

Toelichting bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Driehoek 12
en Hoogeindseweg ong.



Gemeente: Oirschot

Plangebied: Buitengebied, herziening Driehoek 12 en Hoogeindseweg ong.

Datum: 08-02-2019 (Concept)
18-10-2021 & 13-05-2022 (Voorontwerp)
14-06-2022 (Ontwerp)
29-11-2022 (Vastgesteld)

Status: Ontwerp

IMRO-code: NL.IMRO.0823.BPBGDRIEHOEK12-VAST

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.

Projectleider: M.G.J.W. Gerards
Auteur: J.C.P.M. van de Pas & A.H.F. van den Berg

Projectnummer: 17266-004



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend planologisch regime.....	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer.....	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Beoogde situatie.....	8
3. BELEIDSKADER.....	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	11
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	13
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov)	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie	20
3.3.2 Bestemmingsplan	20
3.3.3 Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	22
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	24
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	24
4.2 Waterhuishouding	25
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	25
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	27
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	27
4.3 Natuur	28
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	28
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	29
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	32
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	32
4.4.2 Archeologie	33
4.5 Bodemkwaliteit.....	35
4.6 Spuitzones	35
4.7 Bedrijven en milieuzonering	36
4.8 Geur	36
4.9 Luchtkwaliteit	37
4.9.1 Niet in betekenende mate	37
4.9.2 Woon- en leefklimaat.....	38
4.10 Geluid.....	39
4.11 Verkeer en parkeren	39
4.12 Externe veiligheid	40
4.12.1 Regelgeving	40
4.12.2 Toetsing aan beleid	41
4.13 Technische infrastructuur	42
4.14 Volksgezondheid.....	42
4.14.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden.....	42
4.14.2 Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid	43
4.14.3 Geitenmoratorium	44
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
5.1 Juridische achtergrond.....	47
5.2 Toelichting verbeelding	47
5.3 Toelichting regels	48
6. UITVOERBAARHEID.....	49



6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1	Omgevingsdialoog	49
6.2.2	Vooroverleg	49
6.2.3	Zienswijzen en beroep	49
7.	BIJLAGEN.....	51



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

Initiatiefnemer heeft in het verleden een varkenshouderij geëxploiteerd aan de Driehoek 12 in Oostelbeers. Vanwege de ongunstige ligging van het bedrijf ten opzichte van de kern is het in het verleden niet mogelijk geweest om noodzakelijke schaalvergrotingen door te kunnen voeren om de varkenshouderij duurzaam voort te kunnen zetten. Om die reden is het bedrijf enkele jaren geleden gestopt met het houden van varkens. Sindsdien worden op het bedrijf alleen nog (kleinschalige) akkerbouwactiviteiten uitgevoerd en op hobbymatige schaal dieren gehouden. Omliggende akkerbouwpercelen zijn namelijk nog in eigendom van initiatiefnemer.

Initiatiefnemer heeft inmiddels werkzaamheden buiten de deur opgepakt en is nu voornemens om de akkerbouwpercelen niet meer te (laten) beboeren. De wens is ontstaan om hier een drietal ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. De gronden zijn hier namelijk ideaal voor, gezien de korte afstand tot de kern Oostelbeers. De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij aan de Driehoek 12 wordt daarbij gesplitst in twee wooneenheden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, ten zuidoosten van de kern Oostelbeers. Twee van de drie nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels zullen worden gecreëerd ten noordoosten en zuiden van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Driehoek 12. De derde ruimte-voor-ruimte kavel wordt gesitueerd aan de Hoogeindseweg. Deze percelen zijn kadastraal bekend onder de nummers 399 & 1873, sectie G, van de kadastrale gemeente Middelbeers. In onderstaande afbeelding zijn een luchtfoto op het plangebied en de omgeving van het plangebied opgenomen.

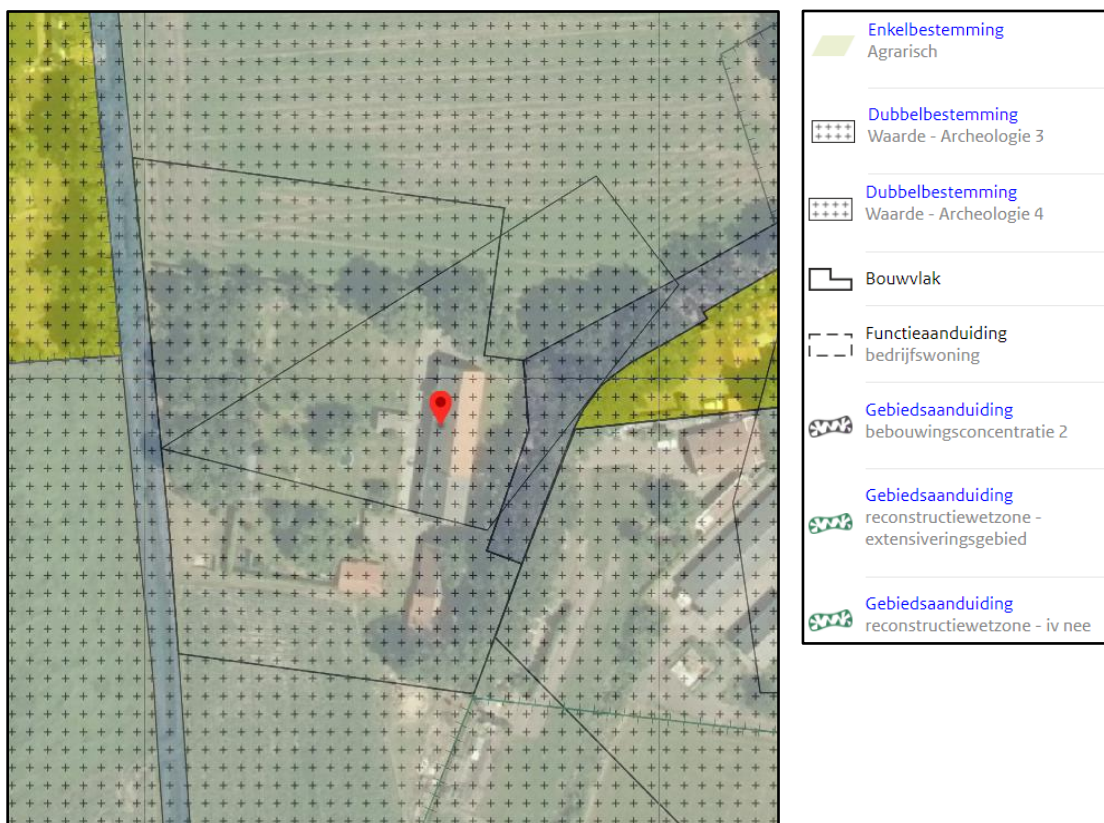


Afbeelding 1: Ligging en luchtfoto plangebied (bron: services.arcgis.com/nl/arcgis/rest/services/Luchtfoto/Luchtfoto/MapServer)

1.3 Vigerend planologisch regime

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', aldus vastgesteld d.d. 21-11-2017, vigerend. In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de bestemmingen en aanduidingen uit het bestemmingsplan '2de bestuurlijke lus BG Oirschot', aldus vastgesteld 18-06-2013, van toepassing zijn. Uit deze verbeelding blijkt dat de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing zijn ter hoogte van de Driehoek 12, zie Afbeelding 2:

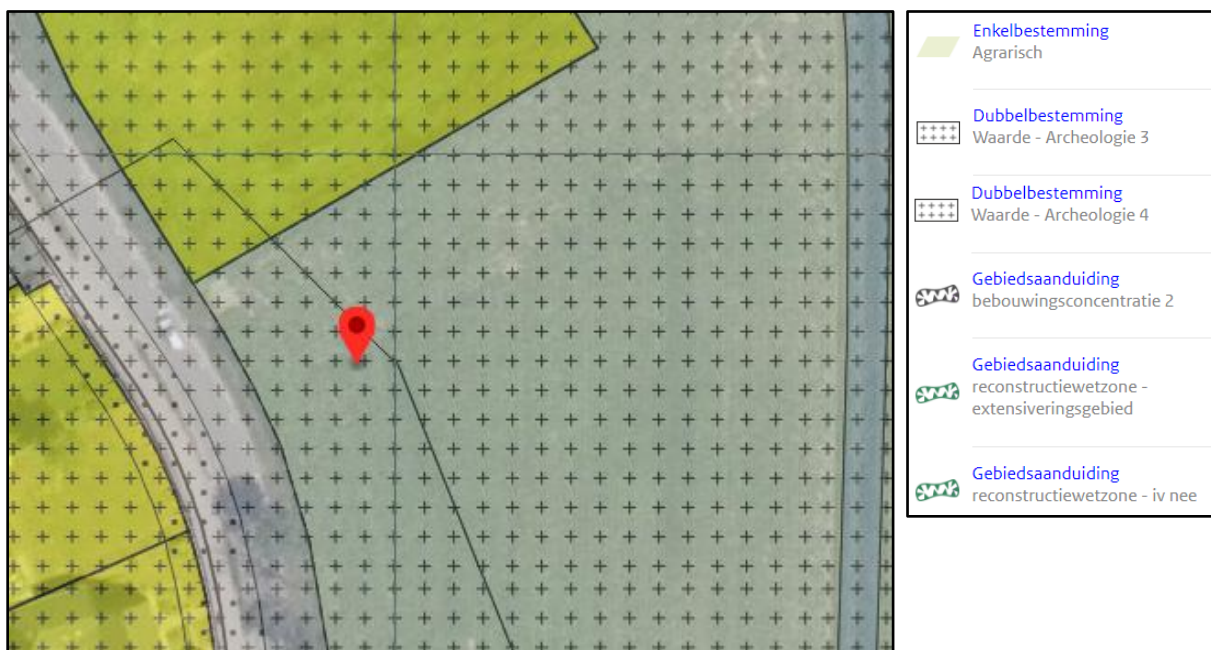
- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk);
- Bouwvlak (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan '2de bestuurlijke lus BG Oirschot' - Driehoek 12 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter hoogte van de Hoogeindseweg ong. zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing, zie Afbeelding 3:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan '2de bestuurlijke lus BG Oirschot' - Hoogeindseweg ong. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing opgenomen, wanneer een object is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol object. Dat is het geval voor de woonboerderij aan de Driehoek 12. Van de wijzigingsbevoegdheid zal dan ook gebruik worden gemaakt. Conform de regels is het echter niet rechtstreeks toegestaan om ter plaatse van het plangebied drie nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels te realiseren. Ook zijn hiertoe geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan 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. 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 kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om

tijdig zienswijzen kenbaar te maken, 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.

1.5 Leeswijzer

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

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

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

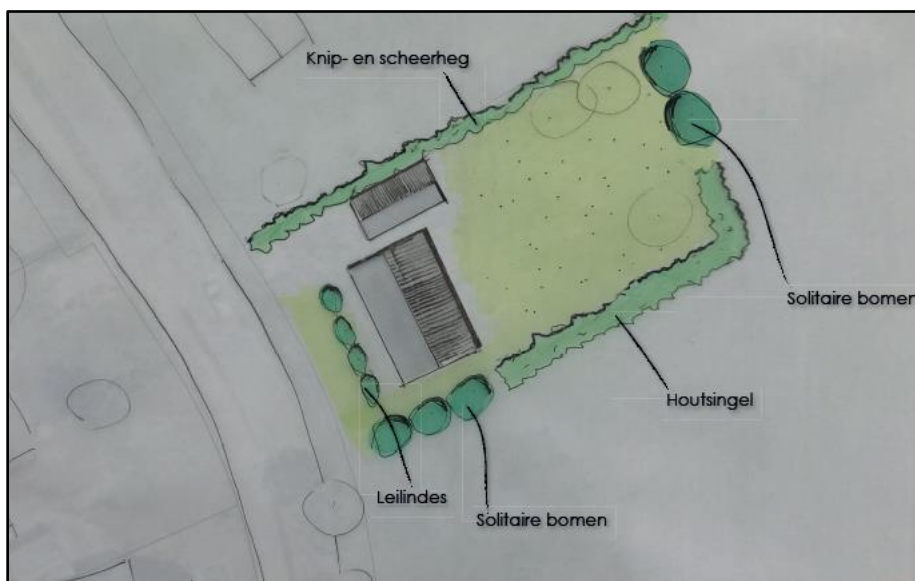
bij de woonboerderij afgebroken. De derde kavel wordt aan de oostzijde van de Hoogeindseweg gesitueerd, direct aansluitend aan de bestaande woonbestemmingen. In Afbeelding 5 en 6 zijn schetsen van de beoogde situatie opgenomen.

Door de kavels nabij bestaande bebouwing te concentreren blijven waardevolle zichtrelaties zoveel mogelijk behouden. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt de overgang naar het omliggende landschap verzacht. De kavels aan de Driehoek worden hiervoor voorzien van een houtsingel, knip- en scheerheggen, solitaire bomen en een gemengd bos.



Afbeelding 5: Schets beoogde situatie ter plaatse van Driehoek 12

De kavel aan de Hoogeindseweg wordt voorzien van een knip- en scheerheg, solitaire bomen, leilindes en een houtsingel, zodat er een natuurlijke en landschappelijke afronding van het bebouwingslint ontstaat. Het volledige landschappelijk inpassingsplan is op schaal aan deze toelichting toegevoegd als Bijlage 1.



Afbeelding 6: Schets beoogde situatie ter plaatse van de Hoogeindseweg ong.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor de 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

Het ruimtelijke relevante rijksbeleid is vervat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de regels die hieraan zijn gekoppeld in het Barro.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 zou moeten uitzien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft.

De Barro vormt de juridische basis van het nationaal beleid rondom de ruimtelijke ordening. Het besluit bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In de Barro staan regels omschreven voor bijvoorbeeld grote rivieren en defensie.

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor dit bestemmingsplan. In de directe omgeving van het plangebied zijn op grond van het Barro geen aanduidingen aanwezig die van nationaal belang zijn.

Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante beleidskader derhalve gevormd door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oirschot.

3.2 Provinciaal beleid

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

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's die hier een rol spelen zijn 'Omgevingskwaliteit' en 'Werken aan de slimme netwerkstad'. De Brabantse doelen voor 2050 in deze programma's zijn respectievelijk:

'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 stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

De tussendoelen voor 2030 in deze programma's zijn respectievelijk:

'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.'

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Deze basisopgave ten aanzien van omgevingskwaliteit 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.

Als netwerkstad doet Brabant het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

Een regeling die er specifiek op is gestoeld om de sanering van intensieve veehouderijen in het buitengebied te stimuleren en verdere versterking van het buitengebied te voorkomen betreft de ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regeling houdt in dat er door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-



voor-ruimte bouwtitels kunnen worden afgegeven voor de sanering van een intensieve veehouderij. Deze zogenaamde ruimte-voor-ruimte titels kunnen vervolgens worden ingezet in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Op deze manier is een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst verzekerd.

Het initiatief betreft het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden en de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte kavels door koop van ruimte-voor-ruimte titels bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Deze titels worden verkregen uit de sanering van intensieve veehouderijen elders. De bouwtitels van de Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn opgenomen in Bijlage 3. Dit betekent dat het initiatief een positieve bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit. Door aan te sluiten bij bestaande bebouwingsconcentraties wordt invulling geven aan de slimme netwerkstad. Er wordt met het initiatief dus een concrete stap gezet richting het einddoel van 2050. De ontwikkeling past derhalve binnen de Omgevingsvisie 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 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

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 doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 7, is het 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. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Het initiatief betreft de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte kavels en het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden. Het gebied is multifunctioneel doordat burgerwoningen, veehouderijen, overige (agrarische) bedrijven, waterfuncties, natuur en recreatie plaatsvinden. Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.





