

Toelichting Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Beerseweg 8



Colofon

Gemeente:	Oirschot
Plangebied:	Beerseweg 8 5688HD Oirschot
Projectnummer:	20243 / MR / BK
Datum:	03-07-2024
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0823.BPBGBEERSEWEG8-VAST



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Vigerend planologisch regime.....	4
1.3 Procedure	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2. PROJECTBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	9
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	9
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	10
3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov).....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	14
3.3.2 Bestemmingsplan	14
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	18
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	18
4.2 Waterhuishouding	18
4.2.1 Provincie.....	18
4.2.2 Waterschap de Dommel	19
4.2.3 Gemeente Oirschot.....	21
4.2.4 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	21
4.2.5 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	21
4.3 Natuur	22
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	22
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	23
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	26
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	26
4.4.2 Archeologie	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29
4.6 Geur	30
4.6.1 Omgekeerde werking.....	30
1.1.1. Woon- en leefklimaat.....	30
4.7 Volksgezondheid.....	31
4.8 Spuitzone.....	32
4.9 Geluid.....	32
4.10 Luchtkwaliteit	33
4.10.1 Niet in betekenende mate	33
4.10.2 Woon- en leefklimaat.....	34
4.11 Bodemkwaliteit.....	36
4.12 Externe veiligheid	37
4.12.1 Regelgeving	37
4.12.2 Toetsing aan beleid	38
4.13 Verkeer en parkeren	39
4.14 Technische infrastructuur	39
4.15 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	39
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
5.1 Juridische achtergrond	41
5.2 Toelichting verbeelding	41
5.3 Toelichting regels	41



6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	43
6.2.2 Zienswijzen en beroep	43
7. BIJLAGEN.....	44



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarisch bestemde locatie Beerseweg 8 te herbestemmen naar 'Wonen' teneinde hier een hoofdgebouw van 750 m³, een bijgebouw aan huis van 150 m² en een separaat bijgebouw in de tuin van 87 m² te realiseren.

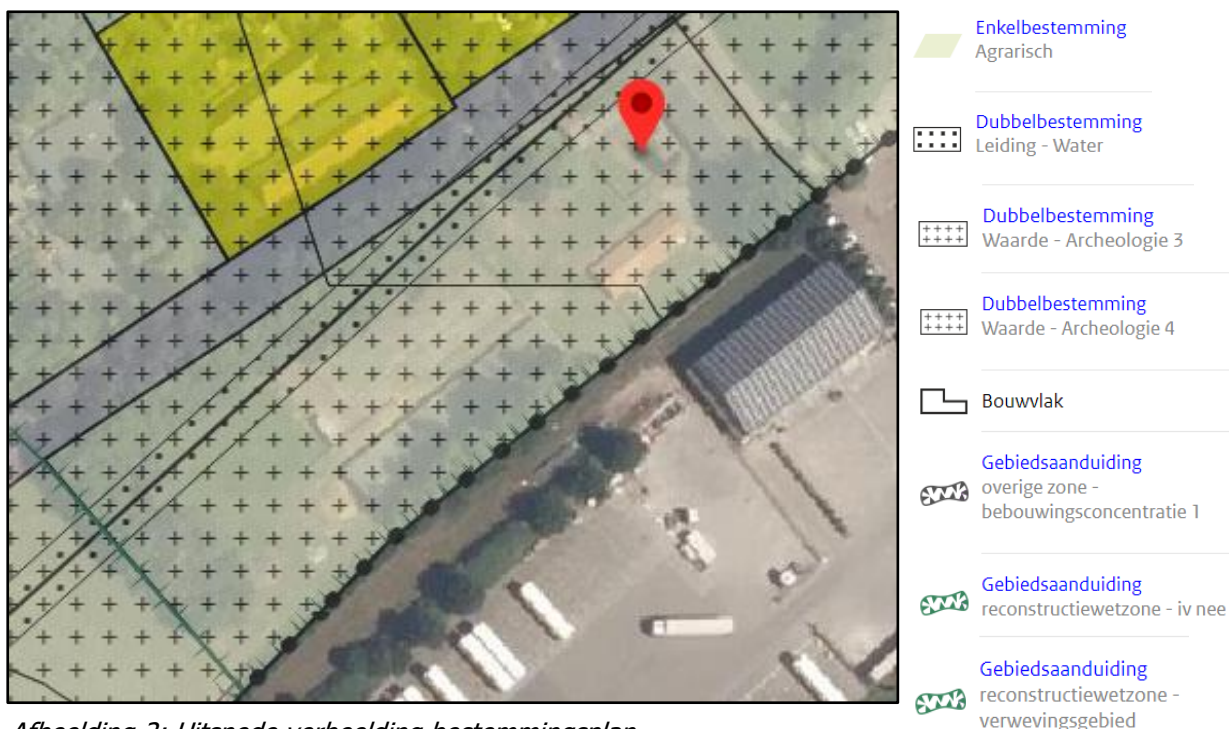
In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bestemming. Om de locatie legaal te mogen gebruiken ten behoeve van burgerwoning is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.2 Vigerend planologisch regime

Onderhavige locatie, Beerseweg 8, is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oirschot. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'Overige zone-Bebouwingsconcentratie 1', 'Reconstructiewetzone – iv nee' en 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing op de locatie.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Om de locatie Beerseweg 8 legaal te mogen gebruiken ten behoeve van burgerwoning met bijgebouw is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap en wordt het voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegd. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie, kadastraal bekend met nummer 508, is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Oirschot. In zuidelijke richting ligt de N395, de doorgaande weg van Oirschot naar Oostelbeers en in Oostelijk richting ligt de A58 (rijksweg Eindhoven-Tilburg).

De initiatiefnemer is tevens eigenaar van het direct aangrenzende transportbedrijf Welte B.V., gelegen aan de Beerseweg 9. In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie een woonhuis met een aanpandige schuur (circa 407 m²) en twee losstaande schuren (circa 155 m² en circa 600 m²).

2.2 Beoogde situatie

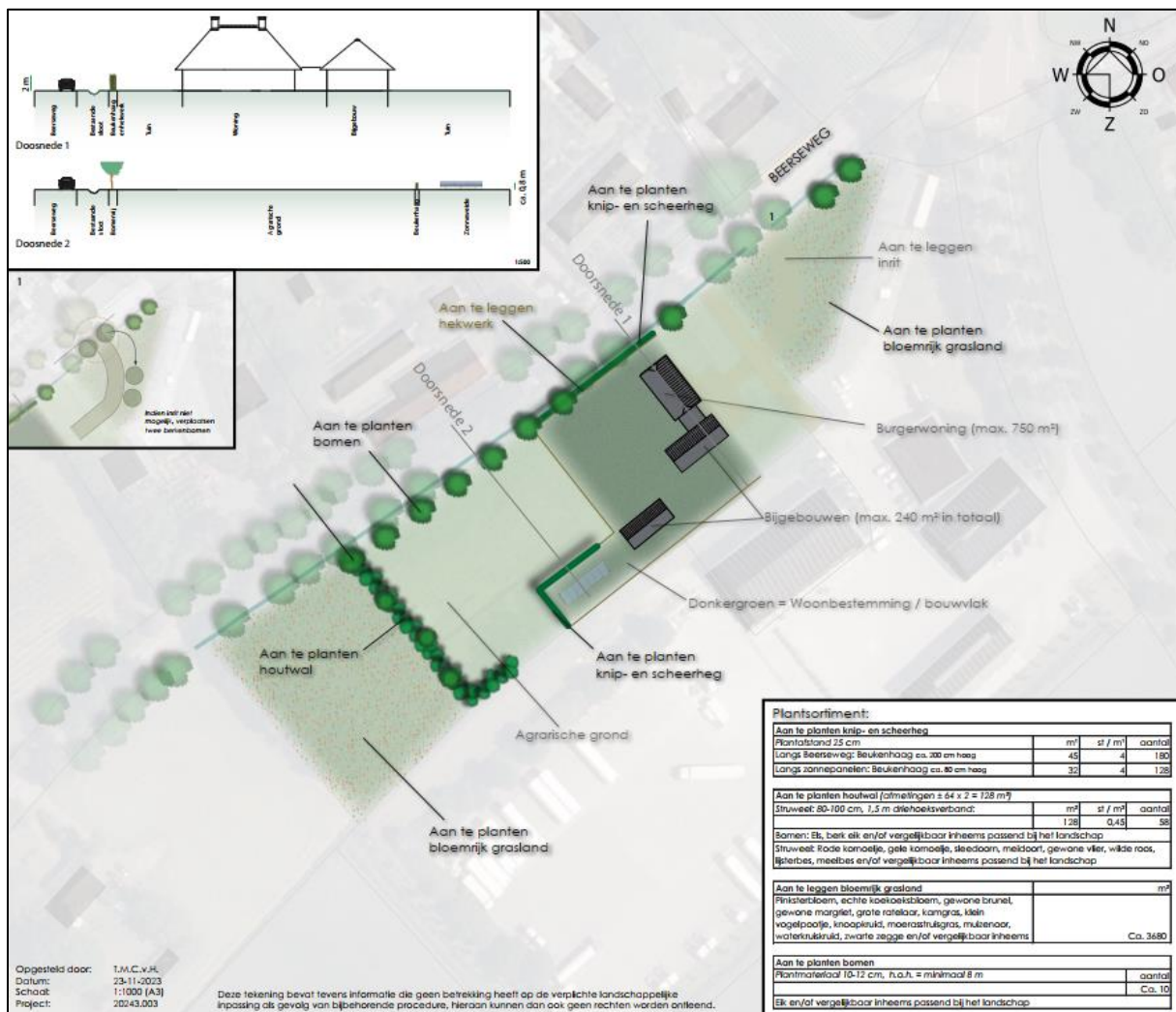
Onderhavige ontwikkeling betreft het herbestemmen naar 'Wonen' met een hoofdgebouw van 750 m³, een bijgebouw aan huis van 150 m² en een separaat bijgebouw in de tuin van 87 m².

