

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED HERZIENING
BEERSEWEG 6 EN 'T LAAR 1A
GEMEENTE OIRSCHOT**

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Februari 2024

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en Begrenzing	7
1.3	Leeswijzer	9
2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	Bestaande situatie plangebied	10
2.1.1	Algemeen	10
2.1.2	Beerseweg 6	10
2.1.3	't Laar 1a	13
2.2	Bestaande planologische situatie	15
3	BEOOGDE SITUATIE	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Stedenbouwkundige situatie	17
3.3	Beeldkwaliteit woningen, erfinrichting en splitsing	18
3.3.1	Woningen	18
3.3.2	Erfinrichting	19
3.3.3	Splitsing	20
3.4	Landschappelijke inpassing	23
3.4.2	Ontsluiting en parkeren	27
3.5	Beoogde planologische situatie	27
4	BELEIDSKADER	30
4.1	Rijksbeleid	30
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	30
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	30
4.2	Provinciaal beleid	31
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	31
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	31
4.3	Gemeentelijk beleid	37
4.3.1	Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling	37
4.3.2	Beleidsregel Ruimte voor Ruimte	37
4.3.3	Interimbeleid: Ruimte-voor-ruimte Oirschot 2019	38
4.3.4	Woonvisie gemeente Oirschot	39
4.3.5	Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0	39
4.3.6	Omgevingsvisie	40
5	MILIEUASPECTEN	42
5.1	Water	42
5.1.1	Inleiding	42
5.1.2	Relevant beleid	42

5.1.3	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	45
5.2	Ecologie	46
5.2.1	Inleiding	46
5.2.2	Gebiedsbescherming	46
5.2.3	Soortenbescherming	47
5.2.4	Bomenkap	48
5.2.5	Natuurinclusief bouwen	48
5.3	Archeologische waarden	49
5.3.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	49
5.3.2	Regionaal archeologiebeleid	49
5.3.3	Cultuurhistorie	51
5.4	Bedrijven en milieuzonering	52
5.4.1	Inleiding	52
5.4.2	Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied	53
5.5	Agrarische bedrijvigheid	53
5.5.1	Inleiding	53
5.5.2	Geurverordening gemeente Oirschot	53
5.5.3	Veehouderijen in omgeving	54
5.5.4	Voorgrondbelasting	54
5.5.5	Achtergrondbelasting	54
5.5.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	55
5.5.7	Conclusie agrarische bedrijvigheid	55
5.6	Gezondheid	55
5.6.1	Endotoxinen	55
5.6.2	Geitenhouderijen	56
5.6.3	Sputzones	57
5.7	Wegverkeerslawaaï	57
5.7.1	Inleiding	57
5.7.2	Bestaande bedrijfswoning	57
5.7.3	Nieuw te realiseren woningen	57
5.8	Luchtkwaliteit	58
5.8.1	Inleiding	58
5.8.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	58
5.8.3	Blootstelling aan verontreiniging	59
5.9	Bodemkwaliteit	61
6	EXTERNE VEILIGHEID	62
6.1.1	Inleiding	62
6.1.2	Risico's	62
6.1.3	Beleidskader	62
6.1.4	Beoordeling van plangebied	63
6.2	M.E.R. beoordeling	64
6.2.1	Inleiding	64
6.2.2	Toets aan drempelwaarden	65
6.2.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	65

7	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	66
7.1	Inleiding	66
7.2	Algemene toelichting verbeelding	66
7.3	Algemene toelichting regels	66
7.4	Toelichting bestemmingen	67
7.4.1	Agrarisch	67
7.4.2	Wonen	67
7.4.3	Waarde – Archeologie 3	67
7.4.4	Waarde – Archeologie 4	67
8	UITVOERBAARHEID	68
8.1	Economische uitvoerbaarheid	68
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
9	PROCEDURE	69
9.1	Procedure	69
9.2	Inspraak	69
9.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	70
9.4	Omgevingsdialoog	70
9.5	Zienswijzen	71

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Aanvullend bodemonderzoek
3. Verkennend bodemonderzoek bovengrondse brandstoftanks
4. Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï
5. Verkennend archeologisch onderzoek
6. Omgevingsdialoog
7. Archeologisch onderzoek PVE
8. Cultuurhistorisch rapport
9. Aerijsberekening
10. Ecologische Quicksan
11. Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties Beerseweg 6 en 't Laar 1a te Oirschot. De locatie Beerseweg 6 betreft een agrarische bedrijfslocatie voor een aardbeienkwekerij en de locatie 't Laar 1a is bestemd als agrarische bedrijfslocatie.

Initiatiefnemer beoogt de huidige bedrijfslocatie Beerseweg 6 voor de aardbeienkwekerij te saneren en om te zetten in een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning zal derhalve worden omgezet in een burgerwoning. Het betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij die zal worden gesplitst in twee wooneenheden. Ten westen van de huidige bedrijfswoning zullen tevens twee extra woningen mogelijk worden gemaakt. Het koppelteken tussen de locatie Beerseweg 6 en 't Laar 1a zal worden verwijderd.

Om deze beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Onderhavig bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Beerseweg 6 en 't Laar 1a' bestaat uit regels, een verbeelding, onderhavige toelichting en separate bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging en Begrenzing

Deze toelichting is opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locaties Beerseweg 6 en 't Laar 1a te Oirschot, tezamen 'plangebied' genoemd. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Oirschot, in de bebouwingsconcentratie 'Laar/Kempenweg. Op navolgende figuur is de ligging van de plangebied weergegeven op luchtfoto.



Figuur 1: Ligging plangebied en directe omgeving

De locatie Beerseweg 6 is kadastraal bekend als gemeente: Oirschot, sectie K nummers 1524 en 1787. De locatie 't Laar 1a is kadastraal bekend als gemeente: Oirschot, sectie K nummer 1118.

Op navolgende figuren is een kadastraal overzicht weergegeven van beide locaties en de omgeving hiervan, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied Beerseweg 6 Oirschot



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied 't Laar 1a Oirschot

VASTGESTELD

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van de toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld en in hoofdstuk 6 wordt de MER-beoordeling gedaan. In hoofdstuk 7 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde en in hoofdstuk 8 wordt de uitvoerbaarheid toegelicht. In hoofdstuk 9 wordt de procedure behandeld.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie plangebied

2.1.1 Algemeen

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een kernrandzone met een historisch wegenpatroon. Het plangebied en de directe omgeving is van de kern Oirschot afgescheiden door de A58. In de nabijheid van het plangebied ligt het bedrijventerrein de Scheper. In omgeving van het plangebied is sprake van geclusterde bebouwing. De woonhuizen zijn te onderscheiden in oude boerderijen en eigentijdse woonhuizen.

2.1.2 Beerseweg 6

Aan Beerseweg 6 te Oirschot voert initiatiefnemer een aardbeienkwekerij. Ter plaatse is sprake van ruim 1 hectare aan kassen en bedrijfsgebouwen. Achter het kassencomplex is een containerveld met een oppervlakte van circa 6.000 m² gesitueerd en aan de voorzijde van het perceel is een waterbassin aanwezig.

Het plangebied en de omgeving hebben een landelijke uitstraling waarbij sprake is van een landschappelijke inpassing doormiddel van geschoren beukenhagen. De bedrijfswoning betreft een cultuurhistorisch waardevolle langevelboerderij uit 1918. Bij de woning zijn twee bijgebouwen aanwezig, waarvan één bijgebouw eveneens dateert uit 1918 en ook cultuurhistorisch waardevol is. Het betreft een bakhuis. Het achterste bijgebouw is in gebruik als paardenstal.

In het cultuurhistorisch rapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd is een nadere omschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarden.

Het totale oppervlak aan bijgebouwen bedraagt 235 m². Ten noorden van de woning en de bijgebouwen is een rijbak aanwezig. De locatie wordt middels een enkele inrit ontsloten aan de Beerseweg. Het containerveld wordt middels een eigen verharde ontsluiting ontsloten aan 't Laar. Navolgende figuren geven een impressie van het plangebied weer.



Figuur 4: Luchtfoto Beerseweg 6



Figuur 5: Kassencomplex gezien vanaf de Beerseweg



Figuur 6: Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en bijgebouw



Figuur 5: Cultuurhistorische waardevol bijgebouw



Figuur 7: Ontsluiting perceel en bedrijfsgebouw

2.1.3 't Laar 1a

't Laar 1a is in gebruik ten behoeve van een paardenhouderij. Op de locatie is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 20 paarden. Navolgend wordt de vergunde situatie weergegeven.

5688 HH, 't Laar 1A, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 26-08-2013

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	6	30	0	9	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100				bedrijf	2.1	2	4	0	0	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100				bedrijf	3.1	10	31	0	14	0	0
K4	pony's in opfok (jonger dan 3 jaar)	K4.100				bedrijf	1.3	2	3	0	0	0	0
Totalen								20	68	0	23	0	0

Figuur 6: Actueel vergunde situatie 't Laar 1a (Bron: BVB-Brabant)

Op het agrarisch bouwvlak zijn twee stallen en een loods aanwezig en aan de voorzijde is een langeercirkel aanwezig. Het geheel wordt aan de voorzijde omzoomd met een beukenhaag welke aan de oostzijde overgaat in een laurierhaag en aan de westzijde overgaat in een gemengde struweelhaag. Op de locatie is geen bedrijfswoning toegestaan. Navolgende figuren geven een beeld van de locatie.



Figuur 7: Luchtfoto 't Laar 1a



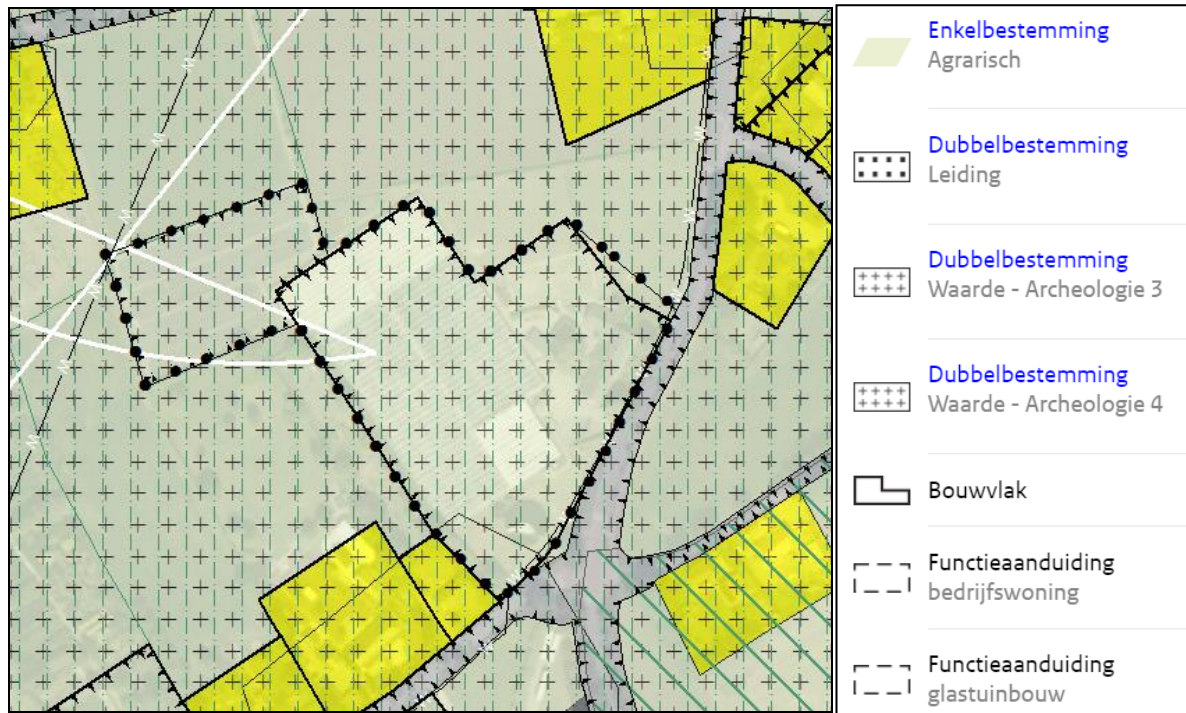
Figuur 8: Beeld van de plangebied aan 't laar 1a



