwikkeling van het verkeer via de Langereijt, daar dit een provinciale weg betreft die voldoende ingericht is op het verwerken van deze extra verkeersbewegingen. Ook op de eigen locatie is sprake van voldoende manoeuvreerruimte om deze verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Ook voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', betreffende de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Op grond hiervan dient gerekend te worden met een minimale norm van 0,8 en een maximale norm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dat komt neer op de realisatie van minimaal 7 en maximaal 11 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Binnen het plangebied is met name direct aan de voorzijde van de bebouwing voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van auto's. Ook aan de achterzijde (noord-west) is ruimte gereserveerd waar kan worden geparkeerd.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.3. Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer, natuur, waterhuishoudingssysteem, omgevingsinvloeden op landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Eveneens kan gelet worden op het soort materiaal alsook de herkomst, om dit initiatief zo duurzaam mogelijk te maken.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang, dus het gebruik van duurzame materialen, alsmede materialen die geen verontreiniging van het hemel- of grondwater of de bodem tot gevolg hebben. Andere bouwkundige aspecten zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Als onderdeel van het plan wordt in het kader van landschappelijke inpassing groen aangeplant op de locatie. Dit groen draagt bij aan een versterking van de groen- en landschapsstructuren in de omgeving. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

5. Juridische planopzet

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

5.1. Planstukken

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels ligt het juridische instrumentarium voor het gebruik van gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing vast. Op de verbeelding is de bestemming in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2. Toelichting op de regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Aangezien de regels van de vigerende bestemmingsplannen nagenoeg ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, zijn deze, voor zover van toepassing op het onderhavige plangebied, overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Langereijt 37 Oostelbeers' en de bestemmingsplannen 'Buitengebied, fase II 2013' (vastgesteld op 18 juni 2013) en 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld op 21 november 2017). Voor onderhavige ontwikkeling is de functie-aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd.

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Oirschot nagestreefd. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen worden met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. In onderhavig bestemmingsplan betreft het in hoofdzaak de enkelbestemming 'Agrarisch'. Binnen het bestemmingsvlak is agrarisch gebruik toegestaan, specifiek grondgebouwen agrarisch gebruik waaronder boomteelt. Een intensieve veehouderij is uitgesloten.

Er zijn een aantal aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) opgenomen: 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' en 'specifieke vorm van agrarisch - showtuin'. Middels deze functieaanduidingen is het specifiek bedoeld gebruik ter plaatse bestemd.

In de regels is verder bepaald dat gebouwen enkel binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, oppervlakte) is eveneens in de regels opgenomen.

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied is gericht op behoud van het waterbergend vermogen van de hiertoe aangewezen gronden binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
 - Algemene bouwregels: in dit artikel zijn regels met betrekking tot bouwen opgenomen. Deze vormt een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.
 - Algemene gebruiksregels: in dit artikel zijn regels met betrekking tot het gebruik opgenomen. Deze vormt een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het gebruik.
 - Algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van nietingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
 - Algemene aanduidingsregels: hierin is op verzoek van het waterschap een regel opgenomen voor het behoud van het waterbergend vermogen van de betreffende gronden binnen het plangebied.
 - Algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Overige regels: dit artikel geeft aan op welke wijze naar wettelijke regelingen is verwezen in het plan.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de toepassing zijnde (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken, functie- en gebiedsaanduidingen hierbinnen. Het bouwvlak heeft een omvang van ca. 2.000 m².

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Oirschot hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied. De verbeelding is (direct) juridisch verbonden met de bijbehorende regels.

6. Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de financiële uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van de betreffende gronden fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Oirschot komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg
- Inspraak
- Vaststellingsprocedure

6.3. Omgevingsdialoog

Voor dit plan is daarnaast een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemer heeft hiertoe de omwonenden van de planlocatie uitgenodigd aanwezig te zijn tijdens een algemene info-avond op 15 juni 2023 op de locatie zelf. Degene die interesse hadden in het bijwonen van de avond zijn op 15 juni verschenen. In totaal waren dit er slechts 2. Ook de huidige huurder van de locatie was aanwezig.

Tijdens de avond is besproken op welke wijze het bestemmingsplan op de locatie zal worden herzien. Daarbij zijn enkel vragen gesteld over de omvang van het bouwvlak. Met bouwvlak werd bedoeld op de omvang van het vlak waar de bedrijfsbebouwing in opgericht mag worden.

Er zijn tijdens de avond geen overwegende bezwaren geuit tegen het plan. Een lijst met handtekeningen van de aanwezigen is overlegd aan de gemeente.

6.4. Vooroverleg

Het concept-ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Langereijt 37 (2023)' is in vooroverleg gezonden naar de Provincie en het Waterschap de Dommel. Beide instanties hebben hun opmerkingen kenbaar gemaakt. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de opstelling van het definitieve ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan zal niet (opnieuw) onderworpen worden aan het voeren van het vooroverleg, maar wordt direct ter inzage gelegd. In het kader hiervan zullen zowel Provincie als waterschap hiervan in kennis worden gesteld.

6.5. Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Onderhavig bestemmingsplan wordt niet onderworpen aan de procedure van inspraak.

6.6. Vaststellingsprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wer ruimtelijke ordening (Wro) dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door het de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden (ook indien diegene in een eerder stadium geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan; uitspraak RvSt 14 april 2021).
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen gedurende de periode van 14 december 2023 tot en met 21 januari 2024. In het kader van deze wettelijke voorbereidingsprocedure zijn ook de vooroverlegpartners uitgenodigd hun zienswijzen op het plan in te dienen. Gedurende de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is in de vergadering van 21 mei 2024 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.