Bij sloop mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m² met een maximum tot 240 m². In onderhavige situatie worden twee bijgebouwen gesloopt van circa 755 m² en een aanpandige schuur welke in de huidige situatie aan de woning is gebouwd. De oppervlakte van deze aanpandige schuur bedraagt circa 200 m². In totaal wordt er dus circa 955 m² aan bijgebouwen gesloopt. Dit wordt later in paragraaf 3.3 nader toegelicht. Op Afbeelding 3 is de beoogde situatie van de planlocatie weergegeven.

In de beoogde situatie wordt de totale oppervlakte aan bijgebouwen verdeeld tussen een bijgebouw aan huis van 150 m² en een separaat bijgebouw in de tuin van 87 m². De nokhoogte van het bijgebouw aan huis bedraagt 6,75m. Deze hoogte is nodig vanwege de breedte en bedekking met riet.

Verder wordt in de beoogde situatie op een gedeelte van het perceel grond, ten zuidwesten van de beoogde woning, een aantal zonnepanelen gerealiseerd. Deze zonnepanelen worden gerealiseerd ten behoeve van het opwekken van energie voor de gewenste woning. Door de realisatie van de zonneweide, wordt de beoogde woning energieneutraal.





Afbeelding 3: Situatietekening beoogde situatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een sterke en gezonde regio en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI. Op locatie wordt namelijk een agrarische bedrijf herbestemd in een woonbestemming. Uit de toetsing in hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten zal hebben op de waarden in de omgeving. Hieruit blijkt dat bij de beoogde ontwikkeling de belangen van de NOVI goed afgewogen zijn. Daarnaast wordt het binnen het plangebied mogelijk gemaakt dat functies gecombineerd worden.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Het initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling omdat het plan de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie met woning en de ontwikkeling van één woonkavel mogelijk maakt. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie en dus in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord-Brabant, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende



doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door de sloop van overvloedige voormalige agrarische bebouwing en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 2 juli 2014 vastgesteld.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is door vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structuurenkaart, zie afbeelding 4, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. De locatie is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.





Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Svro 2014

3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov)

De Interim omgevingsverordening (Iov) 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 Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. Het plangebied is gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Voor het plangebied, gelegen in het 'gemengd landelijk gebied', zijn de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'verstedelijking afweegbaar' opgenomen.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Iov

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden (conform artikel 3.73 Iov) voor het toelaten van een niet-agrarische ontwikkeling in het landelijke gebied wordt later toegelicht. Hieronder worden eerst de basisprincipes beschreven voor een evenwichtige toedeling van de verschillende functies. Hiermee wordt bedoeld dat er invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening gehouden worden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- Meerwaardecreatie (artikel 3.8);

Daarnaast geldt dat er in het landelijk gebied ook sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (artikel 3.9).

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag aangezien een bestaand bouwvlak wordt gebruikt ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is daarom niet benodigd.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In

de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het bestaande bouwvlak te gebruiken ten behoeve van een nieuwe woonfunctie. Overtollige bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van deze ontwikkeling waardoor leegstand en verloedering van deze bebouwing wordt voorkomen en er sprake is van een afname van bebouwingsoppervlak en oppervlakteverharding in het plangebied.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oirschot is de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' de dato 24 augustus 2012 van toepassing. Het beleid inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap zal nog worden aangepast. Het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming zal binnen een categorie 2 ontwikkeling vallen. Vooruitlopend op het beleid wordt er vanuit gegaan dat de ontwikkeling onder categorie 2 zal vallen. De landschappelijke inpassing is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Aanvullende regels stalderen (artikel 3.52)

In de Iov zijn in dit artikel regels opgenomen voor stalderen. Stalderen betekent dat er pas mag worden uitgebreid in m² dierenverblijf (bij bouw- of gebruikswijziging) als elders 120% of 200% van de oppervlakte aan dierenverblijf wordt gesaneerd. De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een woonbestemming in plaats van de bestaande agrarische bestemming met voormalige agrarische bebouwing. De aanvullende regels met betrekking tot staldering zijn in dit geval niet van toepassing.

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan.

Wonen in Landelijk gebied (artikel 3.68)

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

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

Op de planlocatie is in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig. Op grond van artikel 3.68 Iov blijkt dat bedrijfswoningen zijn toegestaan in het landelijk gebied.

Afwijkende regels (burger)woningen (artikel 3.69)

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



d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

In de beoogde situatie is sprake van de herbestemming van een agrarische locatie met bedrijfswoning naar een woonbestemming waarbij de locatie ligt in een bebouwingsconcentratie. Er zal geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden. De bestaande bedrijfswoning zal worden gesaneerd en er zal één nieuwe woning worden gerealiseerd. Daarnaast zullen de overtollige gebouwen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) worden gesloopt.

Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling, de herbestemming van een bestemming 'Agrarisch' naar een woonbestemming is mogelijk op grond van artikel 3.69 Iov. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen die hiervoor gelden vanuit de Iov.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke Omgevingsvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

De omgevingsvisie Oirschot, vastgesteld 26 september 2017, beschrijft het beleid voor de toekomst in acht thema's en vijf gebieden. Deze zijn nauw verbonden aan de kernboodschap. De thema's en gebieden en de wijze waarop Oirschot hieraan sturing wil geven, zeggen niet alleen iets over inhoud en rolverdeling, maar ook veel over de identiteit van Oirschot.

De locatie en het beoogd gebruik zullen aansluiting zoeken bij het thema Veilige en gezonde woon- en leefomgeving. Voor dit thema zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Bevordering van een gezonde en veilige leefomgeving. Uitnodiging tot gezond gedrag, een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten;
2. Integrale gezonde en duurzame verstedelijking;
3. Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpse structuur te bewaren;
4. Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente;
5. Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners;
6. Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
7. Een gemeente die ook ruimte heeft voor inwoners van elders waardoor dynamiek aanwezig blijft in de samenleving;
8. Ontmoeten en onthaasten faciliteren, onder meer door de hoeveelheid groen in de kernen uit te breiden (op basis van een inspiratieatlas).

Daarnaast wil de gemeente mogelijkheden scheppen en faciliteren als het gaat om ruimte bieden aan initiatieven vanuit de samenleving, experimenten en innovatie. Onderhavige ontwikkeling betreft ook een initiatief vanuit de samenleving om een bestaande agrarische bedrijfswoning te herbestemmen naar een burgerwoning.

3.3.2 Bestemmingsplan

Onderhavige locatie, Beerseweg 8, is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oirschot. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch'. Hiernaast zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'Overige zone-Bebouwingsconcentratie 1', 'Reconstructiewetzone – iv nee' en 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing op de locatie.





-  **Enkelbestemming**
Agrarisch
-  **Dubbelbestemming**
Leiding - Water
-  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 3
-  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 4
-  **Bouwvlak**
-  **Gebiedsaanduiding**
overige zone -
bebouwingsconcentratie 1
-  **Gebiedsaanduiding**
reconstructiewetzone - iv nee
-  **Gebiedsaanduiding**
reconstructiewetzone -
verwevingsgebied

Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Om op de locatie Beerseweg 8 de herbestemming naar 'Wonen' te realiseren met een hoofdgebouw van 750 m³, een bijgebouw aan huis van 150 m² en een separaat bijgebouw in de tuin van 87 m², is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming, zie artikel 3.7.13 (en artikel 3.7.1. algemeen). Uit de toetsing blijkt dat de gewenste herontwikkeling niet volledig voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, waardoor de gewenste herontwikkeling enkel gerealiseerd kan worden door een herziening van het bestemmingsplan.

3.7.1 Algemene voorwaarden voor wijzigen

Op het wijzigen van het plan zijn in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.*

De herbestemming van de planlocatie is noodzakelijk door beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse.

- b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.*

In de beoogde situatie zal agrarisch hergebruik van de planlocatie niet meer mogelijk zijn.

- c. De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.*

Aan deze voorwaarde zal in de beoogde situatie niet kunnen worden voldaan, aangezien het voornemen is om op de planlocatie een nieuwe woning te realiseren en de bestaande woning met bijgebouwen te slopen. Hierdoor is het niet mogelijk om de gewenste herbestemming te realiseren middels een wijzigingsbevoegdheid, maar is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

- d. Bij omschakeling naar een andere functie moet overvloedige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.*

In de beoogde situatie zal overtollige bebouwing worden gesloopt.