Figuur 9: Beeld stallen 't Laar 1a

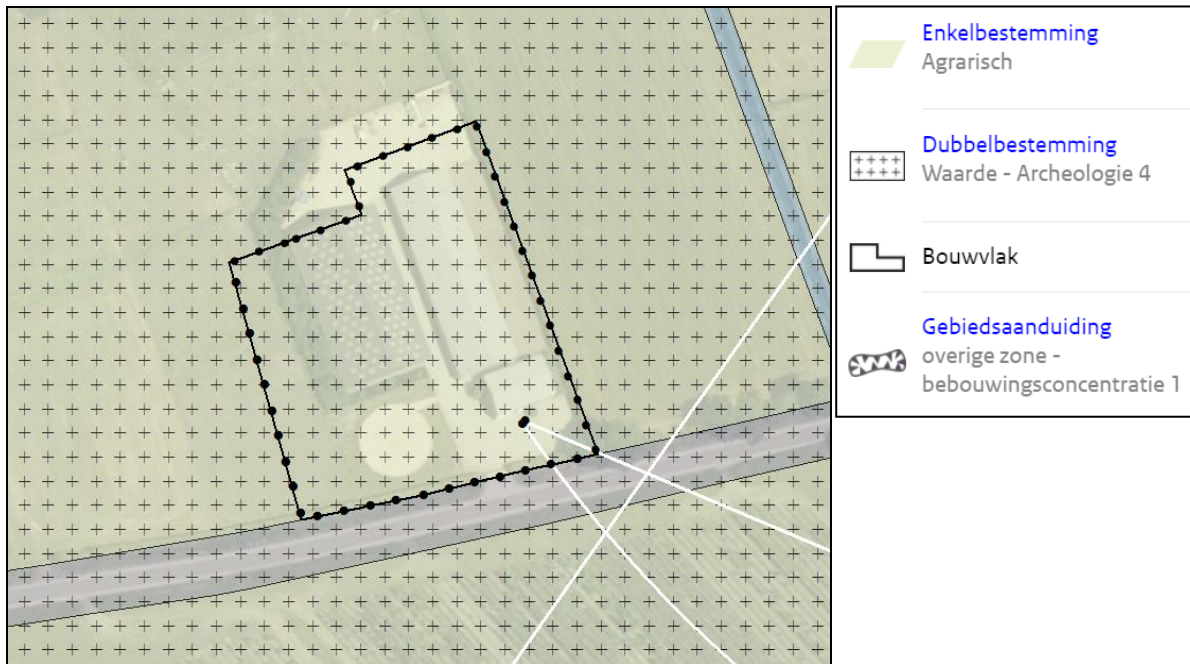
2.2 Bestaande planologische situatie

Ter plaatse van de plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'. Op 21 november 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' vastgesteld. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' blijft grotendeels van toepassing. Navolgende figuren geven de huidige planologische situatie weer.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' plangebied Beerseweg 6 (aangeduid met een bolletjeslijn)

De plangebied aan Beerseweg 6 is bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Leiding', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' en kent een 'bouwvlak' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw'. Het noordwestelijk deel van het plangebied kent de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie 1', 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Het bouwvlak aan Beerseweg 6 is gekoppeld aan het bouwvlak aan 't Laar 1a.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' plangebied 't Laar 1a (aangeduid met een bolletjeslijn)

De plangebied aan 't Laar 1a is bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en kent een 'bouwvlak'. De plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie 1', 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij' en 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied'.

3 BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten aan de Beerseweg 6 te staken en het kassencomplex te saneren. Alle op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing zal gesaneerd worden. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd in een burgerwoning en wordt planologisch gesplitst in twee wooneenheden. Initiatiefnemer beoogt in het bijgebouw achter de bedrijfswoning en in het middendeel van de langgevelboerderij een bed and breakfast te realiseren.

Ten zuidwesten van de huidige bedrijfswoningen worden twee nieuwe woningen gerealiseerd met gebruikmaking van de Beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. De kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen, voorzieningen en erfverharding worden als tegenprestatie gesloopt. De rekenmodule maakt deel uit van deze toelichting.

De locatie 't Laar 1a zal planologisch geen wijzigingen ondergaan, enkel het koppelteken met de locatie wordt verwijderd.

3.2 Stedenbouwkundige situatie

De bestaande boerderijwoning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Van belang is dat het erf van de boerderijwoning zodanig wordt ingericht dat de boerderij herkenbaar blijft met de bestaande identiteit. Daarnaast moet het erf functioneel te gebruiken zijn voor beide wooneenheden. Daarom worden aan weerszijden van het hoofdgebouw ontsluitingen gemaakt en parkeervoorzieningen. Ook voor de bed and breakfast worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Beoogd wordt ten zuidwesten van de woning aan de Beerseweg 6 twee nieuwe woningen op te richten. De voorgevellijn van de nieuwe woningen ligt achter de gevellijn van de historische boerderij om het zicht op de boerderij vanaf zowel de noord- als zuidzijde te waarborgen.

De nieuwe woningen krijgen een eigen ontsluiting op de Beerseweg. Voorgesteld wordt om één woning te ontsluiten nabij de bestaande in- uitrit en de meest zuidelijke woning te ontsluiten nabij de belendende woning aan Beerseweg 7. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde situatie na herontwikkeling met hierop (indicatief) de functies aangeduid.



Figuur 8: Beoogde stedenbouwkundige invulling

3.3 Beeldkwaliteit woningen, erfinrichting en splitsing

3.3.1 Woningen

De te ontwikkelen woningen zullen passen en aansluiten bij de huidige woningen in de omgeving wat betreft situering, vorm, maatvoering, materiaalgebruik en detaillering.

In de omgeving van de plangebied staan een aantal klassieke langgevelboerderijen maar ook modernere meer recent gebouwde boerderijwoningen. Ook zijn er binnen de bebouwingsconcentratie woningen gelegen met een kleiner bouwvolume en een minder karakteristieke uitstraling. De woningen in de omgeving van de plangebied zijn allen gedekt met een kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg. In de kapvorm bestaat enige variatie. Zowel mansardedaken als zadeldaken worden toegepast, al dan niet met wolfseinden. Navolgend is een impressie van de bebouwing in de omgeving weergegeven.



Aangesloten zal worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing in de bebouwingsconcentratie, namelijk een ruime vrijstaande woning op een grote kavel. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan, uitgevoerd met 1 tot 1,5 bouwlaag met kap en gedekt met een zadeldak. Bijgebouwen mogen aangebouwd worden uitgevoerd. Vrijstaande bijgebouwen zijn echter ook toegestaan, parallel of haaks op de woning.

3.3.2 Erfinrichting

Voor de beeldkwaliteit is het belangrijk dat er voor het plangebied een eenduidige hoogwaardige uitstraling wordt bereikt. Hiervoor worden de volgende voorschriften voorgesteld.

Erfafscheidingen straatzijde

Uitgangspunt aan de straatzijde is een lage groene haag. Voor de overige erfafscheidingen geldt ook het uitgangspunt dat deze bij voorkeur groen moeten zijn. In de haag kan desgewenst een laag gaashekwerk worden opgenomen ter plaatse van de tuinen.

Voortuinen

De voortuinen van de nieuwe woningen worden bij voorkeur groen ingericht. De inrichting van de tuinen wordt niet voorgeschreven maar sluit bij voorkeur aan bij het type 'boerentuin'. Het is voorstelbaar leilindes of soortgelijke beplantingen op te nemen.

Erfverhardingen straatzijde

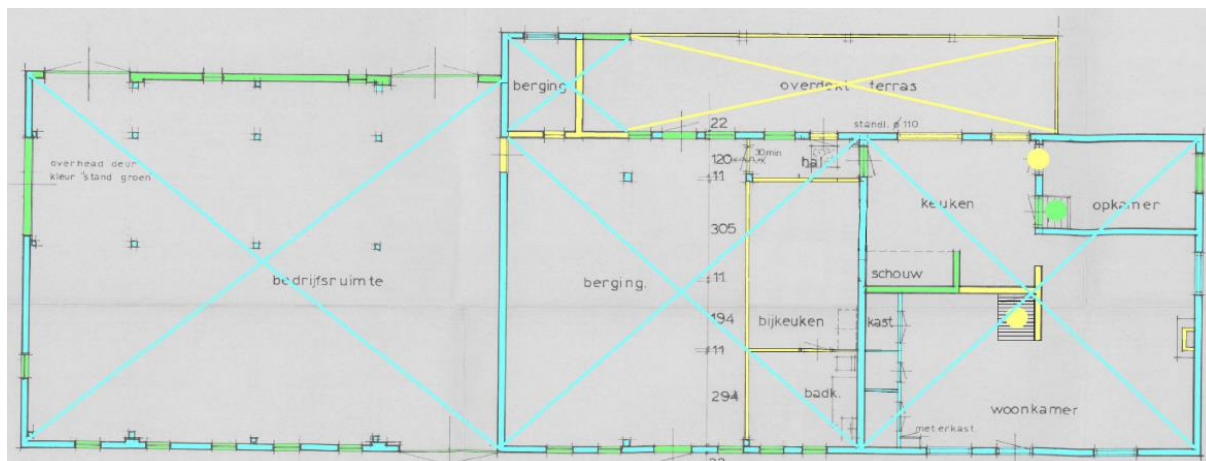
De oprit van de woningen dient bij voorkeur te worden ingericht voorkeur met gebakken klinkers. Een betonklinker is mogelijk maar verlangt een hoogwaardige kwaliteit. Qua kleurstelling wordt een boerenerf als referentie genomen. Dit betekent een kleurstelling in de range van oud rood, paars naar bruinzwart of antraciet. Combinaties in wildverband zijn mogelijk. Navolgende beelden geven een voorbeeld van mogelijke beeldkwaliteit.



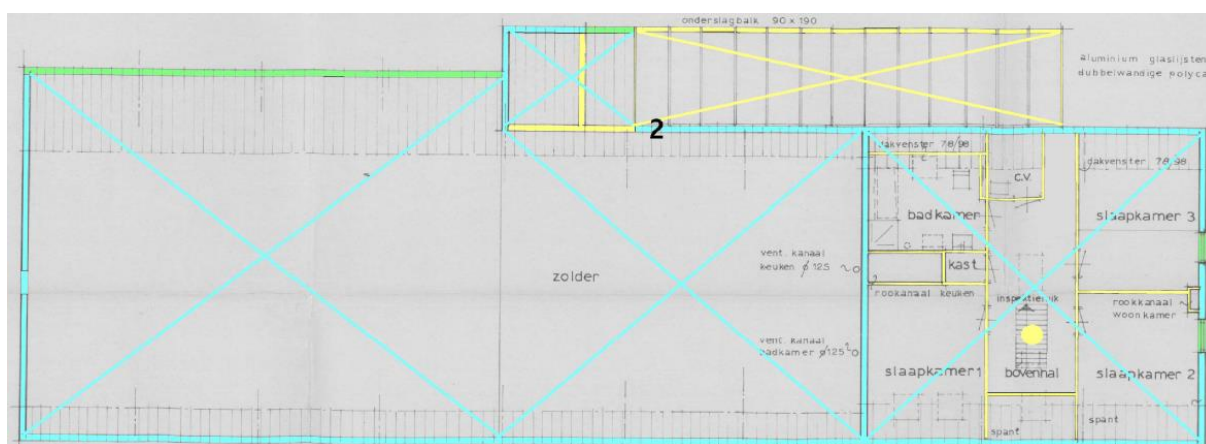
Figuur 10: Voorbeelden passende beeldkwaliteit

3.3.3 Splitsing

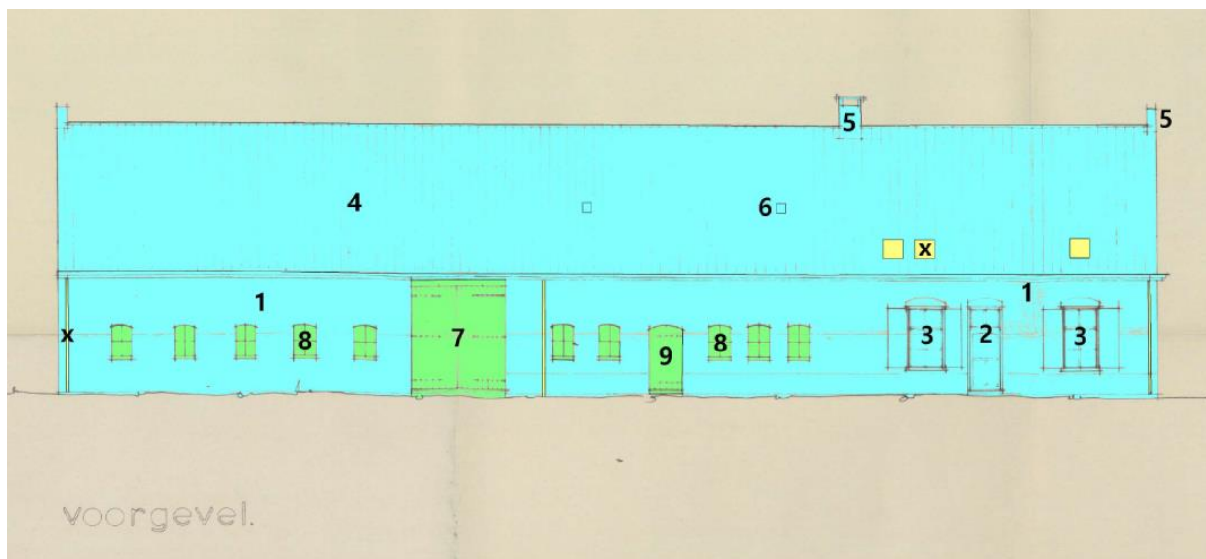
Beoogd wordt de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Deze splitsing is gericht op het behoud van het cultuurhistorisch waardevol pand. Door Hüsken en zoon is middels een cultuur- en bouwhistorische beschrijving inzichtelijk gemaakt wat de historische en huidige situatie is, en, welke delen van de boerderij een monumentale waarde kennen. De splitsing mag een aantasting van deze waarden teweeg brengen. Navolgende figuren zijn geknipt uit de cultuurhistorische waardestelling welke als bijlage is opgenomen bij deze toelichting. Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.