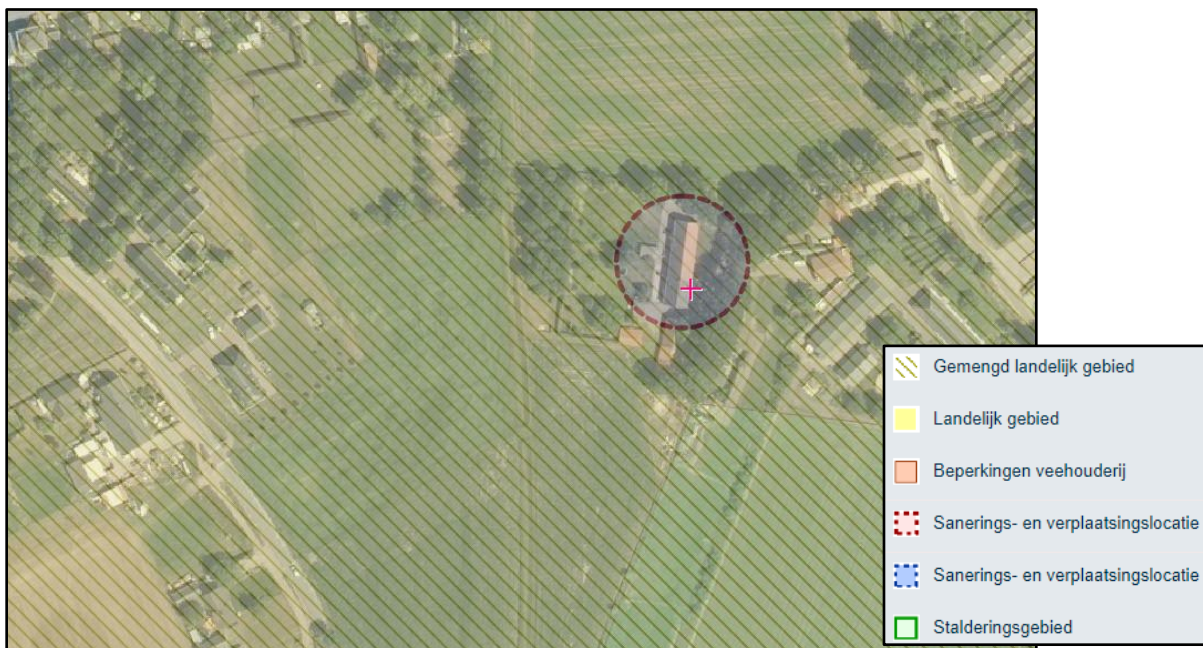
Afbeelding 7: Uitsnede structurenkaart Sv 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (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 laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 22 februari 2020 in werking getreden.

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.

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. In dit geval is het plangebied gelegen in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Gemengd landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie', zie Afbeelding 8.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView>)

In artikel 3.51 zijn de regels ten aanzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' opgenomen. Deze regels beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief wordt de agrarische bestemming ter plaatse herbestemd. Deze artikelen zijn derhalve niet van toepassing op het initiatief.

Een veehouderijlocatie is aangewezen als sanerings- en verplaatsingslocatie wanneer ter plaatse in het verleden gebruik is gemaakt van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV), Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderijen (VIV) of Subsidieregeling Urgentiegebieden Noord-Brabant 2016 (SUN). Op grond van artikel 3.67 dient ter plaatse van een dergelijke locatie voorzien te worden in een passende herbestemming. Middels dit bestemmingsplan wordt daar invulling aan gegeven.

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. Het initiatief betreft de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte kavels en het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden. In paragraaf 3.6.7 zijn de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies, zoals burgerwoningen, in het landelijk gebied opgenomen. Hiervan kan worden afgeweken met ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het kader van rood voor groen, zoals ruimte-voor-ruimte woningen. De voorwaarden hiervoor zijn vervat in artikel 3.80.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

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. Binnen een bouwperceel dienen alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen te worden geconcentreerd. 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).

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen m.b.t. woningbouw het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Een regeling die ze hiervoor hebben aangenomen betreft de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Hiermee wordt een bestaande intensieve veehouderijlocatie gesaneerd om elders in het buitengebied woningbouw mogelijk gemaakt. Met de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van deze regeling. Er worden drie titels aangekocht die zijn ontstaan uit de sanering van een intensieve veehouderij elders in de omgeving. Hiermee is zorgvuldig ruimtegebruik dus verzekerd.

De woningsplitsing vindt plaats in een bestaande woonboerderij op een bestaand bouwperceel. Om behoud van de woonboerderij zeker te stellen wordt het cultuurhistorisch waardevolle object gesplitst. De woonboerderij behoud dezelfde omvang. Derhalve is er ook in dat geval sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

In geval van stedelijke ontwikkeling dient conform art. 3.1, tweede lid onder c van de Vr, toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd 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.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is wettelijk verankerd 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. Het initiatief betreft de realisatie van drie nieuwe woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling en de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden, wat kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat het initiatief dusdanig kleinschalig van aard en omvang is dat deze niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder. Toepassing van de Ladder is derhalve niet noodzakelijk.

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.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

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 de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden behoud van het cultuurhistorisch waardevolle object bevordert. Door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt indirect meerwaarde gecreëerd, doordat de ruimte-voor-ruimte titels zijn ontstaan uit de sanering van een intensieve veehouderij elders in de omgeving. Verder wordt het initiatief gecombineerd met de aanleg en instandhouding van zorgvuldig gekozen landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in het landelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te 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, aldus vastgesteld d.d. 24-08-2012 van toepassing. Voor de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen is in artikel 3.77 van de Iov echter nadrukkelijk bepaald dat artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.80. Een ruimte-voor-ruimte woning levert voor het verkrijgen van de titel reeds een dusdanige milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst dat er geen extra kwaliteitsverbetering is vereist.

Uit de landschapsinvesteringsregeling blijkt verder dat ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben behoren tot categorie 1 ontwikkelingen. Hiertoe behoren onder andere planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsingen binnen cultuurhistorische bebouwing. Voor een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Echter is de omzetting van agrarisch naar een woonbestemming aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Uit het beleid blijkt dat in dat geval voor de ontwikkeling een financiële berekening moet worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. Er moet 20% van deze waardevermeerdering worden geïnvesteerd in het landschap. Op basis van de huidige planologische situatie en de gewenste planologische situatie is een economische berekening inzake de waardevermeerdering opgesteld voor enkel deze kavel. De berekening is opgenomen in Bijlage 2.



Het gehele plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, zie Bijlage 1. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van de bestemming 'Groen' ter plaatse van de landschappelijke inpassing aan de achterzijde van de bestaande woonboerderij en voorwaardelijke gebruiksbepalingen voor zowel de woonboerderij als de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de cultuurhistorische waardevolle bebouwing gerestaureerd, welke ook wordt gezien als kwaliteitsverbetering. Hiervoor mogen de werkelijke kosten worden gerekend, echter is de restauratie nog niet gestart. Voor de volledigheid is de offerte toegevoegd, op basis van deze offerte is de prijs gehanteerd voor de restauratie van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 3.9 van de Iov.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het initiatief moet getoetst worden aan artikel 3.68 ten aanzien van wonen in het landelijk gebied en de daarvan afwijkende regels die zijn vervat in artikel 3.69.

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is op grond van artikel 3.69, onder c, alleen toegestaan als is verzekerd dat:

a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

Uitzondering hierop is de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing (artikel 3.69, onder b). Van deze afwijkingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt. De woonboerderij aan de Driehoek 12 is conform het vigerende bestemmingsplan aangewezen als cultuurhistorisch waardevol object. Met het initiatief wordt deze woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden.

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Sloop van overtollige bebouwing heeft reeds plaatsgevonden. Het bedrijf is aan het begin van deze eeuw gestopt met het houden van varkens. Hiervoor was circa 1.400 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit is te zien op de luchtfoto uit het jaar 2000, zie Afbeelding 9. De oude varkensstallen zijn inmiddels gesaneerd.



Afbeelding 9: Luchtfoto op Driehoek 12 in het jaar 2000 (bron: atlas.brabant.nl)

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor het in gebruik nemen van de woonboerderij als twee burgerwooneenheden.

Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.80)

Zoals reeds uiteen is gezet is in artikel 3.68, eerste lid, vastgelegd dat in het landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken met ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het kader van rood voor groen op basis van afdeling 3.7. Hierin zijn onder andere de voorwaarden vervat ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 3.80). Op basis hiervan kan, in afwijking van het verbod op nieuwvestiging, een ruimte-voor-ruimte kavel mogelijk worden gemaakt indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;

Een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit kan worden bewerkstelligd door de sanering van een intensieve veehouderij of door de aankoop van een titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. In dit geval zal een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit worden bewerkstelligd door de koop van twee ruimte-voor-ruimte titels bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Uiterlijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal het bewijsstukdossier voor aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels worden overlegd. De bouwtitels voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn opgenomen in Bijlage 3.

b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Conform het vigerende bestemmingsplan is het plangebied gelegen in een als zodanig aangewezen bebouwingsconcentratie. Dit vanwege de ligging in de kernrandzone ten zuidoosten van Oostelbeers. Zowel de Driehoek als de Hogeindseweg betreffen een historische bebouwingslinten die onderbroken worden met doorzichten naar het omliggende landschap. Hierdoor vormt het lint een zachte overgang naar het landschappelijk buitengebied. In de directe omgeving bevinden zich veelal (burger)woningen en VAB-locaties. Door de kavels nabij bestaande bebouwing te concentreren blijven waardevolle zichtrelaties zoveel mogelijk behouden. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt de overgang naar het omliggende landschap verzacht. De ligging van het plangebied in een bebouwingsconcentratie, met in de directe omgeving veel (burger)woningen en VAB-locaties, maken het een planologisch aanvaardbare locatie voor woningbouw.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

Zoals reeds uiteen is gezet zal het plangebied zorgvuldig landschappelijk worden ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Door de toevoeging van vier wooneenheden is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling. Middels doorkijken tussen de woningen blijft zicht op het achterliggende landschap behouden. De omgeving blijft daardoor ruimtelijk duidelijk herkenbaar als buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen aan de Driehoek en de Hogeindseweg ong. past binnen de regels van de Iov.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



3.3 Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Oirschot is vervat in de omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Voor wat betreft de situering van de ruimte-voor-ruimte kavels is daarnaast aangesloten bij de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

3.3.1 Omgevingsvisie

Op 26 september 2017 heeft de gemeente Oirschot een omgevingsvisie vastgesteld in voorbereiding op de Omgevingswet. Hierin zijn verschillende strategische beleidsdocumenten gebundeld om te komen tot een concrete visie voor de leefomgeving. De visie richt zich op de door ontwikkeling van Oirschot, waarbij de historisch ontstane kwaliteitslijn in het landschap en cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt gevolgd.

Voor het opstellen van de visie is eerst gekeken naar de identiteit van Oirschot. Het eigene aan Oirschot zelf is dat het een echte plattelandseconomie is waarvan het monumentale karakter van de historische bebouwing en de rijkdom van het landschap algemeen erkend zijn. Daarnaast vormt Oirschot een sterke ruimtelijke en landschappelijke samenhang met de omliggende gemeenten op sociaal, cultureel en economisch vlak. Dit komt terug in de bestuurlijke samenwerking in de regio de Kempen, de relatie op het gebied van erfgoed, natuur en recreatie met het Groene woud en als onderdeel van de Brainport regio Eindhoven.

Op basis van de identiteit van Oirschot zijn enkele algemene uitgangspunten opgesteld die als ambitie voor de gehele gemeente gelden, dit zijn:

- Draagkracht van het Oirschotse landschap;
- Duurzame veilige en gezonde ontwikkeling;
- Maatschappelijk draagvlak;
- De samenleving aan zet.

Op basis van acht thema's bestaat de visie vervolgens uit de ambities die per thema en voor vijf specifieke gebieden zijn uitgewerkt. De thema's geven een beeld van wat voor Oirschot van belang is om de lange termijn ambities te kunnen bereiken. Door daarnaast te focussen op een aantal gebieden kan optimaal op lokale omstandigheden en behoeften worden afgestemd.

De relevante thema's voor het initiatief zijn 'Natuur, landschap & cultuurhistorie' en 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving'. Het eerste thema heeft als doel de kwaliteit van natuur, biodiversiteit, het landschap, de cultuurhistorie en monumenten beschermen, herstellen en ontwikkelen. Hier is in het tot stand komen van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsschets rekening mee gehouden. Daarbij blijft door de woningsplitsing van de woonboerderij een cultuurhistorisch waardevol pand behouden. Dit is reeds uiteen gezet in voorliggende paragrafen. Met het tweede thema wil de gemeente Oirschot een veilige, gezonde en uitnodigende leefomgeving bieden aan inwoners en bezoekers, zodat iedereen tot zijn recht komt en iedereen mee kan doen. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief besproken.

Het voornaamste gebiedsgerichte doel voor de kern Oostelbeers is behoud en versterking van de vitaliteit van het dorp. Dit kan worden bereikt door voldoende woningbouwmogelijkheden te creëren die zijn gebaseerd op de lokale behoeften en gesitueerd nabij voorzieningen. Met het initiatief worden drie nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels gecreëerd en een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd tot burgerwoning. Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Oostelbeers. Hiermee wordt aangesloten bij de gebiedsvisie voor Oostelbeers.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Oirschot.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting is beschreven is het vigerend planologisch regime ter plaatse vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', aldus



vastgesteld d.d. 21-11-2017. In de regels van het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee drie ruimte-voor-ruimte kavels mogelijk gemaakt kan worden. Hiervoor is een maatwerkoplossing noodzakelijk. Om die reden wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

Vast beleid van de gemeente Oirschot daarbij is dat de ruimte-voor-ruimte woningen een maximale inhoud van 1.000 m³ mogen hebben. Bij de ruimte-voor-ruimte woningen mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale oppervlakte van in totaal 240 m². Deze voorwaarden worden in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Volledigheidshalve wordt wel getoetst aan artikel 3.7, veertiende lid, voor de boerderijsplitsing van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning aan de Driehoek 12. Dit is toegestaan indien voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. *de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;*
De inhoud van de woonboerderij aan de Driehoek 12 bedraagt in de bestaande situatie meer dan 900 m³.
- b. *de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert;*
Het object is reeds meegenomen in de inventarisatie van monumenten en beeldbepalende objecten binnen de gemeente Oirschot. Er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om cultuurhistorische waarden van het gebouw langdurig te kunnen behouden.
- c. *de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;*
In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de kenmerkende vorm van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij gehandhaafd blijft.
- d. *het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;*
Er worden met het initiatief twee wooneenheden mogelijk gemaakt in de bestaande woonboerderij.
- e. *na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;*
Er wordt in de regels vastgelegd dat de bestaande inhoud van de woonboerderij als maximum geldt.
- f. *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 de regels wordt vastgelegd dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning niet meer mag bedragen dan 120 m².
- g. *het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;*
Het object aan de Driehoek 12 is opgenomen in de bijlage 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij het vigerende bestemmingsplan.
- h. *de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.*
De omgevingsvergunning voor de voormalige varkenshouderij is reeds onherroepelijk ingetrokken. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan komen de bedrijfsactiviteiten aldus gemeld in het kader van de AMvB landbouw d.d. 19-11-2001 te vervallen.