- e. *Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.*
In de beoogde situatie zal geen sprake zijn van ondergeschikte detailhandel.
- f. *Buitenopslag ten behoeve van vervolgvactiteiten is niet toegestaan.*
In de beoogde situatie zal geen sprake zijn van buitenopslag ten behoeve van vervolgvactiteiten.
- g. *Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.*
In de beoogde situatie zal er geen sprake zijn van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en zal parkeren op eigen terrein plaatsvinden, zie de toelichting op het aspect verkeer en parkeren in paragraaf 4.13.
- h. *Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.*
In de beoogde situatie zal geen afbreuk worden gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
- i. *Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.*
De planlocatie zal worden voorzien van een landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan en het beplantingsplan zijn opgenomen als Bijlage 11 bij onderhavige toelichting.
- j. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
In de beoogde situatie zal geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen, zie de toetsing aan de milieuhygiënische en planologische aspecten zoals opgenomen in hoofdstuk 4.
- k. *Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.*
In de beoogde situatie zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties. Zie de toetsing aan de bedrijven- en milieuzonering zoals opgenomen in paragraaf 4.5.
- l. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Zoals blijkt uit de toetsing aan de milieuhygiënische en planologische aspecten zoals opgenomen in hoofdstuk 4, is ter plaatse van de planlocatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- m. *De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.*
De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de hydrologische situatie. Het verhard oppervlak zal in de beoogde situatie niet toenemen met meer dan 250 m².
- n. *Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is sublid 3.4.1 onder o van overeenkomstige toepassing en is sublid 3.4.1 onder o op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.*
In de beoogde situatie zal het gebruik van de gronden en/of bouwwerken niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

3.7.13 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:



- a. *wijziging is uitsluitend toegestaan indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;*
De planlocatie is niet duurzaam dan wel blijvend geschikt voor agrarisch hergebruik.
- b. *uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;*
Door herbestemming van de planlocatie zal de locatie in de beoogde situatie voor bewoning worden gebruikt.
- c. *het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;*
In de huidige situatie is één vergunde bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning zal in de beoogde situatie worden herbestemd in een woonbestemming. Het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen.
- d. *de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;*
In onderhavige situatie wordt de bestaande bebouwing (woonhuis met aanpandig bijgebouw en twee separate bijgebouwen) gesloopt teneinde de herbestemming naar 'Wonen' te realiseren met een hoofdgebouw van 750 m³, een bijgebouw aan huis van 150 m² en een separaat bijgebouw in de tuin van 87 m². Op basis van deze voorwaarde is het mogelijk om de oppervlakte van bijgebouwen te vermeerderen tot maximaal 240 m². De regel die hierbij geldt is dat 20% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing mag worden gebruikt om het bijgebouw te vergroten van 120 m² naar maximaal 240 m². In de beoogde situatie wordt circa 955 m² gesloopt. 20% van deze te slopen oppervlakte bedraagt 191 m². In de beoogde situatie is sprake van 237 m² aan bijgebouwen (150 m² aan huis en 87 m² separaat). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er ruim voldoende wordt gesloopt ten behoeve van de vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen.
- e. *indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;*
In de beoogde situatie zal het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet worden overschreden.
- f. *het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen;*
Het beoogde bouwvlak zal in de beoogde situatie worden verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.
- g. *de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.*
De omgevingsvergunning milieu om de planlocatie is onherroepelijk ingetrokken.

Conclusie

Zoals blijkt uit vorenstaande toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan, zal het plan niet volledig passen binnen de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. De vervolgactiviteit, 'Wonen', zal niet plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, aangezien de huidige bedrijfswoning gesloopt zal worden en ter plaatse een nieuwe woning zal worden opgericht, om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief, het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is niet opgenomen in de C- of D-lijst, er is geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit. Dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

4.2.1 Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.



In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de planlocatie niet in het 'Grondwaterbeschermingsgebied', zie Afbeelding 7.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart 5 Iov

4.2.2 Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is

met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

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

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfilteerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Legger waterstaatswerken 2021

Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2018, waterberging 2019 en waterkeringen 2020 in te trekken. Het waterschap heeft ervoor gekozen de drie bestaande leggerbesluiten samen te voegen. Dit is gedaan met het oog op de nieuwe waterschapsverordening en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De samenvoeging is beleidsneutraal met een vernieuwing van de bestaande drie leggers.

Waterschap De Dommel neemt in de legger alle waterstaatswerken op die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een



uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

4.2.3 Gemeente Oirschot

Hemelwaterverordening

Per 1 januari 2021 vigeert de Hemelwaterverordening gemeente Oirschot. In de Hemelwaterverordening zijn regels opgenomen omtrent de afvoer van hemelwater en grondwater. In de Hemelwaterverordening zijn eisen gesteld ten aanzien van hemelwaterberging. Deze eisen zijn als volgt:

- Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2.000 m² heeft de hemelwaterberging een capaciteit van 60 liter per m²;
- Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak vanaf 2.000 m² komt de bergingseis terug in de watertoets;
- De hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is.

Ten aanzien van de berekening van de waterbergingsopgave conformeert de gemeente zich aan de rekenregel van het waterschap. De gemeente hanteert echter geen ondergrens ten aanzien van de minimale verhardingstoename.

Programma Water en Riolering Oirschot 2021-2025

Binnen de gemeentelijke voorzieningen speelt de riolering een prominente rol. Niet alleen draagt het systeem bij aan de bescherming van de volksgezondheid, maar ook aan het voorkomen van wateroverlast, het verminderen van effecten van klimaatveranderingen en het aantrekkelijk maken van de woon-, bedrijfs- en recreatieomgeving. In het Programma Water en Riolering 2021 – 2025 is, voor een periode van vijf jaar, het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Oirschot nader uitgewerkt.

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 hemelwater op eigen perceel. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden/infiltreren;
3. Bergen;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater.

In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op druk- of vacuümriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan. Ten aanzien van hemelwaterberging geldt dat deze in het geval van een uitbreiding van het bebouwd oppervlakte er een bergingseis geldt van minimaal 60 liter per m² bebouwd oppervlakte.

4.2.4 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. In de bestaande situatie is het plangebied deels verhard, door aanwezige bestrating en bebouwing.

4.2.5 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde waterhuishoudkundige situatie zal niet veranderen. De beoogde waterhuishoudkundige situatie voor afvalwater van huishoudelijke aard blijft gelijk met de bestaande situatie, er wordt immers in de bestaande situatie ook gewoond alleen dan in een bedrijfswoning en in de beoogde situatie in een burgerwoning.

Voor het overige wordt er uit het perceel enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³



niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op het eigen perceel en geïnfiltreerd in de bodem. Het vuilwater kan worden aangesloten op het drukriool. Eventuele nieuwe aansluitingen of aanpassing van aansluitingen zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Zoals aangegeven is waterschap De Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap De Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap De Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. Op grond van het gemeentelijk beleid is bepaald dat indien er sprake is van een toename aan verharding tot 2.000 m² er een hemelwaterberging gerealiseerd moet worden met een capaciteit van 60 liter per m². In de beoogde situatie zal het verhard oppervlak afnemen. Hiervan uitgaande behoeft er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

1. Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
2. Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
3. Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
4. Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
5. Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

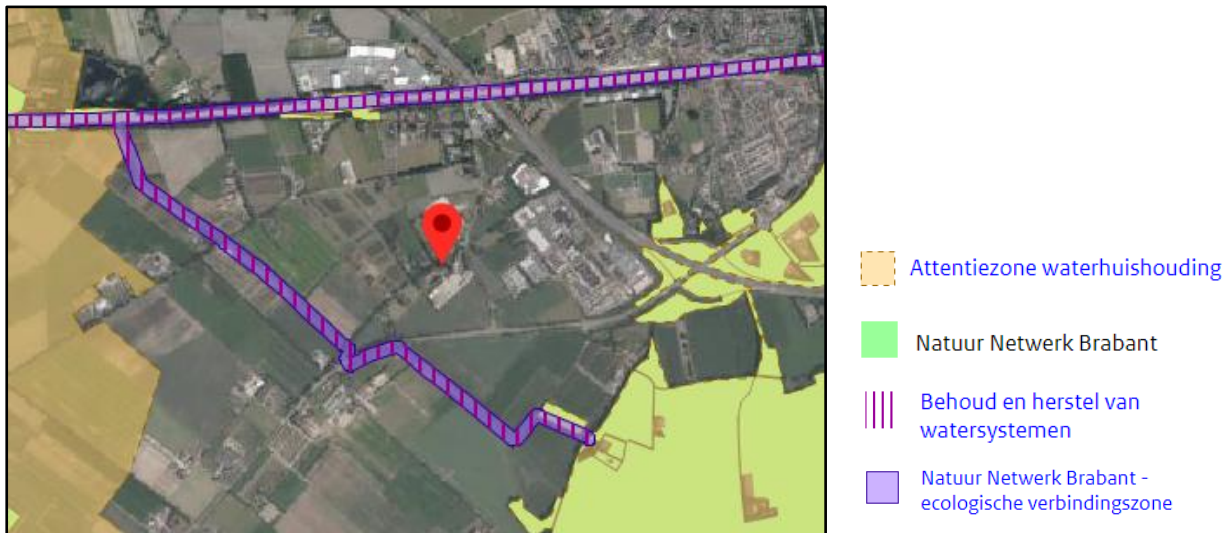
Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden



is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de uitsnede van de kaart uit de Iov zijn ter plaatse van het plangebied geen aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 8.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 4 Iov

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Kampina en Oisterwijkse Vennen. Dit Natura-2000 gebied is gelegen op een afstand van circa 4 kilometer van het plangebied. Door de grote afstand tussen het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied en onderhavige locatie zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen). Er dient dan ook een passende beoordeling te worden opgesteld.