Figuur 11: Begane grond



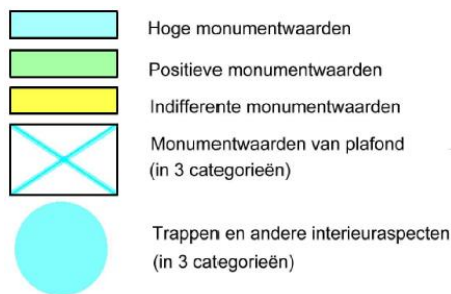
Figuur 12: Eerste verdieping



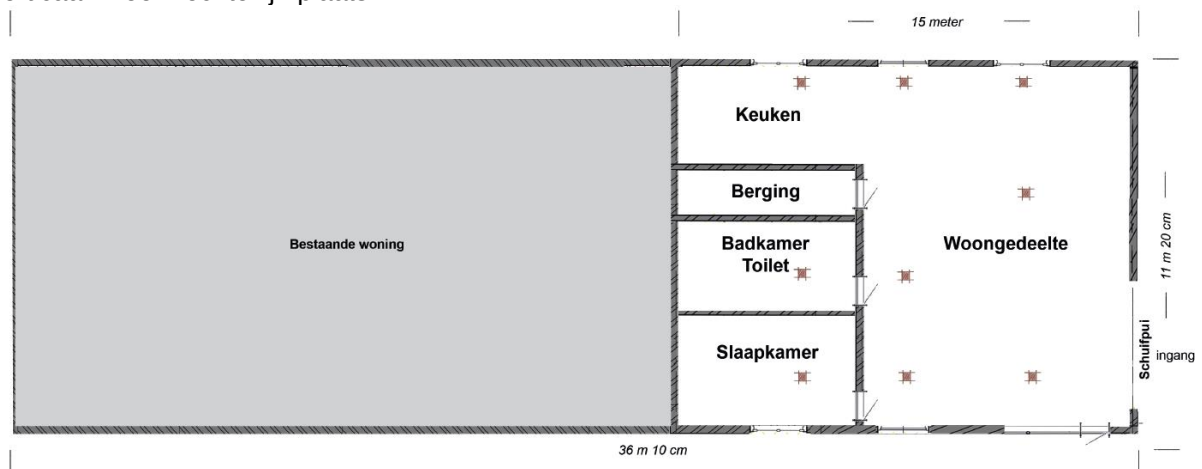
Figuur 13: Voorgevel



Figuur 14: Achtergevel



De extra wooneenheid komt in het stalgedeelte van de woning. De boerderij hoeft hiervoor constructief niet voor te worden aangepast. De cultuurhistorisch waardevolle delen kunnen behouden blijven. Op navolgende figuur is de beoogde toevoeging inzichtelijk gemaakt. De splitsing vindt verticaal in een rechte lijn plaats.



Figuur 15: Toe te voegen wooneenheid in het staldeel

3.4 Landschappelijke inpassing

3.4.1.1 Beplanting

De woningbestemmingsvlakken zullen landschappelijk ingepast worden. De bestaande landschappelijke inpassing blijft waar mogelijk behouden. Het betreft hier de landschappelijke inpassing aan de voorzijde en de noordzijde van de boerderijwoning.

De landschappelijke inpassing zal aansluiten op de 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Gemeente Oirschot' (d.d. 29 januari 2013). De richtlijnen dienen als toetsingskader en inspiratiebron bij ontwikkelingen in het buitengebied. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt in een drietal landschapstypen. Het plangebied is gelegen in een kampenlandschap. Kenmerkend voor het kampenlandschap is het kleinschalige, besloten karakter met lintbebouwing, grillige perceelsgrenzen en afwisseling van weides, hooiland en bouwland. Ook is er sprake van een grote verscheidenheid aan landschapselementen zoals houtwallen, singels en heggen.

Het streven binnen het kampenlandschap is gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Gezocht moet worden naar versterking van het mozaïekpatroon door bijvoorbeeld het accentueren van perceelsranden door beplanting.

De nieuwe woningen worden gesitueerd aan het oude tracé van de Beerseweg. Kenmerken voor dit deel van de Beerseweg is de laanbeplanting met berken. De nieuwe woningen krijgen een ruime groene voortuin referent aan boerentuinen. De inpassing van de bestaande boerderijwoning blijft onveranderd. Deze is reeds van hoge kwaliteit.

De perceelsgrenzen tussen de woonbestemmingsvlakken worden voorzien van een lage geschoren haag aan welke doorloopt ter hoogte van de hoofdgebouwen. Zodoende blijft ook vanaf de zuidzijde het zicht op de historische boerderij behouden. Ter hoogte van de hoofdgebouwen gaat de geschoren haag over in een gemengde haag met een robuuster karakter. Op strategische plaatsen worden bomen geplant, solitair of in groepen. Zo wordt als eindemarkering aan de noordzijde een groep van drie bomen voorzien en een groepje (hoogstam)fruitbomen. Om het vrije zicht aan de achterzijde van de percelen te behouden wordt hier geen eindemarkering in de vorm van hagen voorgeschreven op de kavelgrens.

Op eigen initiatief mogen leibomen worden geplant of groepen fruitbomen op het achtererf. Deze beplanting wordt echter niet voorgeschreven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het beplantingsplan.



Figuur 16: Beoogde situatie Beerseweg 6 met de boerderijsplitsing en de toevoeging van de beide woningen

In de regels bij onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing ter plaatse wordt aangelegd en in stand gehouden. Daartoe is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd als bijlage bij de regels.

3.4.1.2 Beheer, onderhoud en eindbeeld

3.4.1.2.1 Bomen solitair of in groep

Algemeen

Bomenrijen komen in een grote verscheidenheid aan vormen voor en zijn vaak zeer bepalende elementen in het landschap. Op de zandgronden komen ze voor langs perceelsgrenzen en paden. Bomenrijen hebben een landschappelijke waarde en waarde als ecologische corridor, bijvoorbeeld voor vleermuizen.

Toepassing binnen projectlocatie

Verspreid over het perceel zullen op een aantal plaatsen bomen of boomgroepen worden aangeplant. Qua boomsoorten kan gekozen worden uit beuk, linde, berk paardenkastanje of es. De plantmaat betreft minimaal 10-12.

Beheer en onderhoud bomen

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Om de bomen een mooie kroon te laten ontwikkelen wordt geadviseerd om de bomen te inspecteren en dan snoeien conform het handboek bomen.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Eindbeeld

- Landschapsbomen in beplantingsvakken begeleiden naar wasdom.



Figuur 17: Boomvormers

3.4.1.2.2 Gemengde haag

Algemeen

Een vrijgroeïende bestaat vooral uit struiken en heesters. In het broedseizoen en in de winter trekken ze met een groot aanbod van bessen veel vogels aan. Vleermuizen gebruiken ze voor hun oriëntatie.

Toepassing

De vrijgroeïende hagen mogen uitgroeien tot een forser element ter markering van de zijdelingse perceelsgrens.

Beheer en onderhoud vrijgroeïende haag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De haag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet.
- Na ongeveer 3 jaar zal de aanplant een meer gesloten karakter krijgen en kan waar nodig gesnoeid worden. Dit snoeiwerk bestaat voornamelijk uit het weghalen van takken die problemen geven.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en

Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.

- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Eindbeeld

- Permanent gesloten beplanting gevormd door een extensief beheerde haag bestaande uit daarvoor geschikte inheemse soorten; boomlaag in de vorm van bovenstaanders is toegestaan.
- Struiken moeten kunnen uitgroeien naar minimale breedte van 2 meter; hoogte afhankelijk van het in te passen object.
- Ter ver uitlopende beplanting mag verwijderd worden tot erfgrans, raster of onderhoudsstrook.



Figuur 18: Voorbeelden robuuste hagen

3.4.2.3 Scheerhaag:

Beheer en onderhoud haag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De haag is ten minste 1 meter hoog.
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.



Figuur 19: Scheerhagen

3.4.2 Ontsluiting en parkeren

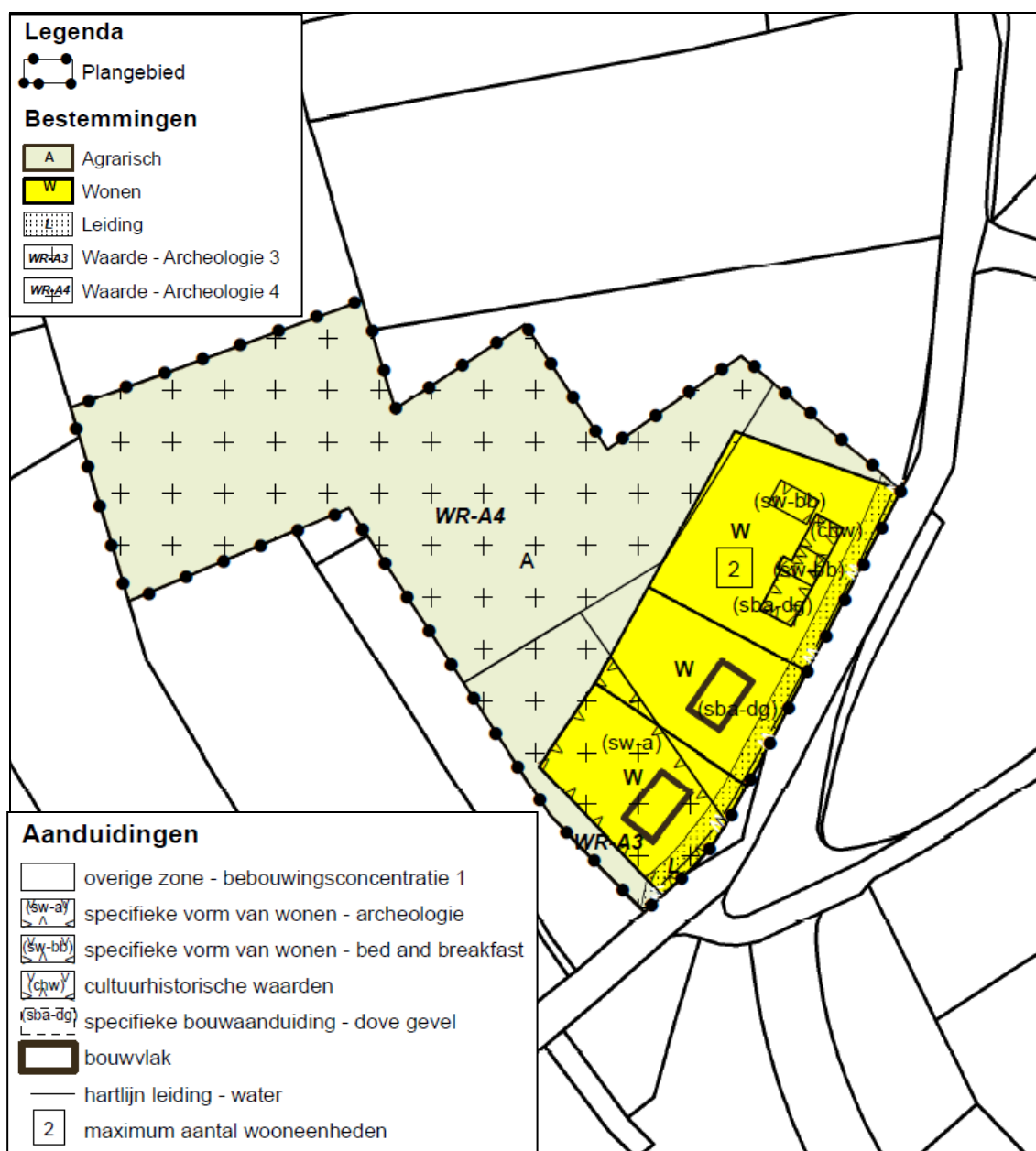
De woningen zijn georiënteerd aan het historische tracé van de Beerseweg. De woning ten zuiden van de bestaande boerderij zal worden ontsloten aansluitend aan de bestaande in- en uitrit. De zuidelijke woning zal worden ontsloten ten oosten van Beerseweg 7. Ter plaatse van de nieuwe inritten is sprake van een overzichtelijke verkeerssituatie. Met de aanleg van beplanting op de voorste perceelsgrens dient rekening te worden gehouden met zicht op de Beerseweg.