Hieruit kan worden geconcludeerd dat splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij aan de Driehoek 12 in twee wooneenheden past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

3.3.3 Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Op 26 januari 2010 heeft de gemeente Oirschot de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BiO) vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties, mits de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

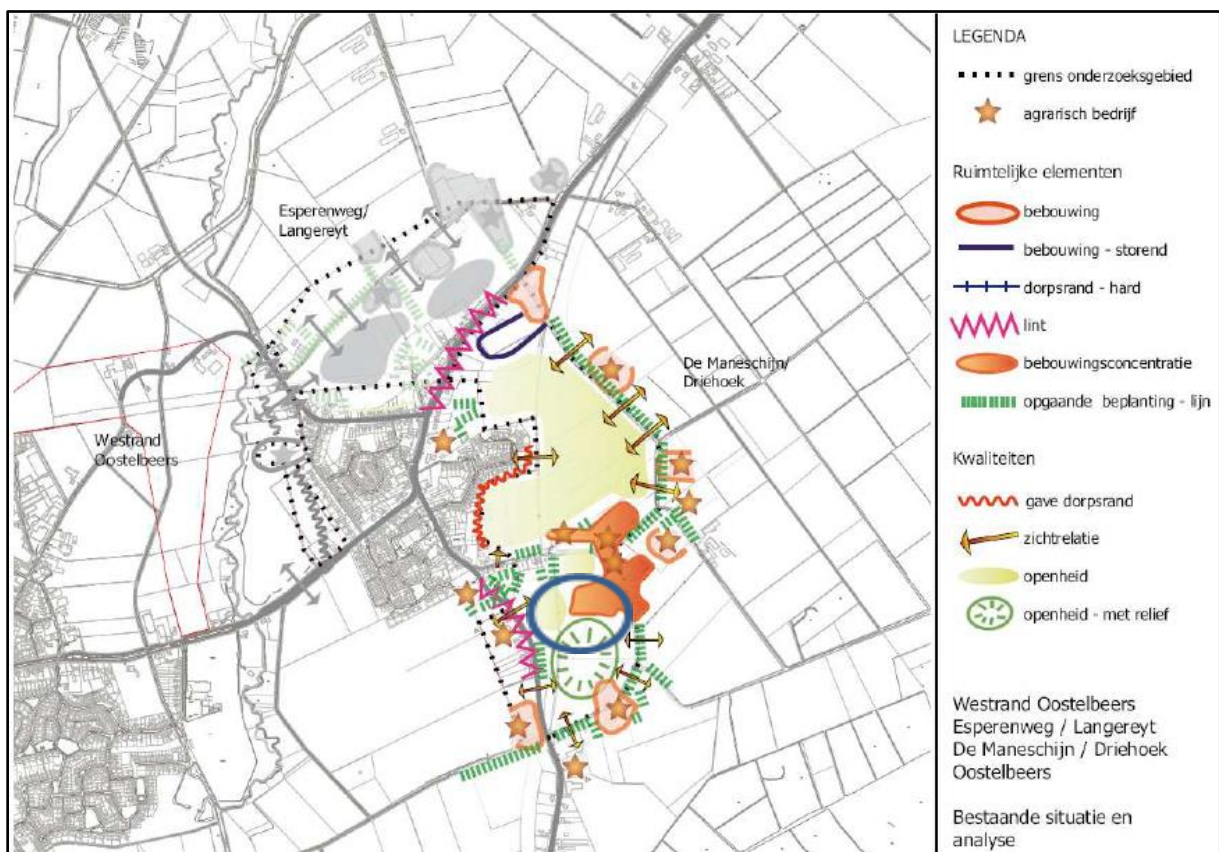
Hiervoor is eerst een analyse gemaakt van de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Oirschot, zie Afbeelding 10. De typering van de bebouwingsconcentraties en de ligging ten opzichte van de kern en de doorgaande wegen is hierbij als insteek gekozen. Vervolgens wordt ingegaan op de belangrijkste gebiedsspecifieke kenmerken, waarbij ook de mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende bebouwingsconcentraties aan bod komt.

Het plangebied is gelegen in het cluster 'De Maneschijn/Driehoek – Oostelbeers'. De Driehoek vormt als het ware een halve cirkel op de Hoogeindseweg. Halverwege is een bebouwingsconcentratie gelegen, waar ook de woonboerderij aan de Driehoek 12 onderdeel van uit maakt. Ten noorden van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Driehoek 12 zijn de gronden aangewezen met de kwaliteit 'openheid'. Dit vanwege de waardevolle zichtrelatie vanaf het oosten over de besloten akker op de kerktoeren van Oostelbeers en vice versa. Ten zuiden van dit cluster ligt het restant van een oud akkercomplex, dat hier nog zijn bolle ligging heeft behouden. Karakteristiek voor zo'n kleinschalige complex is, dat alleen langs de randen bebouwing en beplanting voorkomt. Op enkele plaatsen bestaan doorzichten, die typerend zijn voor de randen van dergelijke akkers en die zowel in landschappelijk als cultuurhistorisch opzicht als zeer waardevol zijn aan te merken.

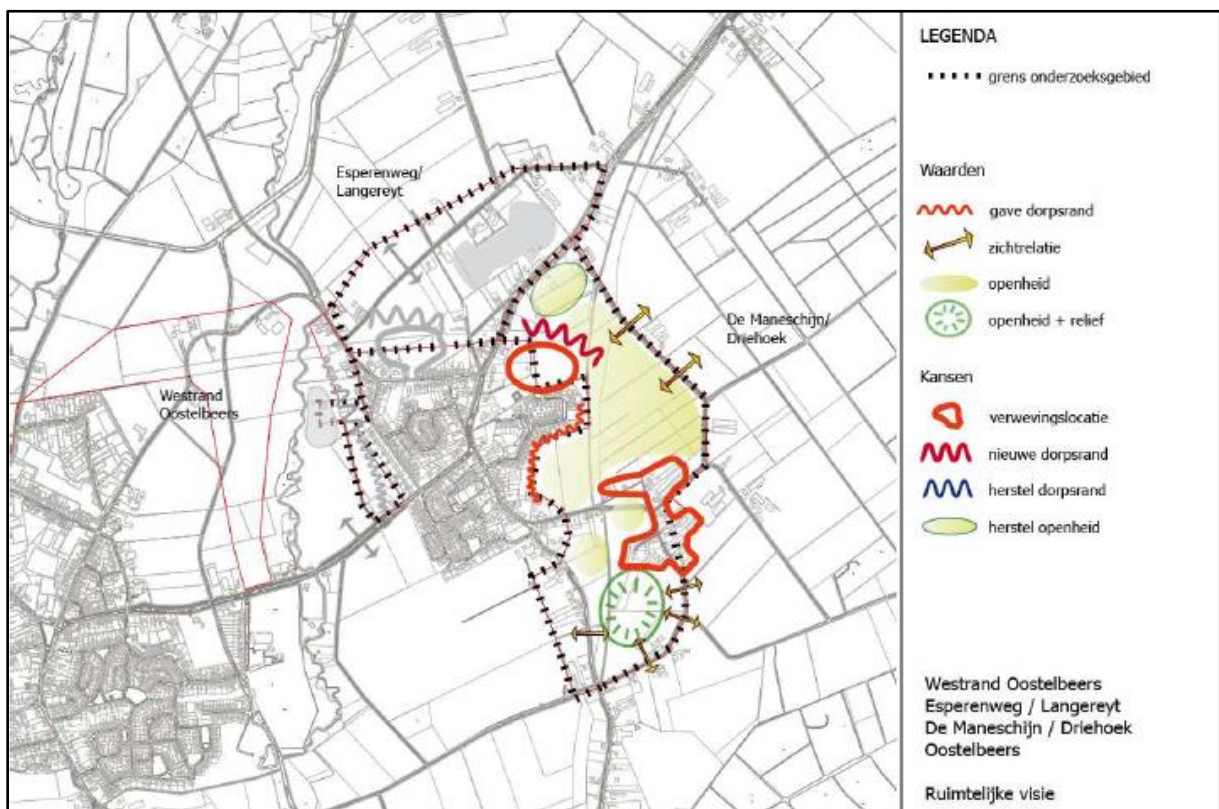
Op de ruimtelijke visiekaart is het plangebied aangewezen als verwevingslocatie, zie Afbeelding 11. De aangewezen bebouwingsconcentratie is aangemerkt als een verwevingslocatie, dit betreft een cultuurhistorische waardevolle locatie met een aantal oorspronkelijke boerderijen. Eventuele aanvullende bebouwing dient zorgvuldig te worden ingepast. Deze dienen zonder uitzondering van een zadeldak te worden voorzien en zich qua kleur en materiaaltoepassing in de bestaande gebouwde omgeving te voegen. Het open gebied tussen de Driehoek en de rand van het plan Haagakkers dient gevrijwaard te blijven van bebouwing in verband met het zicht op deze waardevolle dorpsrand.