In de AERIUS-berekening is uitgegaan van herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarbij wordt de bestaande bebouwing in het plangebied gesloopt. Het gaat om een bedrijfswoning met een aanpandig bijgebouw en twee losstaande bijgebouwen. Vervolgens wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd met een bijgebouw van maximaal 240 m².

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 1. In Bijlagen 2 en 3 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Uit de berekening blijkt dat in de gebruiksfase geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving ontstaat. Uit de berekening met betrekking tot de realisatiefase blijkt dat er ook geen toename op Natura 2000-gebieden ontstaat. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan

Naast de sloop en herbouw van de woning met bijgebouw is er ook sprake van een verkeersaantrekkende werking. Het afvoeren van het puinafval is berekend op 4 vrachtwagens. Ten behoeve van de nieuwe woonfunctie wordt uitgegaan van een verkeersaantrekkende beweging van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal (uitgaande van twee auto's). Uit de AERIUS-berekening, die is bijgevoegd in de bijlage, blijkt dat er geen sprake is van een stikstoftoename op het nabijgelegen Natura-2000 gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van verzuring en vermesting door stikstof in de lucht er geen belemmering is aangaande de beoogde ontwikkeling.

Overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast



is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

4. Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten)
5. Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
6. Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Beerseweg 8 te Oirschot, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing en de nieuw te realiseren bebouwing, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Om deze reden is een onderzoek naar aanwezige flora en fauna uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 4 bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. Het aanvullende onderzoek naar vleermuizen is als bijlage 5 bijgevoegd. Hieronder volgt enkel de conclusie van beide onderzoeken.

Conclusie

Naar aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Beerseweg 8 te Oirschot waar opdrachtgever voornemens is om de woonboerderij en stallen te slopen om daarna een nieuwe woning te bouwen is in opdracht door Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd in augustus 2020. Volgens het rapport met nummer 2020-BE-0778 d.d. 27 november 2020 biedt de te slopen woonboerderij potenties voor vleermuizen.

Daarom is er op basis van voornoemde quickscan naar natuurwaarden geadviseerd om aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar het potentieel voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen en de functie van het plangebied voor deze diersoort. Deze rapportage is een verslaglegging van het gedane onderzoek met te verwachten effecten en kan als addendum van de quickscan worden gebruikt.

Het doel van het aanvullend vleermuisonderzoek is te onderzoeken of het plangebied deel uitmaakt van het functionele leefgebied van vleermuizen en zo ja, voor welke soorten en met welke functie. Uitgevoerd onderzoek van september 2020 tot en met juni 2021 leidt tot de conclusie dat er waarneming is gedaan van twee vleermuissoorten, namelijk de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*). Beide soorten zijn overvliegend en de Gewone dwergvleermuis is minimaal foeragerend waargenomen.

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek zullen de voorgenomen ontwikkelingen door gebrek aan verblijfslocatie en het ontbreken van een gebruiksfunctie geen invloed hebben op de aldaar voorkomende vleermuizen. Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling zullen een aantal houtopstanden worden gekapt. De te kappen houtopstanden zullen minder dan 20 rijbomen betreffen, waardoor geen sprake is van een meldplicht.



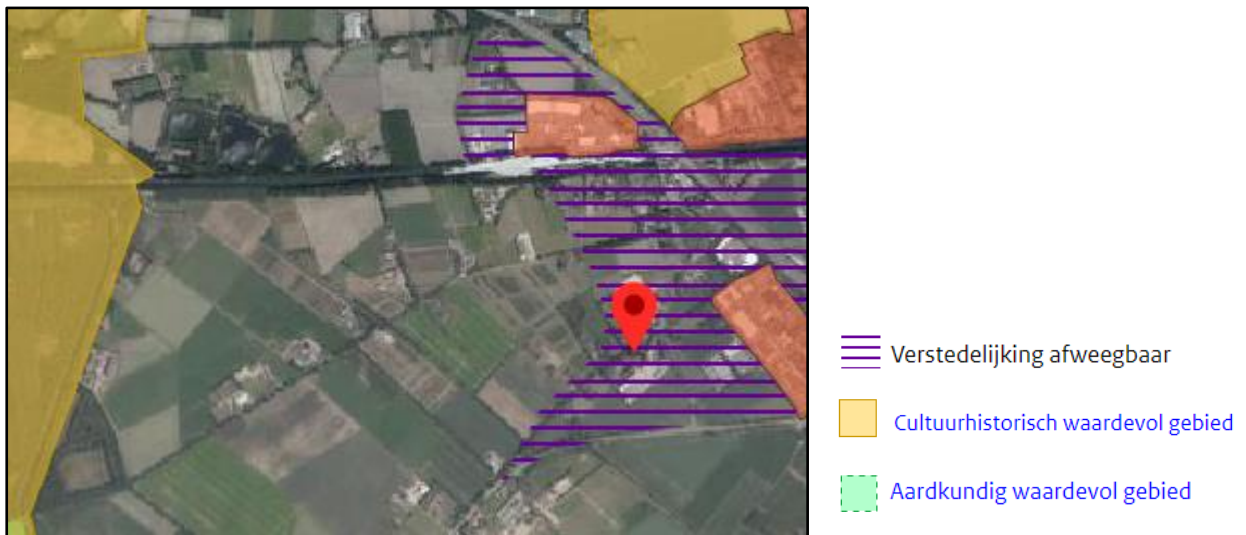
Zoals blijkt uit de Bomenverordening Oirschot 2010 is het verboden om zonder vergunning van het bevoegde gezag houtopstanden te vellen of te doen vellen die zijn opgenomen in de lijst beschermde houtopstanden, houtopstanden die op grondgebied staan van een overheidsinstelling of houtopstanden die geplant zijn in het kader van de herplantplicht. Bij het kappen van bomen voor de realisatie van het plan zal rekening worden gehouden met de Bomenverordening Oirschot 2010 en zal, indien nodig, een vergunning worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Op grond van de huidige regels van het bestemmingsplan is het toegestaan om houtopstanden te verwijderen.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

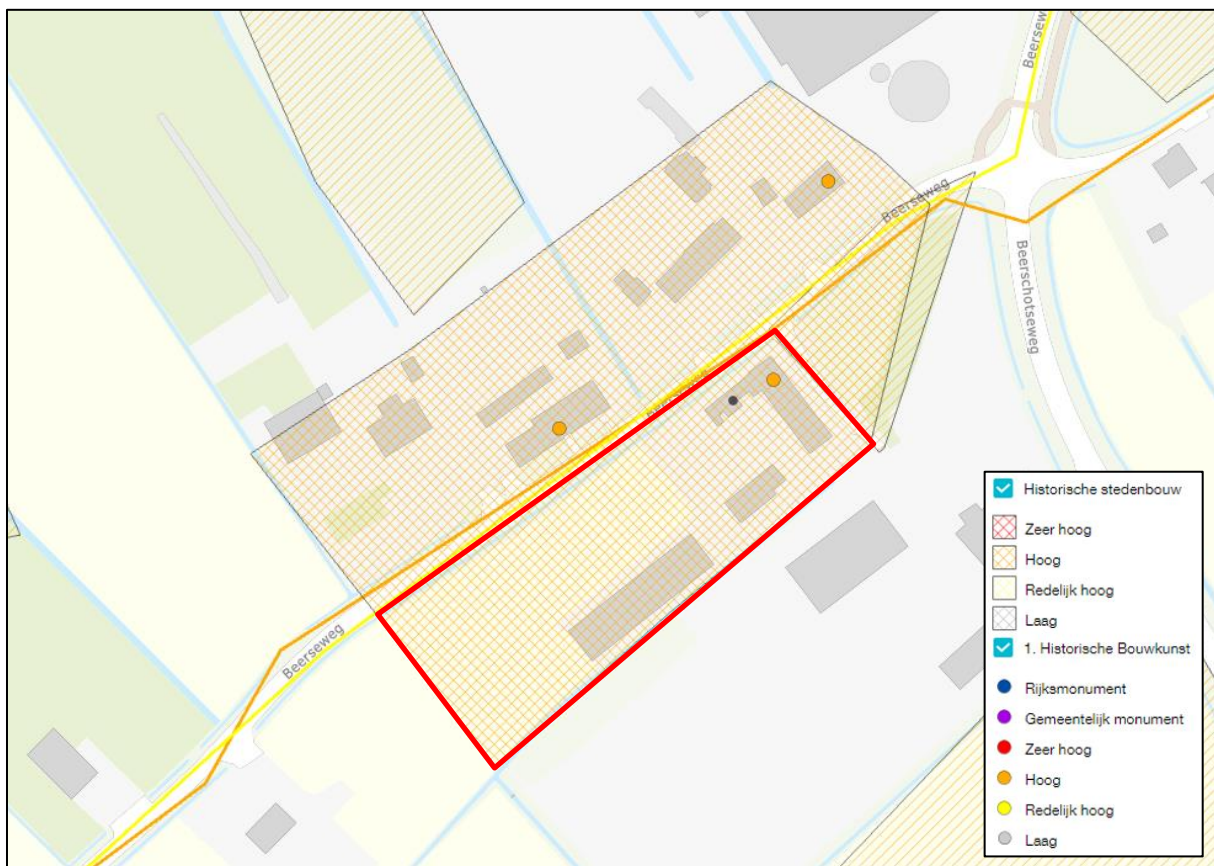
Uit kaart 3 van de Iov blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 3 Iov

Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

De gemeente Oirschot heeft tevens een Erfgoedkaart opgesteld. Op deze kaart is te zien dat de planlocatie een hoge cultuurhistorische waarde heeft. De locatie valt in een gebiedje met hoge score op gebied van historische stedenbouw, het is een historisch gegroeid klein gehucht. De locatie maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied, met zowel historische boerderijen en waarden als erven waarvan de oudste dateert uit 1680, zie Afbeelding 10. Historisch gezien is het wenselijk om de woning haaks op de weg te realiseren, zodat het opengebied behouden blijft. Het ontwerp van de beoogde woning zal uiteindelijk voorgelegd en afgestemd worden met de commissie ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 10: Uitsnede erfgoedkaart gemeente Oirschot

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. In dit geval zal worden uitgegaan van het strengste regiem en dus zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' leidend zijn. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m is onderzoek noodzakelijk.

In 2012 is het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. Volgens dit beleid geldt voor het westelijke deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting (categorie 4) en voor het oostelijke deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting, oude dorpskernen (categorie 3). In gebieden met een hoge archeologische verwachting, oude dorpskernen is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij plangebieden groter dan 250 m² waarbij de verstoringsdiepte dieper gaat dan 0,30 meter. In gebieden met een hoge archeologische verwachting is dat noodzakelijk bij gebieden groter dan 500 m² waarbij de verstoringsdiepte dieper gaat dan 0,50 meter. Deze waarden zijn in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' vertaald naar dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en 4'.

Een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Oirschot is opgenomen als Afbeelding 11.



Afbeelding 11: Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Oirschot

Ter plaatse van de gewenste woning met bijgebouwen is in de huidige situatie reeds een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig. Volgens de Bag-viewer is het bestaande gebouw uit het jaar 1896. Uit archeologisch onderzoek, uitgevoerd in de regio, blijkt dat archeologische resten onder gebouwen van voor 1980 vaak nog uitstekend bewaard gebleven zijn. Om deze reden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Transect, op 23 maart 2023. Het archeologisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6 bij onderhavige toelichting. Uit dit archeologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied een lage verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Neolithicum is vastgesteld. Voor de periodes Laat-Neolithicum-Nieuwe Tijd geldt een middelhoge verwachting op voornamelijk diepere grondsporen en erf-gerelateerde resten in relatie tot het gehucht Dun. Het archeologische niveau kan aangetroffen worden vanaf een diepte vanaf 85-110 cm -Mv (circa 15,0-14,8 m + NAP). Voor de sloop van de bestaande gebouwen zijn volgens het archeologisch onderzoek geen aanvullende maatregelen nodig. In het archeologisch onderzoek wordt echter wel geadviseerd dat in het kader van een nieuwbouwwoning bij bodemingrepen dieper dan 60 cm -Mv een vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Op 28 juni 2024 is door Transect een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd, zie Bijlage 7. Het doel van dit onderzoek was het toetsen en aanvullen van de archeologische verwachting uit het vooronderzoek door het opsporen en het waarderen van eventueel aanwezige archeologische resten. Het onderzoek moest, voor zover mogelijk, inzicht geven in de aard, datering, omvang, gaafheid en conservering van de mogelijk aanwezige archeologische resten.

Vanuit het vooronderzoek gold een middelhoge verwachting op het aantreffen van resten van bewoning uit de periode Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Daarnaast gold er een hoge verwachting op het aantreffen van resten van bewoning uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd, op

basis van de ligging van het plangebied in het Middeleeuwse gehucht Dun en de aanwezigheid van bebouwing in het plangebied op het Kadastrale Minuutplan 1811-1832.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn echter geen archeologische sporen aangetroffen. Er zijn in het bouwlanddek (S.1100) twee fragmenten keramiek aangetroffen. Eén van deze, een fragment steengoed, dateert waarschijnlijk in de 19e eeuw. De bebouwing in het plangebied die staat afgebeeld op het Kadastrale Minuutplan 1811-1832 of daaraan gerelateerde sporen, zijn niet aangetroffen. De complete afwezigheid van deze bewoningsfase is, naast de moderne verstoringen, waarschijnlijk te verklaren door verwijdering hiervan in een eerdere fase. Er is geen sprake van een archeologische vindplaats.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen. Ter plaatse van woningen in de omgeving dient voldaan te worden aan richtafstanden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in een omgeving die aangemerkt kan worden als 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt namelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende functies, zo als in dit geval (agrarische) bedrijven en woonbestemmingen. Onderhavig initiatief betreft het herbestemmen van een bestaande agrarische woning naar een woonbestemming waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft het transportbedrijf gelegen ten oosten van het plangebied. Bij dit goederentransportbedrijf (SBI-code 6024) vindt stalling plaats van vrachtwagens (met koelinstallaties) en heeft milieucategorie 3.2. Hierbij geldt een minimale richtafstand van 100 meter ten aanzien van geluid. In gemengd gebied (waarin het plangebied is gelegen) kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 50 meter. Om te voldoen aan de richtafstand van 50 meter zijn op de verbeelding twee zoneringen opgenomen. Een zonering is gelegen op de bedrijfsbestemming van het naastgelegen bedrijf en zorgt ervoor dat ter plaatse bedrijfsbebouwing is uitgesloten. De andere zonering is gelegen op het plangebied en zorgt ervoor dat ter plaatse geen woning gerealiseerd kan worden. Door het opnemen van beide zoneringen wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.



Verder is aan de Beerseweg 11b een boomkwekerij gelegen op een afstand van circa 50 meter van de beoogde woonbestemming op het plangebied. Conform de VNG-handreiking valt een boomkwekerij onder milieucategorie 2. Voor een bedrijf in deze milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstand en dat sprake is van een verantwoorde afstand tussen de beoogde woonbestemming en de boomkwekerij.

In de beoogde situatie is sprake van de herbestemming van een agrarische woning naar een burgerwoning met een woonbestemming. Er vindt geen wijziging plaats tussen de te herbestemmen woning en het bouwvlak van het naastgelegen transportbedrijf. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen wijzigingen plaatsvinden aangaande de bedrijven- en milieuzonering en derhalve dit aspect geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Bij deze ontwikkeling is het belangrijk dat uitgesloten wordt dat door de nieuwe woningen ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen worden belemmerd. Hiervoor moet in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij rekening gehouden worden met de minimale vereiste afstanden tussen een woning en een veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Er kan geconcludeerd worden dat binnen 50 meter van omliggende veehouderijen geen woningen gerealiseerd mogen worden.

4.6.1 Omgekeerde werking

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In dit geval liggen er reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij de omliggende veehouderijen, dan de beoogde woning. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet gewenste woning. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen de planlocatie zullen doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