De bestaande inrit voor de boerderij woning zal behouden blijven. Aan de noordzijde van de woning wordt een extra uitrit aangevraagd voor de woning en de bed and breakfast.

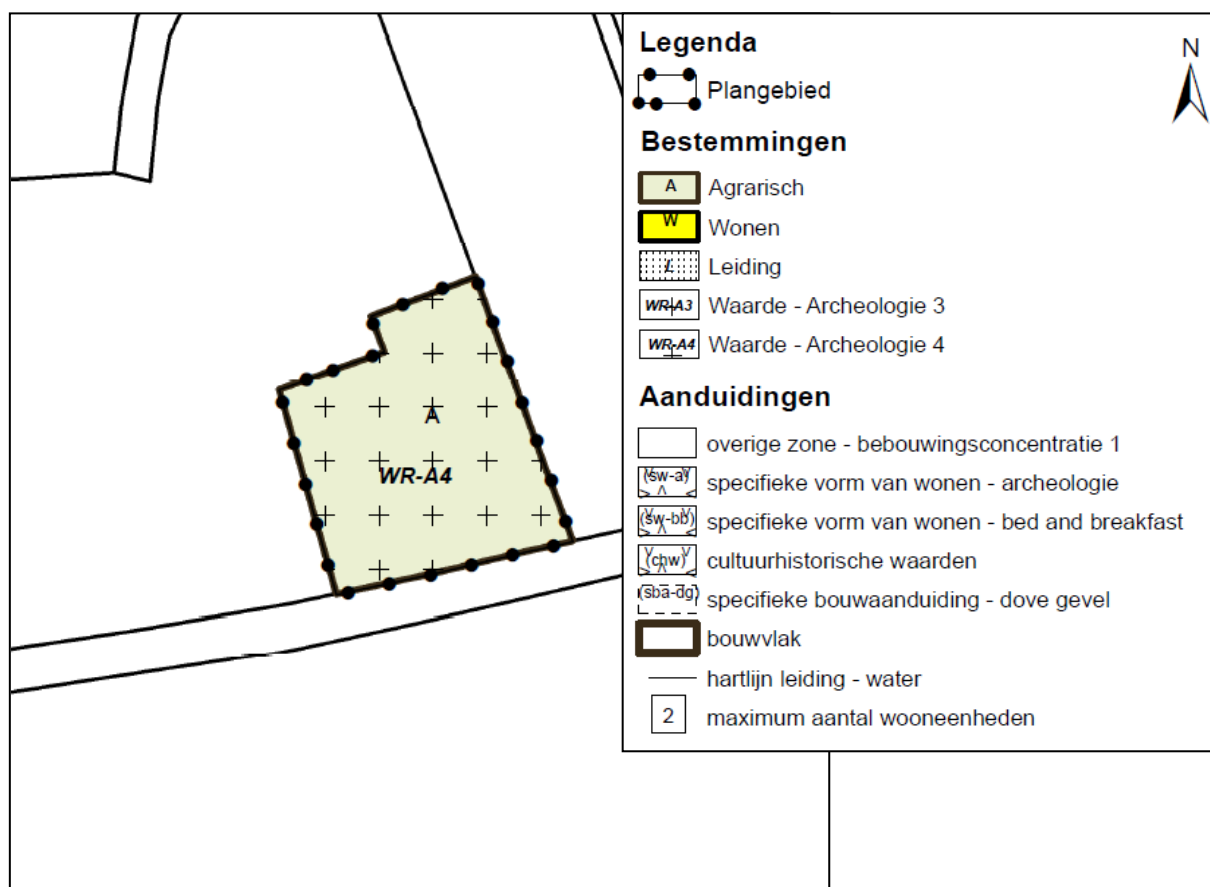
Bij de nieuwe woningen zullen minimaal drie parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3.5 Beoogde planologische situatie

Het agrarisch bouwvlak aan Beerseweg 6 zal worden wegbestemd en de agrarische bestemming wordt gedeeltelijk omgezet naar een drietal woonbestemmingsvlakken. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning worden maximaal twee wooneenheden toegestaan. Beoogd wordt een bed & breakfast toe te staan in het bakhuis en/of de boerderij. Tevens wordt het koppelteken verwijderd naar de locatie 't Laar 1a. De vigerende dubbelbestemmingen worden overgenomen. Vanwege het waarborgen van het zicht op de historische boerderij worden voor de nieuwe woningen gevellijnen opgenomen. Navolgend wordt de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 20: Verbeelding Beerseweg 6



Figuur 21: Verbeelding 't Laar 1a

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere

stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling worden twee woningen toegevoegd in het kader van de Beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. In samenhang wordt het volledige agrarische bedrijf aan Beerseweg 6 gesaneerd. Er heeft geen toepassing te worden gegeven aan de Ladder. Derhalve is verdere toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn

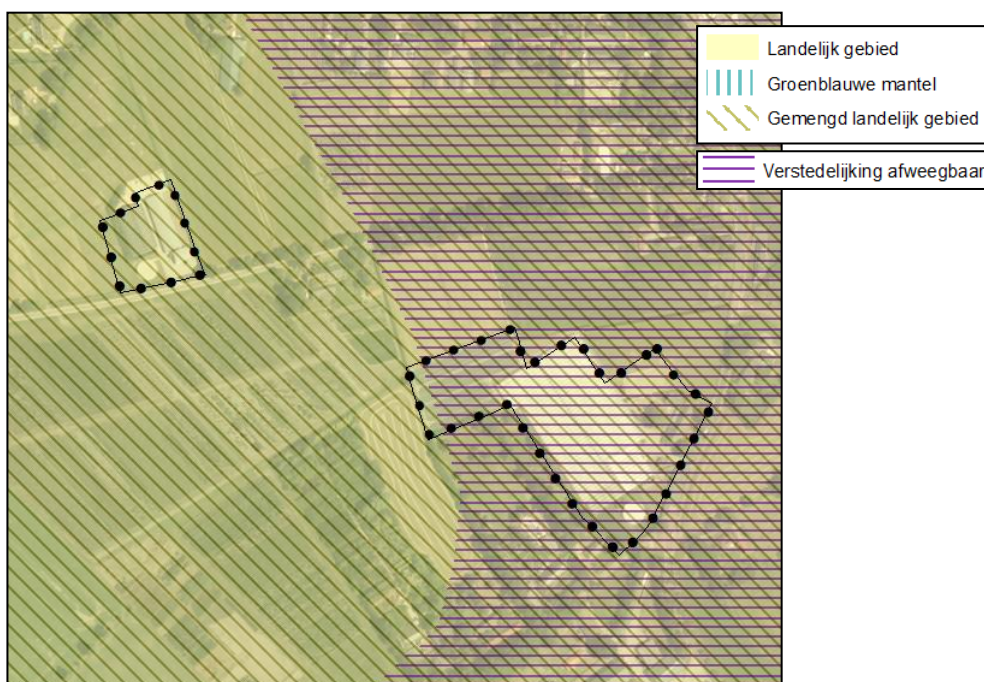
VASTGESTELD

de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven de ligging van de plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is hierbij weergegeven met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 22: Aanwijzing plangebied in Interim omgevingsverordening

De plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. De locatie aan de Beerseweg 6 is tevens aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Specifieke regels gelden voor wonen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

De plangebied kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Voor onderhavige ontwikkeling is deze aanduiding niet relevant.

4.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw

ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de sloop van circa 1 hectare aan kas en het hergebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van twee extra woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform de Beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit tot de mogelijkheden.

4.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij rood voor groen regelingen geen toepassing gegeven hoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9.

4.2.2.5 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Op 11 juli 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant gepubliceerd. Deze beleidsregel is bedoeld om gelijke uitgangspunten te hanteren bij de toepassing van de kwalitatieve invulling van de fysieke tegenprestatie in de artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In deze beleidsregel worden de volgende artikelen benoemd.

4.2.2.5.1 Artikel 3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning

1. Het toevoegen van een woning kan alleen op een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78, derde lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2. Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit, in de hierna opgenomen situaties, de volgende regels:

a. bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1°. als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt de sloop van ten minste 250 m² bedrijfsgebouw;

- 2°. voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde voor de fysieke tegenprestatie dat ten minste 750 m² bedrijfsgebouw moet worden gesloopt;
- 3°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
- 4°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, telt gedeeltelijk mee als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
- 5°. Is tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
- 6°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
- 7°. bij realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een maatwerk omgevingskwaliteit kavel;
- 8°. de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van maatregelen is feitelijk en juridisch geborgd.

b. bij de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1°. als drempelwaarde wordt ten minste 4000 m² glasopstand gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 750 m² glasopstand of 250 m² bedrijfsgebouw, wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;

2°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige kas kan gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop kas een totaalbedrag van € 17,75 geldt;

3°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw kan worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;

4°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;

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

6°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing of glasopstanden elders in te zetten;

7°. de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen is juridisch geborgd; en

8°. het bouwperceel wordt verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang.

4.2.2.5.2 Toets

De plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Laar/Kempengeweg'. De bebouwingsconcentratie is ook aangeduid binnen het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe woningen worden geclusterd met de belendende woningen. De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak. Er worden geen zichtlijnen verstoord omdat er ter plaatse reeds sprake is van een groot complex aan tuinbouwkassen met een loods.

Provincie Noord-Brabant heeft kenbaar gemaakt dat men de locatie beschouwd als stedenbouwkundig voorstelbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie.

De sanering van de glasopstanden (9.780 m²) en de sanering van de tuinbouwloods (920 m²) wordt gezien als tegenprestatie voor het toevoegen van de woningbouwkavels en de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning.

De Provincie Noord-Brabant heeft op 11 juli 2023 de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant 2023' gepubliceerd. In deze beleidsregel is de waarde van de sloop van glasopstanden, inclusief het bestemmingsplanverlies voor het verwijderen van de bestemming glastuinbouw, bepaald op € 17,75 per m² te slopen glas. Voor de sloop van de tuinbouwloods inclusief de afname van de bestemmingswaarde wordt uitgegaan van een waarde van € 42,00 per m² te slopen gebouw.

Om een extra woning te realiseren is een tegenprestatie gelijk aan de tegenprestatie van een Ruimte voor Ruimte kavel benodigd. De tegenprestatie per bouwkwavel kavel bedraagt € 125.000,=. De sloop van 9.780 m² glas, de tuinbouwloods van 920 m² en het saneren van bijbehorende erfverhardingen voorziet in voldoende tegenprestatie voor het realiseren van twee bouwkavels. Voor de bedrijfswoning die omgezet wordt in een burgerwoning geldt een basisinspanning van sloop van 250 m² bedrijfsgebouw of tenminste 1.000 m² glasopstand.

Uit de rekenmodule, die is overlegd aan de gemeente, en welke is besproken met Provincie Noord-Brabant, wordt duidelijk dat de tegenprestatie ruimschoots volstaat om de bestemmingsplanwijziging te faciliteren.