Zoals reeds uiteen is gezet worden de ruimte-voor-ruimte kavels geconcentreerd nabij bestaande bebouwing. Dit heeft er in geresulteerd dat er één kavel ten zuiden en één kavel ten noordoosten van de woonboerderij zal worden gesitueerd. De derde kavel wordt aan de oostzijde van de Hoogeindseweg gesitueerd, direct aansluitend aan de bestaande woonbestemmingen. Met deze situering blijven waardevolle zichtrelaties zoveel mogelijk behouden. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt de overgang naar het omliggende landschap verzacht en daarmee de cultuurhistorisch waarde van het akkercomplex gerespecteerd. Hierdoor sluit het initiatief aan bij de uitvoeringsnota.





Afbeelding 10: Uitsnede analysekaart 'De Maneschijn/Driehoek' (BiO)



Afbeelding 11: Uitsnede visiekaart 'De Maneschijn/Driehoek' (BiO)

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:

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

Ten aanzien van het eerste criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier wordt verder op in gegaan in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er op basis van het eerste criterium geen MER noodzakelijk is.

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. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen zijn de volgende grenswaarden aangegeven.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Daar het hier het toevoegen van drie ruimte-voor-ruimte woningen betreft en de splitsing van een voormalige agrarische bedrijfswoning in twee wooneenheden is er geen sprake van overschrijding van de drempelwaarden zoals weergegeven in het besluit milieueffectrapportage.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 tevens een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het plan, de cumulatie met andere plannen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Het besluit op een m.e.r.-beoordeling kan worden beschouwd als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit artikel stelt dat een beslissing inzake een procedure ter voorbereiding op een besluit niet vatbaar is voor bezwaar en beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbenden los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geven aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het College van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen. Middels deze toelichting op het bestemmingsplan heeft tevens een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Deze toelichting kan dan ook tevens worden beschouwd als m.e.r.-beoordelingsnotitie.



Analoog aan artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een m.e.r.-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagetermijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college van burgemeester en wethouders in één vergadering besluit over de m.e.r.-beoordeling en om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Het College wordt verzocht om bij het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan tevens een besluit te nemen op de m.e.r.-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 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.

4.2.1 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.

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 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). De belangrijkste aspecten zijn:

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

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.2.3 zijn er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water gelegen op het plangebied. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.

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 zal op 22 december 2021 in werking treden. 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



wateren 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 doel om moet; 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 hun RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Waterschap de Dommel

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevensheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 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.

In 2050 wil waterschap De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie." Door de klimaatverandering is de watertransitie van belang, omdat het gebruik van (grond) water toeneemt en het weer extremer wordt. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen. Werken aan de ecologische kwaliteit van het water in de beken, sloten en het ondiepe grondwater in het gebied;
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater.



Watertransitie 2050

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

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het (bedijfs)afvalwater 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. 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 omliggende perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bedrijfswoning blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool. Ook de nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

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.

Met de beoogde ontwikkeling blijft de bestaande bebouwing aan de Driehoek 12 in dezelfde hoedanigheid gehandhaafd. De drie nieuwe woningen incl. bijbehorende bijgebouwen zullen in totaliteit groter zijn dan 500 m². Het is dan ook noodzakelijk om aanvullende mitigerende maatregelen te treffen. De exacte oppervlakte van de nieuw te realiseren Ruimte-voor-Ruimte woningen met bijgebouwen is nog niet bekend. Er wordt uitgegaan van circa 200 m² per woning en 150 m² bij bijgebouw, zie onderstaande tabel.

Tabel 1: Oppervlakte verharding bestaande en beoogde situatie

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	613	1.450
Terrein verharding	590	1.200
Totaal	1.203	2.650

Uit bovenstaande tabel blijkt dat oppervlakteverharding toeneemt met circa 1.447 m², dit is een geschatte oppervlakte. Op basis van de Keur dienen er mitigerende maatregelen getroffen te worden. Het water van de terreinverharding loopt direct van de inritten naar omliggende gronden, waardoor het water in de directe omgeving wordt opgenomen. Het hemelwater afkomstig van de daken zal worden opgevangen middels een verlaagd weiland, waarna het in de bodem infiltreert.

De juiste omvang van de retentievoorziening wordt berekend met de volgende formule: aantal m² afvoerend verhard oppervlak x 0,06 x 1 (de gevoeligheidsfactor ter plaatse) = benodigde m³ berging. De toename oppervlakte daken bedraagt 837 m², de formule is al volgt; 837 x 0,06 x 1 = 51 m³. De voorziening dient minimaal 51 m³ hemelwater te kunnen bergen, afhankelijk van de feitelijke oppervlakte toename van daken in de beoogde situatie. Het water zal geleidelijk in de bodem infiltreren. Aan de westzijde van de bestaande langgevelboerderij is een A-watergang gelegen, tijdens de werkzaamheden wordt een onderhoudsstrook van 5 meter langs de A-watergang vrijgehouden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.



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

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- 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 Interim omgevingsverordening 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 verbindingszones. 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 Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 12. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.





Afbeelding 12: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov (bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView>)

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 driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. 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.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West. Dat is gelegen op een afstand van circa 880 meter van het plangebied.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

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).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de gebruiksfase van het initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt is middels het rekenprogramma AERIUS een berekening gemaakt. De uitgangspunten voor deze berekening zijn uiteengezet in Bijlage 3:

Bouwtitels Ruimte-voor-Ruimte

Bijlage 4. In Bijlage 5 zijn de rekenresultaten van deze berekening opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West leidt het initiatief 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.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

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 bedoeld 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 holen, 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:

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

Gelet op de aard van het initiatief aan de Driehoek 12 en Hoogeindseweg ong. te Oostelbeers dient met name bepaald te worden of zich, ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen beschermde natuurwaarden bevinden, die met het initiatief verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen 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 inzichtelijke te maken of er sprake is van aanwezigheid van beschermde soorten en elementen, is middels een flora en fauna quickscan een potentie-inschatting gemaakt van welke soorten in het gebied kunnen voorkomen in combinatie met een toetsing aan de Wet natuurbescherming. Het doel van dit onderzoek is om vast te stellen of er binnen het plangebied planten- en/of diersoorten aanwezig zijn, die volgens de huidige wetgeving een beschermde status hebben. Ook dient er ingeschat te worden of het plangebied in potentie geschikt is voor bepaalde soorten.

Vervolgens is er veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van soorten in het kader van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en overige beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat vrijgestelde soorten mogelijk kunnen worden aangetroffen in het plangebied. Hier hoeft geen ontheffing voor te worden aangevraagd, het is echter wel noodzaak om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Bijvoorbeeld door het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Voor overige beschermde soorten zijn geen nest- en of verblijfslocaties aangetroffen in de te slopen gebouwen. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart uit te voeren.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Wel geldt de algemene zorgplicht voor grondgebonden dieren. Dit betekent, dat als tijdens de werkzaamheden soorten worden aangetroffen, de werkzaamheden moeten worden gestaakt, zodat aanwezige dieren zelf weg kunnen komen. En ingeval er een broedgeval aanwezig is, mogen de werkzaamheden pas worden voortgezet, als de jongen zijn uitgevlogen, om verstoring te voorkomen. Aanvullend (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 6.

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 gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.