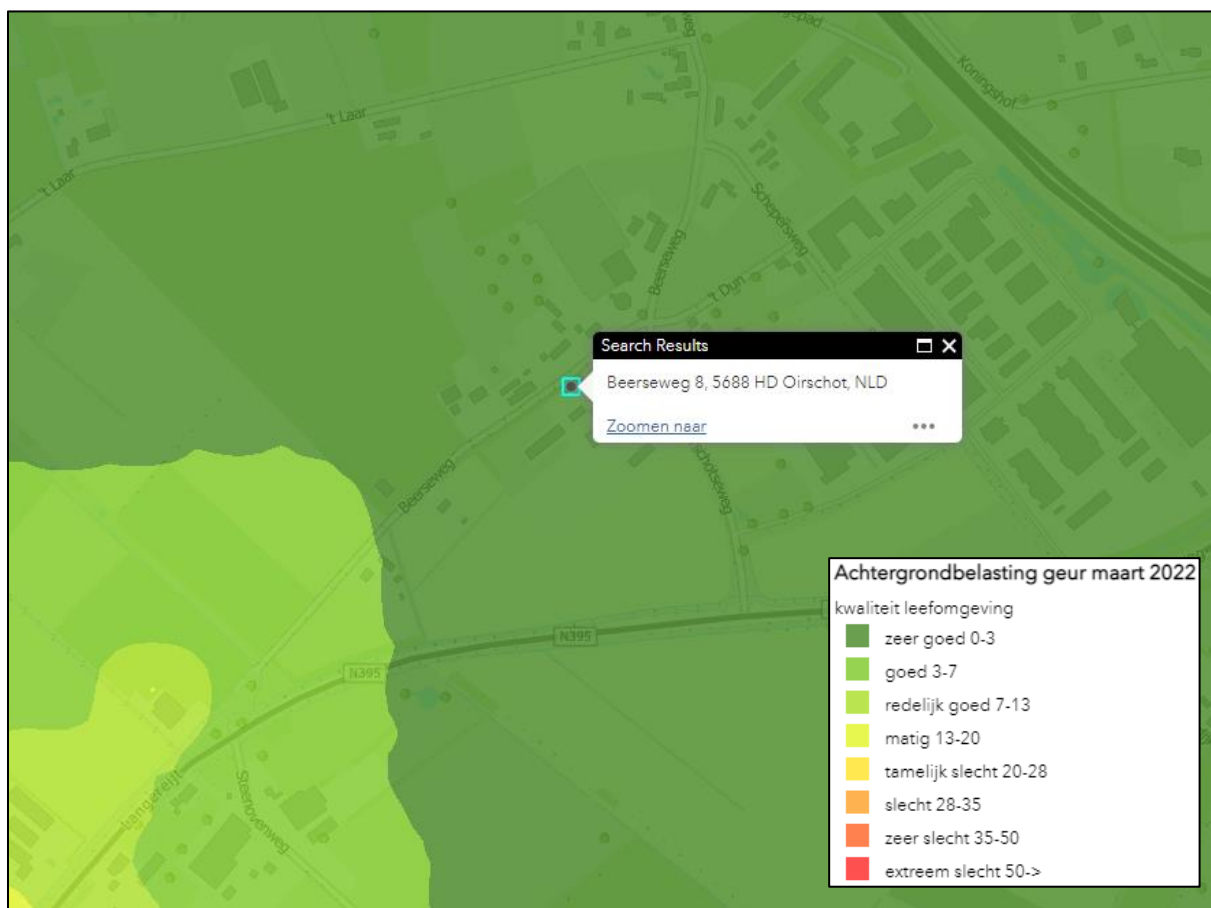
1.1.1. Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De



dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Steenovenweg 1 te Oirschot. Dit betreft een paardenhouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. De paardenhouderij ligt op een afstand van circa 360 meter ten opzichte van de planlocatie. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Langereijt 37 te Oirschot op een afstand van 450 meter. Dit betreft een varkenshouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de planlocatie nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de kaart 'achtergrondbelasting geur' uit de ODZOB, zie Afbeelding 12. Hieruit blijkt het percentage mensen dat in 2016 aangaf ernstige geurhinder te hebben van landbouwbedrijven en het uitrijden van mest. Deze kaart is het laatst bijgewerkt in maart 2022. Uit de kaart blijkt dat het percentage geurgehinderden ter plaatse 0-3% bedraagt. Om te bepalen of dit acceptabel is wordt aangesloten bij de beoordelingssystematiek van het RIVM. Het RIVM hanteert bij haar milieuraapportages voor het aspect geurhinder de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in Tabel 1. Hieruit is op te maken dat de milieukwaliteit ter plaatse, op basis van een percentage geurgehinderden van 0-3%, zeer goed is.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart ODZOB achtergrondbelasting geur

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse

gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt. Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniaksecundair fijnstof uit de veehouderijen.

Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Langereijdt 37 te Oirschot op een afstand van circa 450 meter. Dit betreft een varkenshouderij en stoot jaarlijks 38.250 kg aan fijnstof uit. In het kader van het endotoxinekader 2.0 dient er een afstand te worden gehouden van 40 meter. De veehouderij ligt op circa 450 meter van de planlocatie. Er wordt dus voldaan aan de afstanden zoals gesteld in het endotoxine toetsingskader.

In paragraaf 4.6 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde niet-intensieve veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Steenovenweg 1 te Oirschot, dit betreft een paardenhouderij. Voor paardenhouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies. Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden.

4.8 Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging gemaakt worden 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 functie 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.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen agrarisch bedrijf waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is dus binnen een afstand van 50 meter geen spuitzone aanwezig. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat het aspect 'spuitzone' derhalve geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen. Wel is in de omgeving van de planlocatie een industrieterrein aanwezig. Dit industrieterrein is op circa 300 meter van de planlocatie gelegen. Op het industrieterrein mogen bedrijven gevestigd worden met een maximale milieucategorie 4.2. Voor



deze bedrijven geldt een richtafstand van 200 meter in het gemengd gebied. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden, waardoor voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen ontstaan. Verder ligt de planlocatie ook binnen de geluidszone van de Kempenweg (N395), de A58, de Beerschotseweg en de Beerseweg.

Binnen de geluidszone van deze wegen is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van een woning. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

Er is derhalve een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige akoestische onderzoek is bijgevoegd in bijlage 8. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning 47 dB zal bedragen. De geluidsbelasting ten gevolgen van wegverkeerslawaaï zal ter plaatse van de nieuwe woonbestemming voldoen aan de voorkeusgrenswaarde uit de Wgh. Er is derhalve sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Derhalve zijn er geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief in het kader van geluid.

4.10 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.10.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;



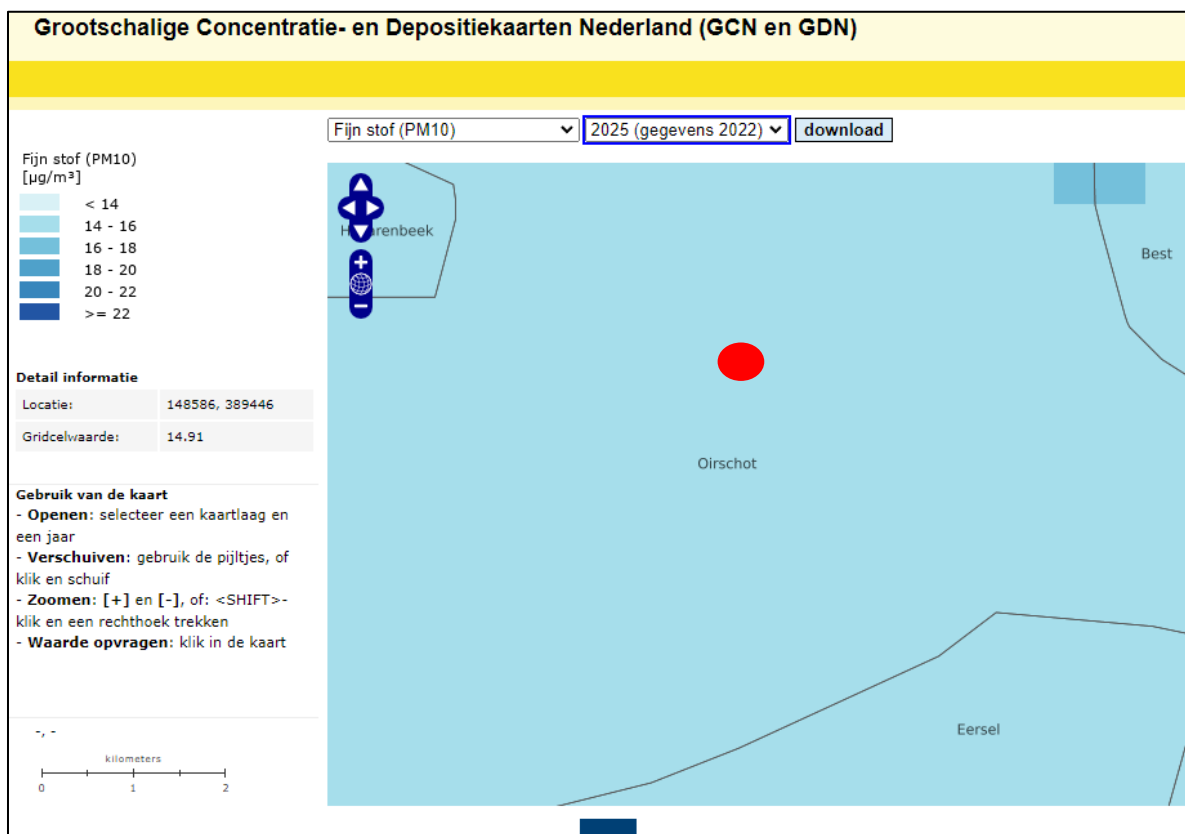
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, het slopen van de bedrijfswoning en het realiseren van een nieuwe woning. Door de herbestemming zal er geen toename zijn in het aantal vervoersbewegingen, er is sprake van een planologische afname. Om deze reden zal geen sprake zijn van een betekende mate in toename.