Op navolgende figuur zijn de te slopen gebouwen en voorzieningen aangegeven. De sloop is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.



Figuur 23: Te slopen en te saneren verhardingen

4.2.2.6 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg.

4.2.2.7 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling wordt de aardbeienkwekerij gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning.

De splitsing in twee woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. De woning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Op deze wijze kan het duurzaam behoud van de boerderij worden verzekerd. Er worden geen cultuurhistorische elementen aangetast. Ten behoeve van de splitsing is een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport bevat een waardestelling van de boerderij waarop is aangegeven welke onderdelen van de boerderij een hoog-monumentale, positief monumentale of indifferente waarde hebben. In de uiteindelijke splitsing dient hiermee expliciet rekening te worden gehouden. Daarnaast wordt in de regels van dit bestemmingsplan, middels de aanduiding

VASTGESTELD

'cultuurhistorische waarden' zeker gesteld dat het behoud van cultuurhistorische bebouwing verzekerd is. Hierbij wordt eveneens verwezen naar het cultuurhistorische rapport. Middels de splitsing wordt aan het pand een toekomstbestendige functie toegekend. Voldaan wordt aan de regels voor wonen binnen landelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', welke met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is komen te vervallen, en vervangt de 'Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties Spoordonk' en de 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot'. In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties. Belangrijkste uitgangspunt is daarbij dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en zo mogelijk wordt versterkt.

De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. De plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie 't Laar/Kempenweg'. In ruimtelijke zin vormt deze bebouwingsconcentratie de zuidelijke overgang tussen de kern Oirschot en het agrarische gebied. Het betreft een geleidelijke overgang waarin de verweving met het landschap karakteristiek kan worden genoemd. Het is wel mogelijk het bebouwingscluster incidenteel te verdichten.

De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de kwaliteiten die de bebouwingsconcentratie kent. Binnen de plangebied wordt een kassencomplex met een oppervlakte van ruim een hectare gesaneerd met bijbehorend containerveld en erfverharding. De bestaande groenstructuren blijven behouden en worden verder aangevuld. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd binnen het agrarische bouwvlak en neemt geen doorzichten of open ruimte weg.

4.3.2 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte

In aanvulling op het provinciale Ruimte voor Ruimte beleid heeft de gemeenteraad van Oirschot per 17 juli 2018 nadere regels gesteld voor de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente. De gemeente moet bij elke ruimtelijke ontwikkeling een planologische afweging maken waarbij aangetoond moet worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Ruimte voor Ruimte woningen mogen alleen worden gerealiseerd op geschikte locaties aan de randen van kernen of in bebouwingsconcentraties (een lint of een cluster) zoals gesteld in de Verordening ruimte (thans Interim omgevingsverordening). Het is aan de gemeente om te bepalen of de locatie binnen een kernrandzone of bebouwingsconcentratie als geschikt valt aan te wijzen voor de realisatie van een dergelijke woning. Sprake dient ook te zijn van een goede landschappelijke inpassing en het moet gepaard gaan met voldoende kwaliteitsverbetering. De gemeente heeft met vaststelling van de beleidsregel als doel gehad om aanvullende voorwaarden te stellen aan hoe de gemeente omgaat met Ruimte voor Ruimte initiatieven. De realisatie van een dergelijke woning dient gepaard te gaan met kwaliteitswinst binnen de gemeente Oirschot. Gelet op de huidige woningmarkt en het reeds aanwezige woningaanbod, het aantal reeds gerealiseerde Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Oirschot ten opzichte van het aantal gesaneerde veehouderijen in de gemeente en de

stelregel dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering in de gemeente, verleent de gemeente sinds juli 2018 alleen medewerking aan de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen in de daartoe aangewezen gebieden in het buitengebied mits binnen de gemeente feitelijke kwaliteitswinst wordt behaald in het buitengebied. De kwaliteitsverbetering bestaat uit:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwwlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Binnen de plangebied worden twee woningbouwkavels ontwikkeld. Deze woningen zullen landschappelijk worden ingepast. De beoogde herontwikkeling hangt samen met de sanering van het kassencomplex gevestigd aan Beerseweg 6. Ter plaatse wordt ruim een hectare aan kassen met bijbehorende containervelden en erfverharding gesloopt. Sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De beoogde herontwikkeling voldoet aan de aanvullende gemeentelijke eisen voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning binnen de gemeente.

4.3.3 Interimbeleid: Ruimte-voor-ruimte Oirschot 2019

In de uitvoeringsparagraaf van de Omgevingsvisie Oirschot is opgenomen dat de gemeente aan de slag gaat met het opstellen van een landschapskwaliteitsplan en Vab-beleid. Deze beleidsstukken moeten in de toekomst meer richting gaan geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Omdat het niet wenselijk is om in de tussentijd goede ontwikkelingen op pauze te zetten, heeft de gemeente er voor gekozen om met dit interimbeleid ontwikkelingen met een duidelijke meerwaarde mogelijk te blijven maken.

De gemeente blijft terughoudend met medewerking verlenen aan een Ruimte voor Ruimte verzoek. Medewerking wordt enkel verleend mits er sprake is van een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering moet de minimale voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen, die de Verordening stelt, overstijgen.

Middels onderhavig initiatief wordt in samenhang een agrarisch bedrijf gesaneerd en wegbestemd. De Ter plaatse wordt ruim een hectare aan kassen met bijbehorende containervelden en erfverharding gesloopt. Sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in het landschap. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan een forse afname van stikstof(depositie).

4.3.4 Woonvisie gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft diverse ambities als het gaat om wonen, derhalve heeft de gemeente 'De Nieuwe Woonvisie, De inwoners centraal' opgesteld. De woonvisie is vastgesteld op 26 april 2016. De gemeente Oirschot beoogt, voor de huidige en toekomstige bewoners, te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. De gemeente zet in op het voorzien in voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens wordt ingezet op herbestemming en transformatie van bestaande bebouwing en locaties en derhalve de aantrekkelijkheid van Oirschot als woongemeente te behouden en waar mogelijk te vergroten. Hierbij is ruimte voor het realiseren van initiatieven afkomstig vanuit de bevolking, zoals Ruimte voor Ruimte initiatieven. De woonvisie vormt tevens het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties, alsmede voor initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. De woonvisie wordt uitgewerkt in bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten.

De beoogde herontwikkeling voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning, het splitsen van deze woning, het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning en het realiseren van een woning in het kader van de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties. Deze woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke woningbouwcontingent. Deze ontwikkelingen passen bij het beleid zoals uiteengezet in de woonvisie.

4.3.5 Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0

Oirschot is een aantrekkelijke landelijke gemeente met een strategisch gunstige ligging ten opzichte van de steden Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Daarnaast maakt het deel uit van de economisch groeiende Brainportregio. Oirschot ligt daarmee goed in de markt, zowel voor haar inwoners als voor stedelingen en expats die graag in deze gemeente willen komen wonen. Het huidige woningaanbod kent een grote krapte waardoor er veel druk is op de huizenmarkt. Als Oirschot leefbaar en vitaal wil blijven, dan moet de gemeente stappen maken om te zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor verschillende doelgroepen.

De gemeente heeft de ambitie om in de periode tot 2030 zo'n 1.250 tot 1.500 woningen te gaan bouwen. Daarbij heeft de gemeente tevens enkele kernpunten opgesteld:

- Sturen op kwaliteit op basis van de ambitie;roos;
- Zorgen dat er meer betaalbare woningen blijvend beschikbaar komen door te eisen dat minimaal 15 – 20% van de nieuw te bouwen woningen een sociale huurwoning is en 20-25% een goedkope koopwoning;
- Kiezen voor situationeel grondbeleid met als voorkeur proactief facilitair grondbeleid;
- Kiezen voor bouwen voor de eigen behoefte in de kernen Spoordonk, Middelbeers en Oostelbeers;
- Kiezen voor extra groei bovenop de eigen behoefte in de kern Oirschot;
- Bepalen van een gewenste ontwikkelrichting per kern waarmee de gemeente haar inzet kan prioriteren.

Onderhavige ontwikkeling draagt niet bij aan de ambitie om meer betaalbare woningen te bouwen. Wel draagt deze ontwikkeling bij aan de ambitie om een monumentale en groene woongemeente te behouden en te versterken waar mogelijk. Onderhavige ontwikkeling zet namelijk in op woningbouw

VASTGESTELD

op een herontwikkelingslocatie in het buitengebied. De sanering van het bedrijf draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De woningen die ter plaatse gerealiseerd worden vallen niet ten laste van het gemeentelijke woningbouwcontingent.

4.3.6 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 en milieu;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Basisvoorzieningen.

De gemeente Oirschot is opgedeeld in de volgende vijf gebieden:

- Oirschot-centrum;
- Spoordonk;
- Middelbeers;
- Oostelbeers;
- Buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Onder de thema's 'Natuur, landschap en cultuurhistorie', 'Landbouw' en 'Recreatie' is aangegeven wat de gemeente Oirschot wil bereiken in het buitengebied.

De beoogde herontwikkeling voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning en het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning en het splitsen van deze woning vanwege de cultuurhistorische waarde en het realiseren van een woning in het kader van de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties. Daarmee is het thema 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' en 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' het meest op het plangebied van toepassing.

Voor het thema 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' zet de gemeente in op het behoud en de duurzame ontwikkeling van de kwaliteiten waarover de natuur, het landschap en de cultuurhistorie van de gemeente Oirschot beschikt. Verandering is onder de juiste voorwaarden mogelijk. Hierbij hanteert de gemeente een regierol op het herstel, behoud en de versterking van kwaliteiten bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Daarnaast wil de gemeente innovatieve ideeën en nieuwe verdienmodellen die bijdragen aan de kwaliteit stimuleren en faciliteren.

Het thema 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' heeft betrekking op het woonklimaat binnen de gemeente. Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De 'Omgevingsvisie' voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De gemeente wil voorzien in een passende en

toekomstbestendige woningvoorraad voor huidige en toekomstige bewoners, waarbij onder meer ruimte is voor het ontwikkelen van initiatieven.

Voor beide thema's geldt dat de gemeente Oirschot een positieve houding heeft tegenover het realiseren van nieuwe initiatieven. De beoogde herontwikkeling voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning, het splitsen van deze cultuurhistorisch waardevolle woning, het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning en het realiseren van een woning in het kader van de kwaliteitsverbetering binnen bebouwingsconcentraties. De ontwikkeling is passend binnen de doelen als gesteld in de 'Omgevingsvisie'.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Water

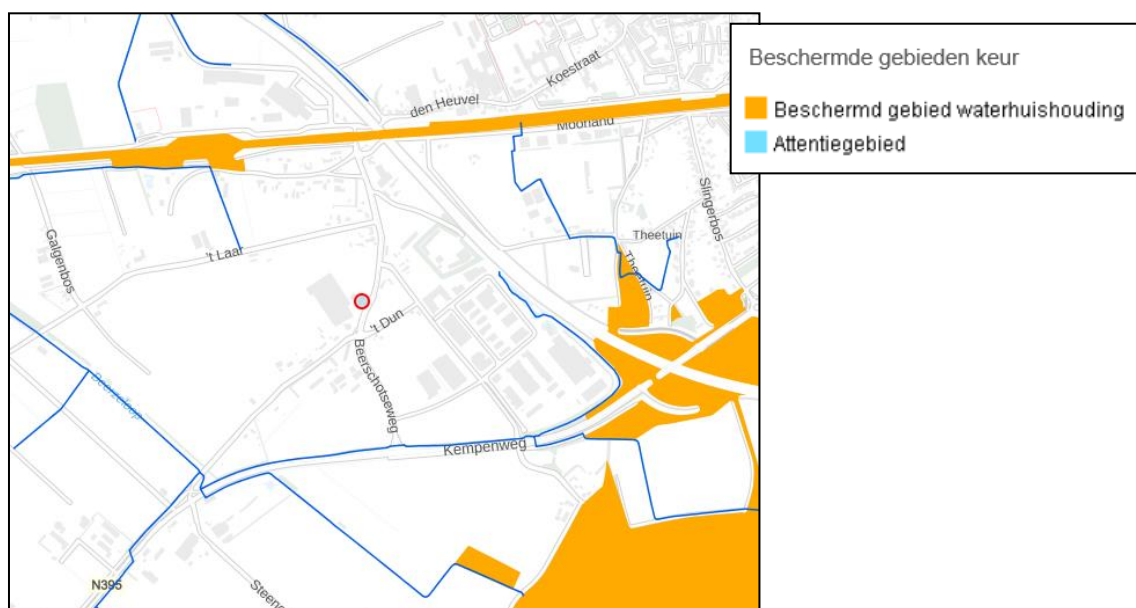
5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke invloeden van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Aanvullend op het beleid van het waterschap, heeft de gemeente Oirschot beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Navolgend wordt ingegaan op zowel het relevante gemeentelijke beleid als het relevante beleid van het waterschap.