4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan het initiatief dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

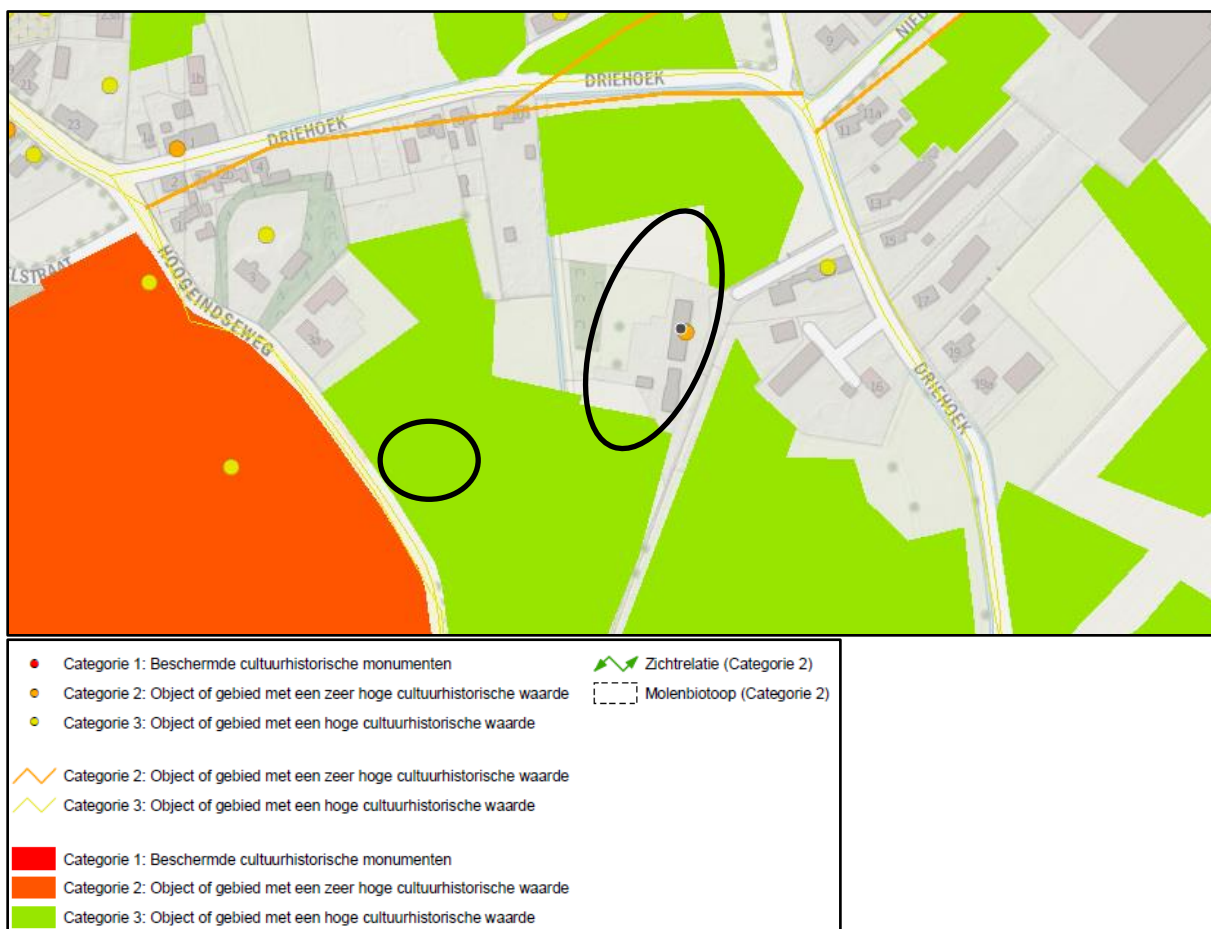
Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 13. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied. Bovendien wordt instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle object aan de Driehoek 12, aldus aangewezen door de monumentencommissie, verzekerd door de woningsplitsing van het object. Hiermee levert het initiatief een positieve bijdrage aan de cultuurhistorie.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov (bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView>)

Tevens beschikken de samenwerkende Kempengemeenten over een cultuurhistorische waarden- en beleidskaart. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak. De Hogeindseweg is aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan deze lijnstructuur maar voorziet juist in een versterking hiervan. Ter plaatse blijven langs de zijdelingse perceelsgrenzen doorzichten van ten minste 10 meter behouden.

Het plangebied aan de Driehoek is deels gelegen in een gebied met cultuurhistorische waarden, de locatie aan de Hogeindseweg is volledig gelegen in een gebied met hoge cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar dienen ook als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Met het bouwen van de ruimte-voor-ruimte woningen ter plaatse van het gebied met cultuurhistorische waarde wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden.



Afbeelding 14: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart van de Kempen, plangebied zwart omcirkeld

Het plangebied is gelegen in de regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en - ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Er gaan derhalve geen cultuurhistorische waarden verloren met de beoogde ontwikkeling.

4.4.2 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).). Sinds de invoering

van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' hebben de gronden (rondom) het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend gekregen. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat een archeologisch onderzoeksrapport moet worden overlegd indien de oppervlakte die zal worden verstoord groter is dan 250 m² en dieper gaat dan 0,3 m onder maaiveld. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt deze voorwaarde indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en dieper gaat dan 0,5 m onder maaiveld.

Het bouwplan van de ruimte-voor-ruimte woningen overtreft de gestelde maten. Om die reden is er door Transect een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ten noorden van het (voormalige) agrarische bedrijf aan de Driehoek 12, zie Bijlage 9. Hieruit dat de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het onderzochte perceel hoog is. Het intacte deel van de oorspronkelijke bodem is nog aanwezig onder een verploegde laag. Het is derhalve de verwachting dat dit ook het geval is ter plaatse van de beoogde ruimte-voor-ruimte kavels ten zuiden van de woonboerderij aan de Driehoek 12 en aan de Hogeindseweg ong.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte kavels zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten verstoord kunnen worden. Er zal daarom een proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd om de aard, omvang en kwaliteit van eventueel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de drie beoogde ruimte-voor-ruimte kavels vast te kunnen stellen. Het bestaande bouwvlak hoeft hier niet in meegenomen te worden, omdat hier geen bouwwerkzaamheden zijn voorzien. De vigerende archeologische bestemmingen blijven hier behouden om de al dan niet aanwezige archeologische waarden voldoende te beschermen.

In augustus 2021 heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden voor deelgebied 1, ter plaatse van de Ruimte-voor-Ruimte kavel ten noorden van de te splitsen woonboerderij aan Driehoek 12. Uit het vooronderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het onderzoeksgebied is verploegd tot een diepte van 50-70 cm onder maaiveld. Hoewel de top van het bodemprofiel is verstoord, is de kans op aantreffen van archeologische resten in het onderzoeksgebied voorsnog hoog. In deelgebied 1 zijn er twee proefsleuven aangelegd waarbij laaggewijs werd gegraven. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn drie sporen en vier vondsten aangetroffen. Deze drie sporen bestaan uit twee greppels en een kuil of ploegspoor uit de Late-Middeleeuwen – Nieuwe tijd. De greppels zijn niet teruggevonden op kaarten vanaf de vroeg 19^e eeuw en zouden ofwel een oudere datering kunnen hebben of ze zijn nooit gekarteerd geweest. Daarnaast zijn er vier vondsten gevonden in de vorm van wandfragmenten van roodbakkerd aardewerk en zijn gevonden in de greppels. De scherven zijn aangetroffen in een secundaire context (in de greppels terechtgekomen bij de demping ervan) en zeggen daarmee weinig over het gebruik van het onderzoeksgebied in het verleden.

In het onderzoeksgebied, dat deel uitmaakt van een groter plangebied, is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Er wordt geadviseerd dat het plangebied wordt vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Derhalve is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en

'Waarde – Archeologie 4' ter plaatse van deelgebied 1 verwijderd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 10.

4.5 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

De beoogde ruimte-voor-ruimte woningen worden opgericht op gronden die tot op heden altijd in gebruik zijn geweest als agrarische landbouwgrond. Aan de Driehoek 12 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gelegen die nu wordt herbestemd tot twee burgerwooneenheden. Er wordt dus nieuwe bebouwing/gebruik opgericht waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Er zijn daarom door Moerdijk Bodemsanering (MBS) twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse van het plangebied. De onderzoeken zijn uitgevoerd aan de hand van historische gegevens, zintuigelijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de analyseresultaten. Hieruit blijkt dat er geen significante verhogingen zijn geconstateerd in de grond en het grondwater. De resultaten van de onderzoeken vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging van het perceel, woningsplitsing en de nieuwbouw van een drietal woningen. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De volledige bodemonderzoeken zijn terug te vinden in Bijlage 7 en Bijlage 8.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkelingen.

4.6 Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft het plangebied derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied is direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden voor.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze worden spuitdoppen getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuihoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid.