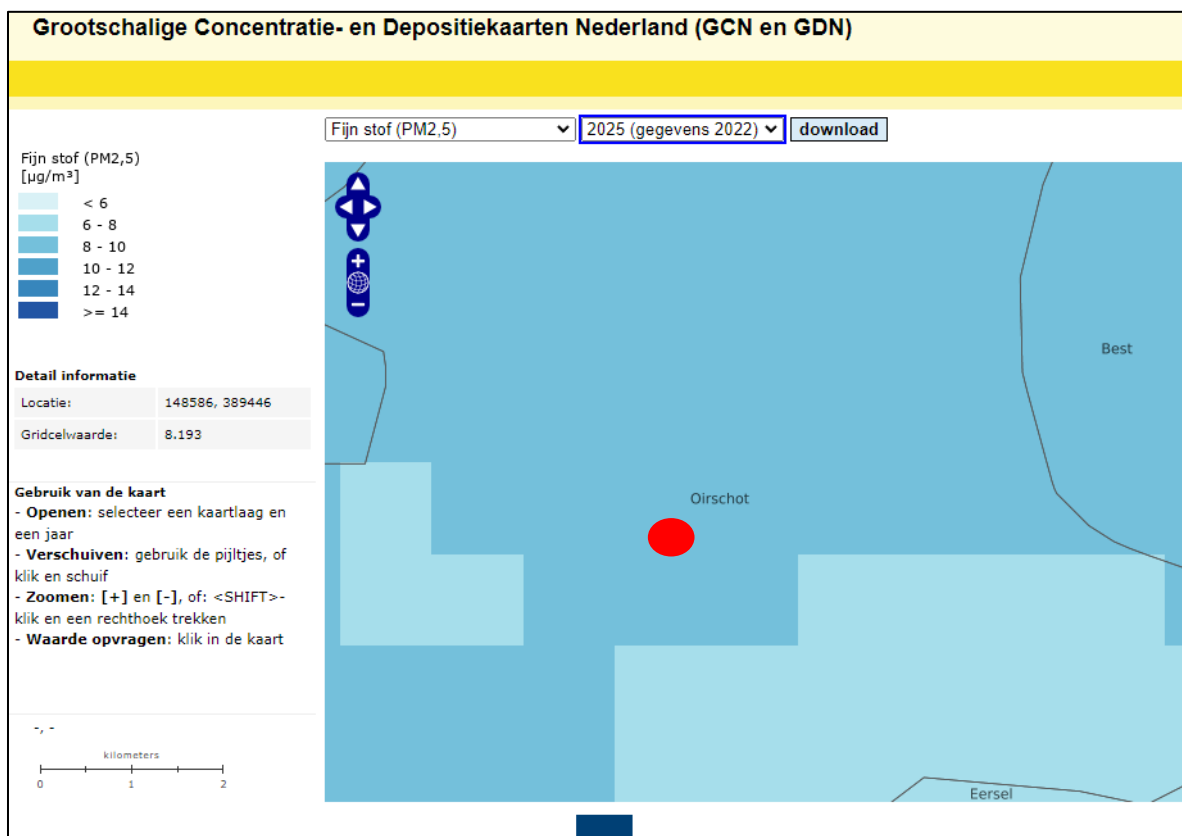
4.10.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Sinds 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 . Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

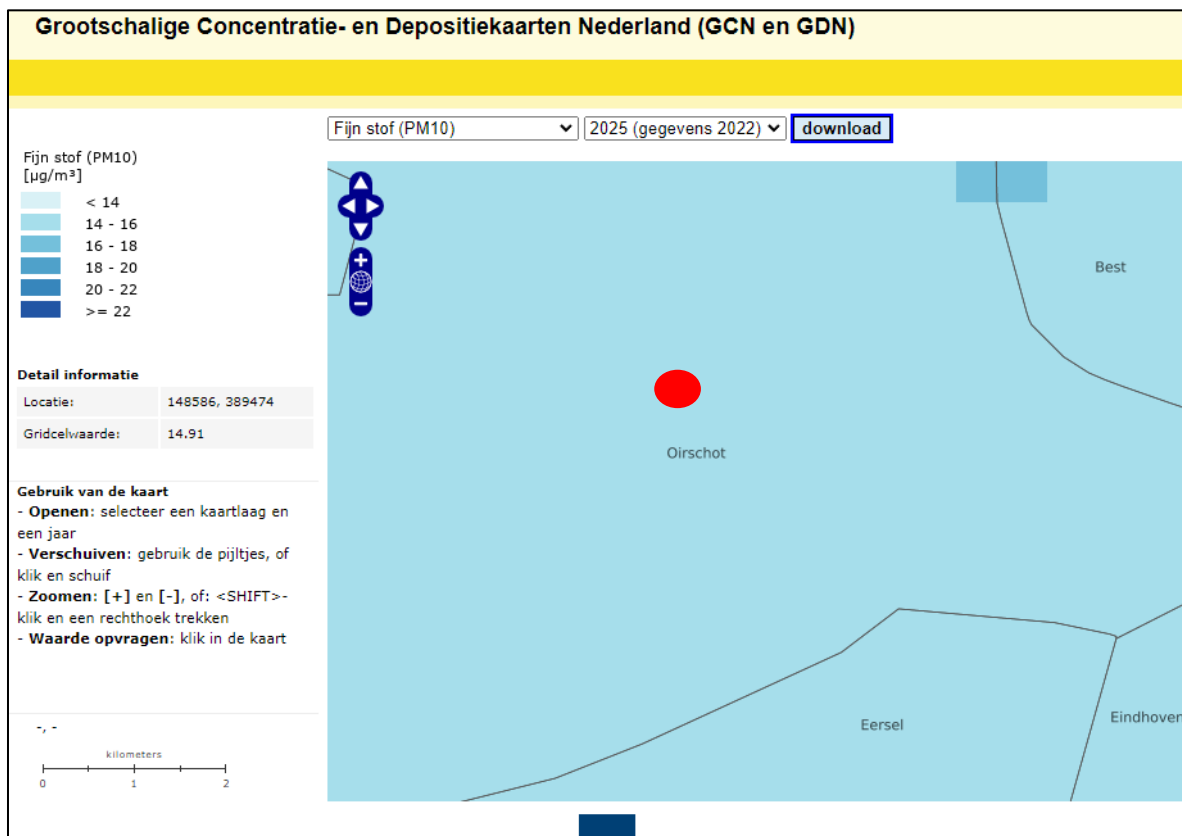
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $14,91 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $PM_{2,5}$ $8,193 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $14,91 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 13, Afbeelding 14 en Afbeelding 15. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 13: GCN en GDN-kaart, fijnstof (PM_{10}), locatie met rode stip aangegeven



Afbeelding 14: GCN en GDN-kaart, fijnstof (PM_{2,5}), locatie met rode stip aangegeven



Afbeelding 15: GCN en GDN-kaart, fijnstof (PM₁₀), locatie met rode stip aangegeven

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling en wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Een dergelijk bodemonderzoek toont aan of de bodem geschikt is voor de beoogde gebruiksfunctie.

In de beoogde situatie wijzigt de bestemming en daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie/advies van dit verkennend bodemonderzoek weergegeven. Het gehele onderzoek is als bijlage 9 bijgevoegd.

Advies

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en nieuwbouw op deze locatie. Bovendien zijn er ons inziens belemmeringen voor de voorgenomen transactie van kadastraal perceel K929.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere verontreinigingen met asbest, PCB en zware metalen aanwezig. De omvang van de verontreinigingen wordt ingeschat op in totaal circa 600 m³. Vanwege de omvang van de sterke verontreinigingen (>25 m³) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. De verontreinigingen zijn vermoedelijk ontstaan door het gebruik van zinkassen (in het geval van kadastraal perceel K929) en asbesthoudende dakbedekking. Daar de verontreinigingen vermoedelijk vóór 1987 zijn ontstaan, is de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet bodembescherming hier niet van toepassing. In de inrit, op het perceel met kadastraal nummer 929, is een sterke verontreiniging aangetoond met zware metalen. Het perceel is momenteel in eigendom van de gemeente Oirschot. Initiatiefnemer is momenteel in overleg met de gemeente over de aanleg van een nieuw inrit danwel gebruik van de huidige inrit. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van een nieuwe inrit, waarbij de inrit gedeeltelijk over het perceel met kadastraal nummer 929 aangelegd wordt, zal alvorens de inrit wordt aangelegd een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 929 onderzocht moeten worden. Ter plaatse van de inrit (K929) is het niet toegestaan om werkzaamheden uit te voeren (ook niet het vervangen van het asfalt) zonder dat hiervoor toestemming van het bevoegd gezag (Wbb) is verkregen.

Op 27 juli 2023 is door Silt Milieu B.V. een aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem op de planlocatie overwegend bestaat uit zeer fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Middels het uitgevoerd aanvullend bodemonderzoek, zoals opgenomen als Bijlage 10 bij onderhavige toelichting, is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. De bodem is momenteel echter nog niet geschikt voor het beoogde gebruik vanwege de aanwezige verontreinigingen. Door het saneren van de bodem kan de locatie geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik. Hierbij dienen ten minste de asbest en PCB-verontreiniging te worden aangepakt. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond ter plaatse van de noordelijke druppelzone indicatief als zijnde klasse Niet Toepasbaar bestempeld;
- Er zijn geen PFAS verhogingen aangetroffen ter plaatse van de deellocatie 'oostelijke asbestverontreiniging'. Dit is een mogelijke saneringslocatie, waar verplaatsing van de grond niet belemmerd wordt ten aanzien van PFAS;



- Op basis van dit onderzoek is de asbestverontreiniging ingekaderd en indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. Echter is er wel asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen, welke de interventiewaarden overschrijden;
- Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarin wordt bepaald dat bij de ontwikkeling alle verontreinigingen met asbest (en PCB's) worden gesaneerd. Hiervoor dient een afperkend onderzoek te worden uitgevoerd vooraf aan de sanering van de verontreinigingen met asbest (en PCB's).