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' 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 is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de keurkaart 'Keur 2015' weer.



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

Het plangebied kent een aanduiding 'Beperkt invloedsgebied Natura 2000' op basis van de keurkaart 'Keur 2015'. Het Waterschap verleent geen nieuwe vergunningen voor beregening in deze gebieden.

5.1.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied vindt een forse afname van verharding plaats en het hemelwater wordt in zijn geheel geïnfiltreerd binnen het plangebied. Door het weg bestemmen van het agrarische bedrijf wordt extensiever gebruik gemaakt van het perceel wat de bodemkwaliteit positief beïnvloed.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan zal de oppervlakte aan verhard oppervlak afnemen. In samenhang met de herontwikkeling worden kassen met een oppervlakte van 9.780 m² een tuinbouwloods van 920 m² gesloopt en circa 1.150 m² erfverharding verwijderd. Tevens wordt een

containerveld en een waterbassin verwijderd. De ontwikkeling maakt tevens een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk en een woning in het kader van kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties. Voor deze nieuw op te richten woningen wordt een maximum verhard oppervlak van circa 500 m² per woning verwacht, bestaande uit 150 m² hoofgebouw, 240 m² bijgebouwen en 100 m² terreinverharding. Omdat er nog geen bouwplan aanwezig is kan nog niet exact worden bepaald hoeveel vierkante meter het verhard oppervlak per kavel bedraagt. Het advies is om het bouwpeil voldoende hoog te leggen boven maaiveld en eventuele kelders goed waterdicht af te werken. Deze toename in verband met de oprichting van de beide woningen zal echter nooit de afname door sloop van de kassen overtreffen. Per saldo zal het oppervlakte aan verhard oppervlak dus fors afnemen.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte 500 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Omdat het definitieve bouwplan niet in gereed is kan het bebouwd oppervlak, en daarmee de benodigde waterberging, nog niet nader worden gespecificeerd. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtnaam van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden voor omgang met hemelwater.

5.1.2.4 Hemelwaterverordening Oirschot

Het huidige rioleringsbeleid van de gemeente Oirschot is vastgelegd in de Omgevingsvisie, het Integraal Maatschappelijk Beheerkader (verder IMBK) en het bijbehorend Programma Water en Riolerings.

Hierin is beschreven hoe de gemeente Oirschot de komende jaren invulling geeft aan maatschappelijke opgaven en beleidsdoelen bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij 'een prettige, veilige en gezonde leefomgeving' één van de speerpunten is. Het anders omgaan met hemelwater valt hierbij onder het doel Duurzaamheid & circulair en als volgt omschreven: 'hemelwater is in principe schoon en wordt bij voorkeur ter plaatse verwerkt door het vasthouden in de bodem, bergen in een wadi of retentievijver of afvoer naar open water.

Binnen de gemeente Oirschot geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waardoor de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet dient te verslechteren. Daarnaast is de perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater op eigen perceel. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op druk- of vacuümriolerings. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan.

Er is gekozen voor een onderscheid tussen uitbreiding van het bebouw oppervlak tot 2000 m² en vanaf 2000 m². Ten aanzien van de hemelwaterberging geldt dat deze in het geval van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot 2000 m² er een bergingseis geldt van minimaal 60 liter per m² bebouwd oppervlak.

5.1.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

5.1.3.1 Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen in een zandgebied, ter plaatse van een (dek)zand vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEz23), voedselrijk en vochtig tot droog naar het oosten overgaand in een Laarpodzol grond (cHn21). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60 tot 80 centimeter beneden maaiveld.

5.1.3.2 Oppervlaktewater

Grenzend aan het plangebied bevinden zich geen waterlopen.

5.1.3.3 Verhard oppervlak

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt een afname van verhard oppervlak plaats. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt dan geen compensatie vereist voor de beoogde ontwikkeling. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd.

Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Dit zou uitgevoerd kunnen worden in de vorm van het afvoeren van het schone hemelwater dat valt op nieuw opgerichte bebouwing via dakgoten en regenpijpen naar een ondergronds infiltratie transportriool dan wel molgoot, welke aangesloten wordt op een infiltratieveld dan wel een poel. Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG. De GHG ter plaatse bedraagt tussen de 60 en 80 centimeter beneden maaiveld. Infiltratievoorzieningen kunnen dan ook slechts op maximaal 55 centimeter beneden maaiveld te worden opgericht. De uiteindelijk gekozen oplossing mag geen wateroverlast veroorzaken op het eigen terrein en/of bij derden.

5.1.3.4 Inritten en duikers

In de toekomstige situatie wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten. De thans aanwezige duikers blijven behouden. Er worden geen nieuwe duikers aangelegd.

5.1.3.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloobare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere

verontreinigende stoffen. De hoge grondwaterstand ter plaatse van het plangebied kan infiltratie van hemelwater bemoeilijken.

5.2 Ecologie

5.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.).

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Kempenland-West' en is gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Ook een negatief effect door stikstofdepositie is op voorhand uit te sluiten. In de huidige situatie is ter plaatse een aardbeienkwekerij met bijbehorende kassen toegestaan. Een dergelijke functie met een verkeersaantrekkende werking en een verwarmingsinstallatie (gas) heeft een veel grotere stikstofuitstoot dan de beoogde woningen. De stikstofemissie zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Als bijlage bij deze toelichting is een Aeriusberekening toegevoegd van het planeffect van de gebruiksfase. De realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar.

In de tussenuitspraak 'ViA15' van de ABRvS van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:105) is geoordeeld dat AERIUS Calculator onvoldoende geschikt is om de bijdrage van vervoersbewegingen aan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden op meer dan 5 kilometer afstand van de bron te berekenen. In de huidige opzet van het systeem wordt deze concentratiebijdrage tot op 5 km afstand van wegen berekend. De vervoersbewegingen voor onderhavig plan zijn beperkt en door menging met schonere lucht worden concentraties stikstof snel lager met de afstand van de bron. Het is niet aannemelijk dat de vervoersbewegingen ten behoeve van deze ontwikkeling bedragen aan een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar.

5.2.3 Soortenbescherming

5.2.3.1 Algemeen

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

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

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden bedrijfsgebouwen in de vorm van een tuinbouwloods en kassen met bijbehorende voorzieningen gesloopt. Ter plaatse van deze te slopen tuinbouwloods en kassen wordt de mogelijkheid voor het oprichten van twee woningen toegevoegd. Daarnaast worden gronden welke thans in gebruik zijn als tuinbouwloods, kassen, containervelden en bijbehorende voorzieningen omgezet in agrarische gronden.

Omdat overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten kan worden is aan Brabant Eco de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische QuickScan in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

5.2.3.2 Conclusie flora en fauna onderzoek

“Op basis van de uitgevoerde QuickScan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Deze vogels zullen geen gebruik maken van de te slopen kassen als nestgelegenheid.

Er zijn boerenzwaluwen en huismussen waargenomen in het plangebied. Deze hebben nestgelegenheden in de te behouden bebouwing. De kassen zijn ontoegankelijk en bieden niet de juiste nestgelegenheden. Met de sloop van de kassen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Door de geplande sloop zullen de schuil- en foerageermogelijkheden voor verschillende diersoorten niet afnemen. Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.”

5.2.4 Bomenkap

Bij bomenkap kunnen 3 beschermingsregimes aan de orde zijn. De Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden, de Gemeentelijke Bomenverordening (APV Houtopstanden) en/of de omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan voor het rooien van vegetatie/houtgewas/landschapselement.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal geen bomenkap plaatsvinden of vegetatie worden verwijderd. De nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de thans aanwezige kassen. Een meldings- en (ontheffing) herplantplicht is daarmee niet aan de orde.

5.2.5 Natuurinclusief bouwen

De overheid wil het natuurinclusief realiseren van nieuwe gebouwen stimuleren. Natuurinclusief bouwen betekent dat in een nieuw gebouw verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen worden geïntegreerd. Dit kan in de vorm van neststenen/nestkasten en vleermuisverblijven die zodanig in het ontwerp zijn verwerkt, dat deze vrijwel niet zichtbaar zijn. De natuurinclusieve realisatie van nieuwbouw is in het kader van de Wet natuurbescherming vereist ter compensatie van het verlies van verblijfplaatsen als er ten behoeve van de nieuwbouw is gesloopt. Daarnaast draagt het bij aan de duurzame instandhouding van verblijfsruimte voor gebouw bewonende beschermde soorten.

De 'Toolbox Natuurinclusief bouwen' biedt een digitale set aan praktische handvatten voor meer biodiversiteit in de bebouwde omgeving: <https://www.bouwnatuurinclusief.nl> en <http://www.stedebouwarchitectuur.nl/artikel/270120/vogels-en-vleermuizen-in-de-spouw>.

Navolgende figuur geeft een aantal voorbeelden weer van Natuurinclusief bouwmethodes.



Figuur 25: Voorbeelden Natuurinclusief bouwen

5.3 Archeologische waarden

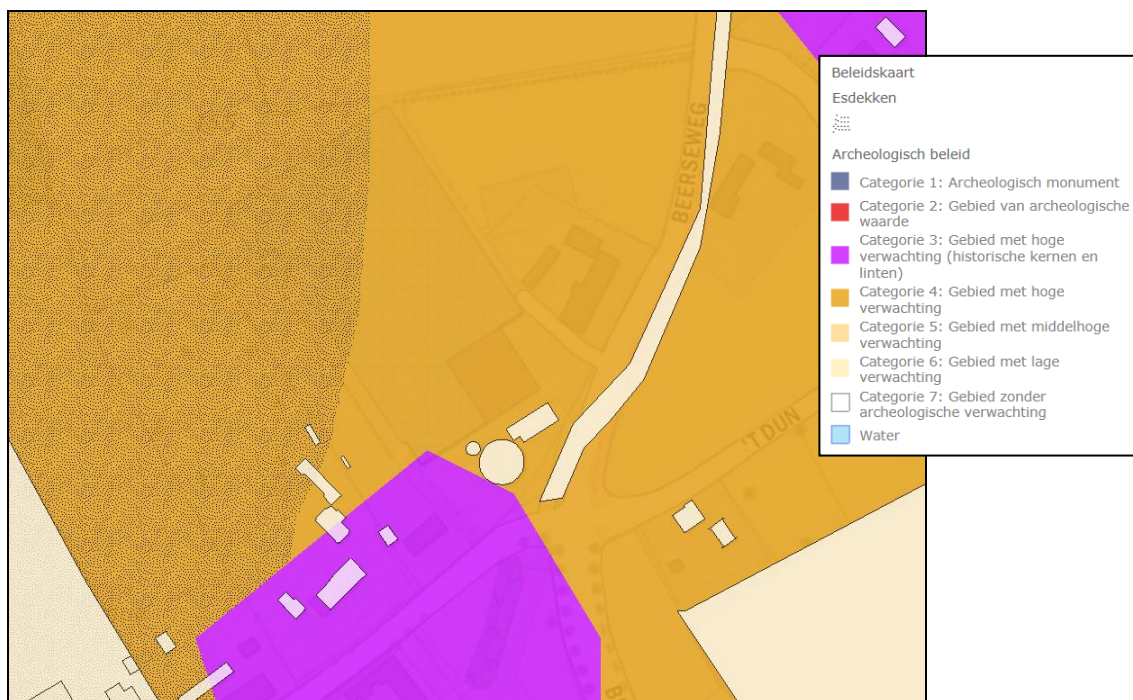
5.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.3.2 Regionaal archeologiebeleid

5.3.2.1 Inleiding

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 26: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is voor het grootste deel aangeduid als gelegen in een 'gebied met hoge verwachting' (categorie 4) waarbij tevens gedeeltelijk de aanduiding 'esdek' is aangegeven en deels als gelegen in een 'gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)' (categorie 3). De nieuwe woningen worden gerealiseerd in een categorie 4 gebied.

In categorie 4 – gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld.

Het bouwplan van beide woningen is gezamenlijk groter dan 500 m². Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

5.3.2.2 Verkennend archeologisch onderzoek

KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd voor de locatie aan de Beerseweg 6 in Oirschot. Navolgend wordt het selectieadvies weergegeven:

“Selectieadvies

Aangezien binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied een vindplaats uit de nieuwe Tijd Laat wordt verwacht adviseert KSP Archeologie een archeologisch vervolgonderzoek.

Wanneer de geplande graafwerkzaamheden binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. KSP Archeologie adviseert daar een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Oirschot), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologische informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

VASTGESTELD

5.3.2.3 Conclusie

KSP Archeologie adviseert daar een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Door Transect is een plan van eisen opgesteld (bijlage 5 bij deze toelichting). Dit Plan van Eisen is goedgekeurd. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - archeologie' uitsluitend toegestaan indien ter plaatse een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd conform de vereisten zoals gesteld in het Programma van Eisen.

5.3.3 Cultuurhistorie

5.3.3.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. Het plangebied is gelegen ten oosten van deze breuk en is hiermee gelegen op het tektonische lagere deel van midden Brabant waar nog altijd sprake is van bodemdaling. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

Van oudsher vormen de Markt en de Grote Kerk het middelpunt van Oirschot waar de belangrijkste gebouwen met een centrumfunctie gesitueerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaaiëren. Uitbreiding van Oirschot vond vervolgens plaats in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. Hierop volgend ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum.

5.3.3.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio 'De Kempen'.

Regio 'De Kempen' is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle

percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos.

De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een perceel in gebruik voor de aardbeienteelt. De te slopen opstallen kennen geen cultuurhistorische waarden en het wegen- en verkavelingspatroon wordt niet gewijzigd. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. De omgeving van de plangebied kan getypeerd worden als een gemengd gebied.

5.4.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

Het meest dicht bij de plangebied aan de Beerseweg gelegen niet-agrarisch bedrijf betreft een transportbedrijf, gelegen op een afstand van circa 60 meter ten zuiden van de plangebied. De nieuwe woningen worden opgericht op een afstand van ten minste 100 meter. De indicatieve afstand voor goederenwegvervoerbedrijven (milieucategorie 3.2) bedraagt 100 meter. In gemengd gebied mag deze afstand met één stap worden teruggebracht tot 50 meter. Voldaan wordt aan de richtafstand.

Op circa 120 tot 140 meter ten oosten van de plangebied is bedrijventerrein De Scheper gesitueerd. Aan de rand van dit bedrijventerrein zijn uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. Voor deze bedrijven (maximaal milieucategorie 3.2) geldt een richtafstand van maximaal 100 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar. Alle agrarische bedrijven in de omgeving worden toegelicht in de navolgende paragraaf.

5.5 Agrarische bedrijvigheid

5.5.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

5.5.2 Geurverordening gemeente Oirschot

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Oirschot een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening stelt de volgende afwijkende normen:

- voor de bebouwde kom geldt een norm van 2 oue/m³;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van 10 oue/m³;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van 14 oue/m³.

Ter plaatse van de plangebied is een geurnorm van 10 oue/m³ van toepassing bij vergunningverlening van veehouderijen.

5.5.3 Veehouderijen in omgeving

In de directe omgeving van de plangebied aan de Beerseweg zijn geen veehouderijen gevestigd. De dichtst bij gelegen veehouderij betreft de paardenhouderij 't Laar 1a. Deze paardenhouderij ligt op 400 meter vanaf het plangebied aan de Beerseweg.

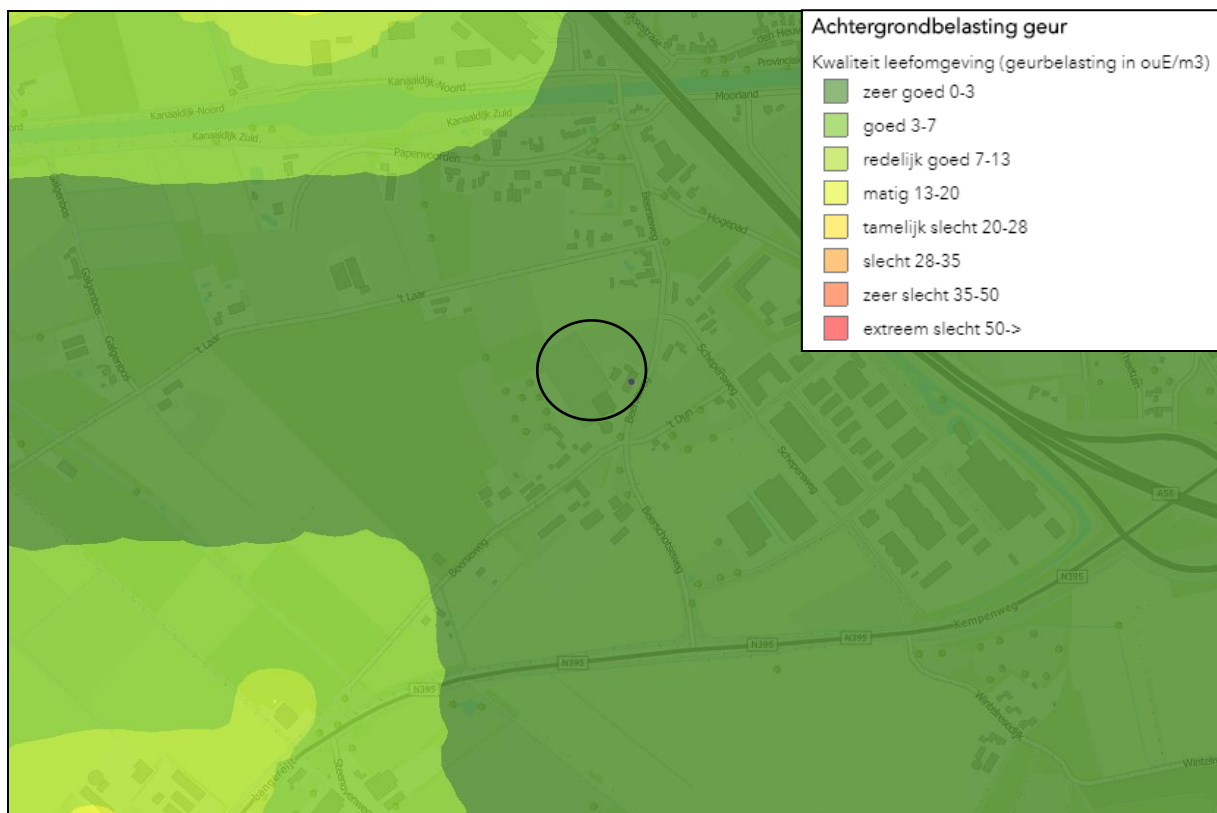
5.5.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

In de omgeving van het plangebied aan de Beerseweg zijn geen veehouderijbedrijven gelegen waar dienen worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. De dichtst bij gelegen veehouderij betreft de paardenhouderij 't Laar 1a. Deze paardenhouderij ligt op 400 meter van het plangebied. Voor dieren zonder geuremissiefactor geldt een vaste afstand van 50 meter. De veehouderij vormt daarmee geen probleem voor de te ontwikkelen woningen.

5.5.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (d.d. 1 maart 2022), waarop de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt is. Het plangebied is hierop aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 27: Achtergrondbelasting ter plaatse van de plangebied (aangeduid met zwarte cirkels)

De achtergrondbelasting ter plaatse van de plangebied aan de Beerseweg bedraagt tussen de 0 en 3 oue/m³, waarmee sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.5.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De locatie 't Laar 1a wordt bestemd als zelfstandige paardenhouderij. Voor de veehouderijen in de nabijheid verandert er hiermee niets. In de omgeving van de plangebied aan de Beerseweg 6 zijn geen veehouderijbedrijven gesitueerd. De nieuwe woningen worden niet de eerst belemmerende woningen voor omliggende veehouderijbedrijven. Middels onderhavige ontwikkelingen worden geen veehouderijbedrijven belemmerd in toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

5.5.7 Conclusie agrarische bedrijvigheid

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen onevenredig in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect 'geur' geen bezwaar.

5.6 Gezondheid

5.6.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene

bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Deze afstandsbepalingen hebben betrekking op varkens- en pluimveehouderijen. Aangezien er binnen 250 meter van de beoogde woningen binnen het plangebied geen varkens- en pluimveehouderijen aanwezig zijn, is toetsing aan de afstandsbepalingen niet aan de orde.

5.6.2 Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Een eerdere studie, over de periode 2007-2013, gaf dit verband al aan. Het nieuwste onderzoek naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (rapportage VGO 3, september 2018) bevestigt deze bevindingen voor de jaren 2014-2016 in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door het Nivel in samenwerking met IRAS/UU, WUR en het RIVM.

Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen (zoals woningen, kinderdagverblijven en scholen). Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Oirschot mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen. In onderstaande tabel zijn de adressen en het bijbehorende aantal geiten binnen 2 kilometer van het plangebied weergegeven.

Adres	Afstand	Aantal geiten
Fransebaan 1	circa 1,4 km	3
Langereyt 14	circa 1,5 km	10

Op de geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer worden in totaal slechts 12 geiten gehouden. De afstanden tot deze geitenhouderijen zijn daarnaast dermate groot dat de risico's voor de volksgezondheid voldoende zijn beperkt.

5.6.3 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 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. Daarnaast 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.

Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van spuitzones geen bezwaar is.

5.7 Wegverkeerslawaaï

5.7.1 Inleiding

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

5.7.2 Bestaande bedrijfswoning

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning is dan ook niet aan de orde. De bedrijfswoning wordt gelijktijdig met de omzetting in een burgerwoning gesplitst in twee woningen. Deze tweede woning is een nieuwe woning waarvoor een onderzoek wegverkeerslawaaï benodigd is.

5.7.3 Nieuw te realiseren woningen

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg op een nieuw geluidsgevoelig object worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Ten behoeve van de oprichting van de nieuwe woningen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting.

Voor de Kempenweg N395 geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is voor deze weg een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Voor de meest oostelijke woningbouwkavel en de woningsplitsing geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Beerseweg de maximale ontheffingswaarde voor het realiseren van nieuwe woningen in het buitenstedelijk gebied ter plaatse van de voorgevels wordt overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wgh. Om toch een nieuwe woning te kunnen realiseren dienen de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als dove gevel conform artikel 1b, lid 4 van de Wgh uit te voeren.

Ook voor de Beerschotseweg en de Rijksweg A58 geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt ten gevolge van deze wegen nergens overschreden.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een hogere waarde procedure noodzakelijk. Deze wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden doorlopen. De oostgevel van woningbouwkavel 2, met uitzondering van toetspunt 7 op 1,5 meter en de voorgevel van de te splitsen woning dient uitgevoerd te worden als dove gevel.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.8.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor

woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Binnen het plangebied worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.8.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.8.3.1 Inleiding

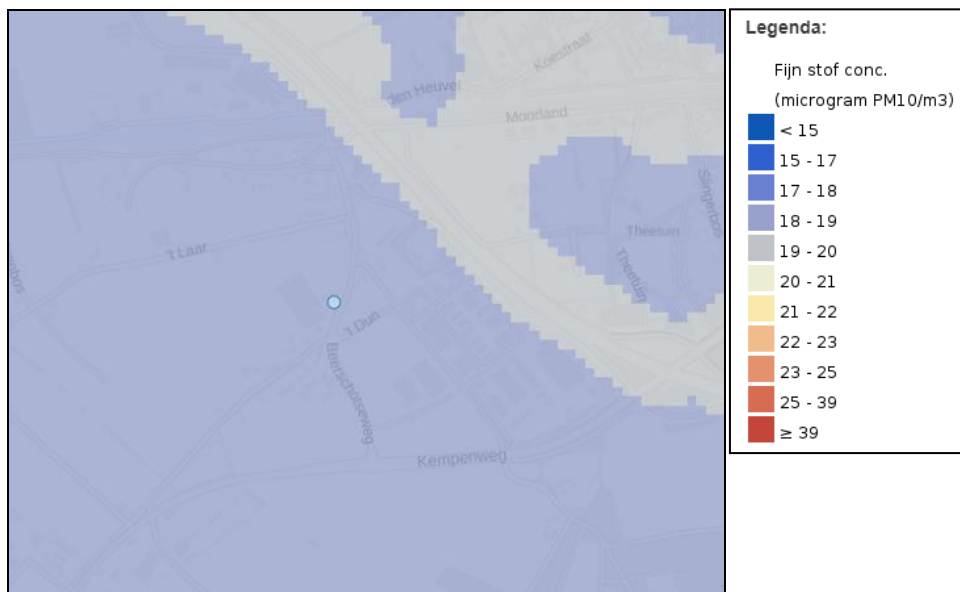
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.8.3.2 Fijnstof