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Beerseweg 8 kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

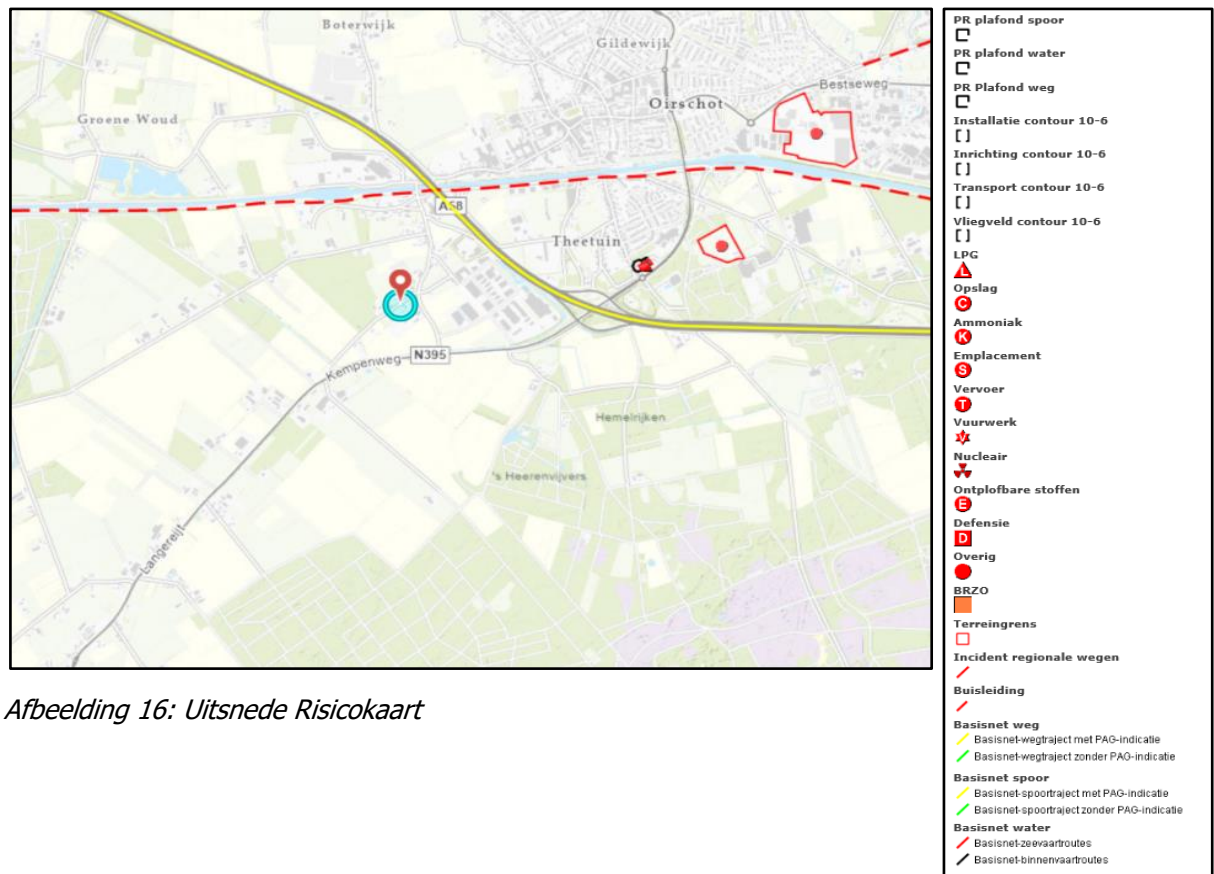


Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.12.2 Toetsing aan beleid

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Onderhavig plan voorziet wel in de realisatie van een nieuw beperkt kwetsbaar object. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan is in de nabijheid een dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen deze dubbelbestemming, te weten enkel het



nieuw te plaatsen hekwerk wat in tegenstelling tot het woonhuis geen kwetsbaar object is. Middels artikel 20.3 kunnen Burgemeester en wethouders, mits de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2 en toestaan dat bouwwerken overeenkomstig dit hoofdstuk van deze regels worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Verdere beoordeling aan het Bevb is derhalve niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief in het kader van externe veiligheid.

4.13 Verkeer en parkeren

Voor wat betreft de ontsluitingssituatie van het plangebied zal er mogelijk een wijziging plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Het plangebied wordt momenteel ontsloten middels een bestaande inrit aan de Beerseweg. De Beerseweg is een verharde doorgaande weg in het buitengebied van de gemeente Oirschot. De bestaande inrit is gelegen op het kadastrale perceel gemeente Oirschot, sectie K, nummer 929. Dit perceel is momenteel nog in eigendom van de gemeente. De wens van initiatiefnemer is om een nieuwe inrit te realiseren. De nieuwe inrit is gewenst op het naastgelegen perceel, ten noordoosten van de woning aan de Beerseweg 8, waar een bloemrijk grasland wordt aangeplant. Deze inrit zal ontsloten worden tegenover de inrit van de Beerseweg 7. Initiatiefnemer is momenteel in overleg met de gemeente om overeenstemming te bereiken over de aankoop van het perceel met kadastraal nummer 929. De bestaande inrit op het kadastrale perceel met nummer 929 zal gesloten worden, mits dit perceel in eigendom van initiatiefnemer is. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt met de gemeente over de aankoop van voornoemd perceel, dan zal de inrit aan de andere zijde, ten zuidwesten van de woning aan de Beerseweg 8, worden gerealiseerd.

Voor het realiseren van de inrit, ten noordoosten van de woning aan de Beerseweg 8, kan het zijn dat er een tweetal bomen gekapt moeten worden. Het eventuele verlies aan twee bomen zal gecompenseerd worden. Dit blijkt tevens uit het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen als Bijlage 11.

Met betrekking tot parkeren vinden er geen wijzigingen plaats, dit zal net als in de huidige situatie plaatsvinden op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte voor aanwezig.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren er geen belemmeringen zijn.

4.14 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied ligt een buisleiding (dubbelbestemming 'Leiding – water') en lopen er geen relevante straalpaden. Het beoogde hekwerk wordt geplaatst ter plaatse van deze buisleiding en daarom zal hierover eerst contact opgenomen met de beheerder van deze leiding. Tevens zal een KLIC-melding gemaakt worden zodat relevante kabels en leidingen in het plangebied in beeld kunnen worden gebracht.

4.15 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Een van de belangrijkste eisen van het gemeentelijke en provinciale beleid is dat ieder ruimtelijk plan goed ingepast moet worden. Door middel van een landschappelijke inpassing gaan aanwezige landschappelijke waarden niet verloren. Hierbij dient ook te worden ingegaan op de eventueel benodigde kwaliteitsverbetering. De provincie en de gemeente eisen bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten de bebouwde kom een inpassingsplan en kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij 20% van de waardevermeerdering van de gronden wordt geïnvesteerd in het landschap. Dit kan door middel van sloop en aanleg van landschapselementen welke bijdragen aan een versterking van de kwaliteit van het landschap.



5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- *Enkelbestemming:* 'Agrarisch';
- *Enkelbestemming:* 'Groen';
- *Enkelbestemming:* 'Wonen';
- *Bouwwvlak:* 'Bouwwvlak';
- *Dubbelbestemming:* 'Leiding – Water';
- *Gebiedsaanduiding:* 'Overige zone - Bebouwingsconcentratie 1';
- *Gebiedsaanduiding:* 'overige zone – bedrijfsactiviteiten uitgesloten';
- *Gebiedsaanduiding:* 'overige zone – woonfuncties uitgesloten';
- *Gebiedsaanduiding:* 'Reconstructiewetzone – IV nee';
- *Gebiedsaanduiding:* 'Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied';
- *Functieaanduiding:* 'Specifieke vorm van wonen - zonneweide'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oirschot. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' en



'Buitengebied, correctieve herziening'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Beerseweg 8 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartner Waterschap De Dommel. Ook is overleg gevoegd met de Omgevingsdienst, zie Bijlage 13 'nota beantwoording vooroverleg reacties'.

Tevens wordt er een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. De brief omgevingsdialoog is als Bijlage 14 bijgevoegd. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als Bijlage 15.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

Bijlage 1: Notitie invoergegevens AERIUS-berekening

Bijlage 2: AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 3: AERIUS-berekening aanlegfase

Bijlage 4: Onderzoek flora en fauna

Bijlage 5: Aanvullend onderzoek vleermuizen

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Aanvullend archeologisch onderzoek

Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 10: Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 11: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 12: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 13: Nota beantwoording vooroverleg reacties

Bijlage 14: Brief omgevingsdialoog

Bijlage 15: Verslag omgevingsdialoog





www.ontwerp-planologie.nl