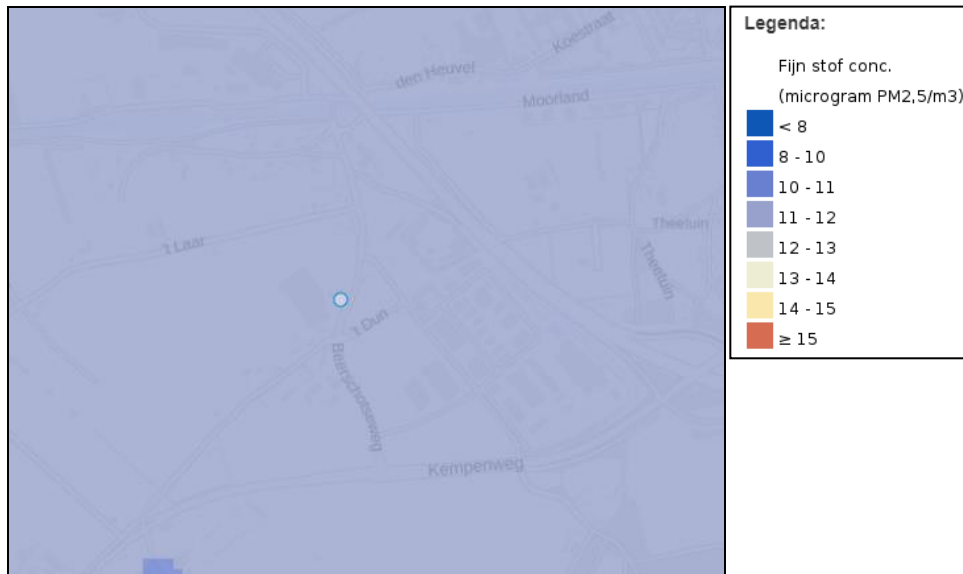
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 28: Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 29: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

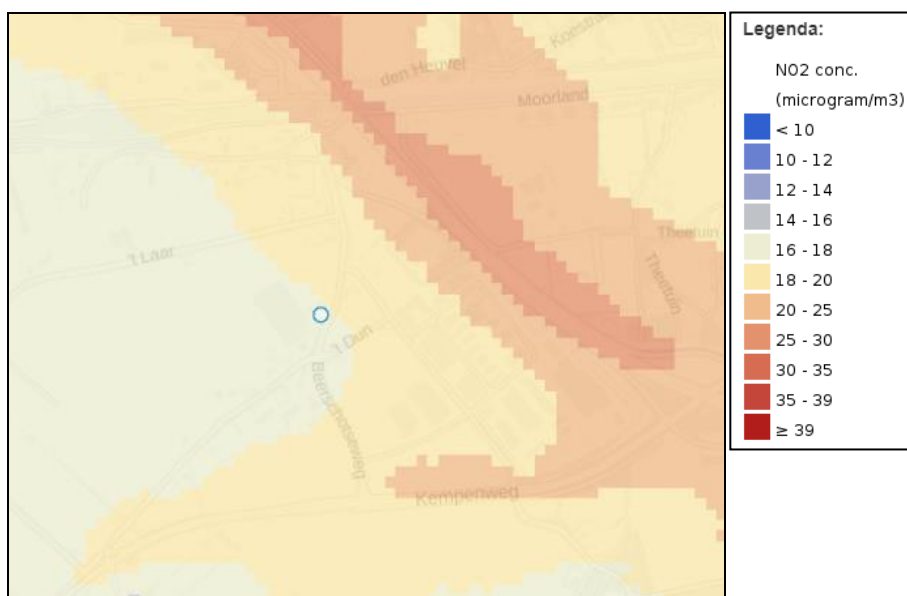
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.8.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 30: Stikstofdioxide 2019 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 16-18 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.9 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 uitgevoerd.

Navolgend wordt de conclusie weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

“Conclusie en advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde aanvraag van een bestemmingswijziging.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

6 EXTERNE VEILIGHEID

6.1.1 Inleiding

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

6.1.2 Risico's

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

6.1.3 Beleidskader

6.1.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

6.1.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

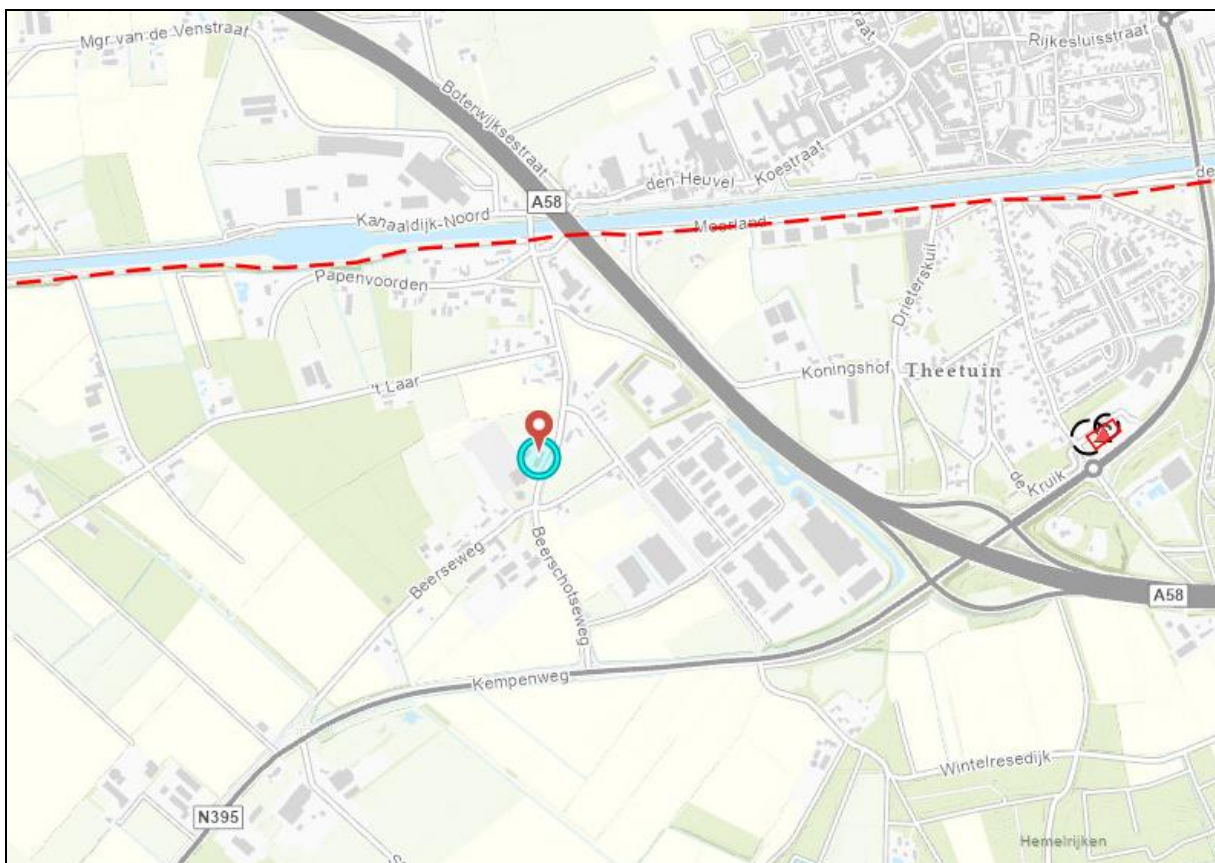
6.1.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

6.1.4 Beoordeling van plangebied

6.1.4.1 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van Noord-Brabant voor de omgeving van het plangebied, waarbij het plangebied met een cirkel is aangeduid.



Figuur 31: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant voor de omgeving van het plangebied

6.1.4.2 Transport

6.1.4.2.1 Vervoer over het spoor

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

6.1.4.2.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Deze Rijksweg is gesitueerd op een afstand van circa 330 meter tot het plangebied. Op een dergelijke afstand zal van beïnvloeding normaliter geen sprake zijn.

6.1.4.2.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Als er al een significant transport over dit kanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

6.1.4.2.4 Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is parallel aan het Wilhelminakanaal gelegen en derhalve op een afstand van circa 400 meter. Dit betreft een Defensie Pijpleiding van Defensie. De risicocontour afstand (PR 10-6) bedraagt 0 meter. Deze leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

6.1.4.2.5 Hoogspanningsleiding

Op een afstand van circa 1.800 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsleiding 150 kV. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. De indicatieve zone voor de hoogspanningslijn ten zuiden van het plangebied bedraagt 80 meter aan weerszijden. Voor de hoogspanningslijn ten noorden van het plangebied geldt een indicatieve zone van 100 meter aan weerszijden. Het plangebied is ruimschoots buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijnen gelegen.

6.2 M.E.R. beoordeling

6.2.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

6.2.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

6.2.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt

7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

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

7.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

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

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

7.4 Toelichting bestemmingen

7.4.1 Agrarisch

Aan het plangebied is grotendeels de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapehouderij en glastuinbouw, openbare nutsvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden, overige infrastructurele voorzieningen, tuinen, erven en landschappelijke inpassing. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen een bouwvlak.

7.4.2 Wonen

Aan het plangebied zijn een viertal woonbestemmingen toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen, erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De Ruimte voor Ruimte woningen mogen een inhoud hebben van 1.000 m³ met daarbij 240 m² bijgebouwen. De woning die ontwikkeld wordt in het kader van kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties mag eveneens een inhoud hebben van 1.000 m³ met daarbij 240 m² bijgebouwen. Ter plaatse van de woning aan Beerseweg 6 zijn twee wooneenheden toegestaan, geldt de bestaande inhoudsmaat als maximum met daarbij 240 m² bijgebouwen.

7.4.3 Waarde – Archeologie 3

Aan het plangebied is voor een klein deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 250 m² en groter en een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.4.4 Waarde – Archeologie 4

Aan het plangebied is voor een klein deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst sluiten, waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Ook het planschadeverhaal wordt geregeld in deze anterieure overeenkomst. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

9 PROCEDURE

9.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

9.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor de beoogde herontwikkeling zal geen inspraak worden verleend.

9.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Daaruit zijn de navolgende reacties kenbaar gemaakt. Deze zijn samengevat weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling op deze locatie is voorstelbaar en wij zijn van oordeel dat met het totale project sprake zal zijn van een versterking van de omgevingskwaliteit (sanering glastuinbouw, sloop gebouwen e.d.). Reden om bij uitzondering ook in te stemmen met de voorgenomen ontkoppeling. Omdat het plan niet volledig in overeenstemming is met de bepalingen uit de IOV merken wij het onderstaande op.

Het pand Beerseweg 6 staat op de provinciale CHW-kaart als cultuurhistorisch waardevol pand aangeduid. Dit betekent dat artikel 3.69 c van de IOV van toepassing is en het pand in aanmerking komt voor splitsing. Op basis van de meegeleverde stukken kunnen wij echter niet beoordelen of de splitsing van het pand Beerseweg 6 is gericht op behoud of herstel van de cultuurhistorische bebouwing. Om deze beoordeling mogelijk te maken dient een cultuurhistorisch rapport te worden toegevoegd waarin tekeningen van de historische, bestaande en toekomstige situatie zijn opgenomen.

We hebben geen bezwaar tegen het toevoegen van 2 woningen in westelijke richting. Wel constateren we dat op het landschappelijk inrichtingsplan de twee woningen ver naar achteren zijn gesitueerd ten opzichte van huisnummers 7, 10 en 11. We adviseren een meer vloeiende en organische lijn te volgen. Dit komt de (historisch) landschappelijke inpassing ten goede omdat deze het historisch tracé van de Beerseweg volgt.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de verkaveling aangepast. De voorgevellijn van de woningen is aangepast conform advies. Daarnaast is het cultuurhistorisch rapport aangevuld en de splitsing uitgewerkt.

Waterschap De Dommel

Het waterschap stemt in met dit plan in het kader wat de watertoets.

9.4 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Er zijn geen bezwaren geuit richting initiatiefnemer. Een samenvatting is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

9.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Beerseweg 6 en 't Laar 1a' heeft vanaf 2 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.