Bovendien wordt het plangebied aan de randen voorzien van landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de gewenste woningen reikt. Het plangebied heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

4.7 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;
- 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 (geur, stof, veiligheid en geluid) 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 functies zoals 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. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied is conform de definitie in de VNG-publicatie gelegen in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied komen met name agrarische bedrijvigheid en woonfuncties voor. Voor veehouderijen is het aspect geur maatgevend voor de richtafstand tussen gevoelige functies en bedrijvigheid. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. Voor agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen, is niet geur maar geluid het maatgevende aspect. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, niet zijnde een veehouderij, ten opzichte van enig gevoelig object binnen het plangebied is gelegen aan de Driehoek 11 op een afstand van circa 53 meter van het dichtstbijzijnde gevoelige object binnen het plangebied. Ten opzichte van dit bedrijf wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf bevindt zich aan de Kerkstraat 16 te Oostelbeers. Conform het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is hier een bouwbedrijf tot milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 50 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 290 meter van het dichtstbijzijnde gevoelige object binnen het plangebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plangebied op gepaste afstand van niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving is gelegen.

4.8 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:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Om deze twee vragen te kunnen beantwoorden is een geuronderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 11. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur heerst. Omgekeerd vormt het initiatief, met het opnemen van een milieuzone, geen onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Op grond van de vigerende geurwetgeving zijn er dus geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief aan de Driehoek 12 en Hoogeindseweg ong. te Oostelbeers.

4.9 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.

4.9.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied 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 creëren van drie ruimte-voor-ruimte kavels en het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Met het initiatief worden slechts vier nieuwe



woningen mogelijk gemaakt, de (voormalige) bedrijfswoning betreft immers reeds een woning. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens, waardoor kan worden aangenomen dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.9.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt 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 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂. 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 PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 18,14 µg/m³, voor PM_{2,5} 11,43 µg/m³ en voor NO₂ 14,23 µg/m³, zie Afbeelding 15.



Afbeelding 15: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂

Te aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. 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 het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidszones van de Driehoek, de Nieuwe Erven en de Hogeindseweg. Binnen de geluidszones is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting derhalve in beeld gebracht te worden. Indien de maximale snelheid op een weg maximaal 30 km/h bedraagt is deze weg uitgezonderd van toetsing, conform artikel 74 van de Wgh. In dat geval gaat de Wgh er van uit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen. Binnen overige geluidszones 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.

De Hogeindseweg is ter hoogte van het plangebied een 30 km/h weg. Deze weg is een doorgaande weg uitgevoerd met een egaal geasfalteerd wegdek. Doordat er een snelheid van maximaal 30 km/h toegestaan is en er sprake is van een egaal asfalt mag derhalve worden aangenomen dat de gevelbelasting, als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Hogeindseweg, kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter plaatse van deze kavel is een specifieke bouwaanduiding opgenomen waarmee een binnenniveau van maximaal 33 dB wordt gewaarborgd, hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gevelbelasting op de beoogde nieuwe woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï over de Driehoek en de Nieuwe Erven zal wel inzichtelijk moeten worden gemaakt. Er is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor het perceel ten noorden van de (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aan de Driehoek 12. De ruimte-voor-ruimte kavel die hier ontwikkeld zal worden is namelijk het dichtst bij de twee wegen gelegen. Als op de gevels van deze woning voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde, mag worden aangenomen dat op de gevels van de andere woningen ook voldaan zal kunnen worden. Bovendien zijn/worden die woningen achter andere gebouwen opgericht, die de geluidsbelasting van de wegen op de gevels van die woningen dempen. Daarbij is de bestaande woonboerderij aan de Driehoek 12 reeds een geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Formeel is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï op dit object derhalve niet nodig.

Het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï is opgenomen als Bijlage 12. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van zowel de Driehoek als de Nieuwe Erven op het plangebied niet wordt overschreden. Het is dus niet nodig om hogere grenswaarden vast te stellen.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.11 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.



De ontsluitingsroutes van het plangebied lopen vanaf de woningen aan de Driehoek in noordelijke en zuidelijke richting terug naar de Kerkstraat/Hoogeindseweg. Verder zal een gedeelte van de vervoersbewegingen via de Maneschijn naar de Langerijt lopen. De ontsluitingsroutes van de woning aan de Hoogeindseweg lopen in noordelijke en zuidelijke richting over de Hoogeindseweg. Dit betreffen alleen verharde wegen, die dienen als dorpsontsluitingen. De ontsluitingsroutes beschikken derhalve over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk personenvervoersmiddelen af te kunnen wikkelen.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018', in werking getreden 28-05-2019. Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Bij alle vijf de (beoogde) woningen binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te voorzien in tenminste 3 parkeerplaatsen per woning. De maatvoering van de (beoogde) parkeerplaatsen zullen voldoen aan ASVV 2012.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

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, 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 ongeval scenario'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.

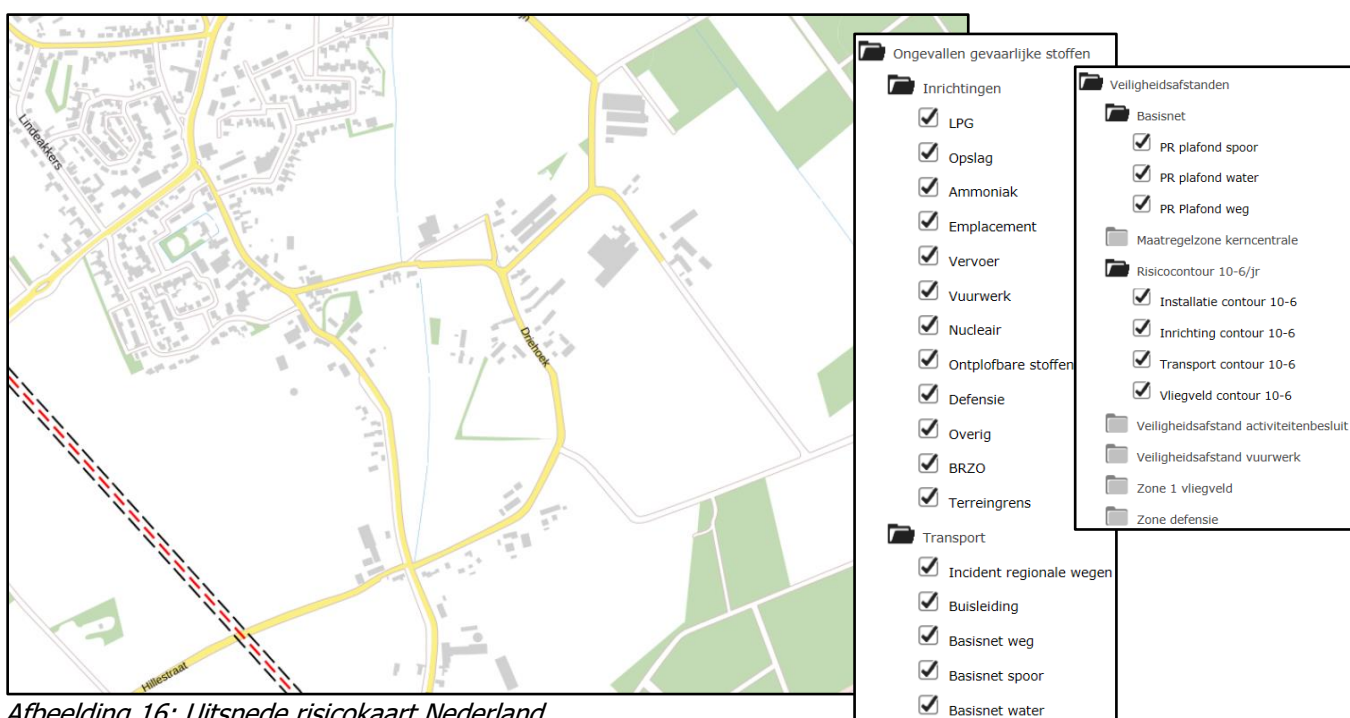
Invloedsgebied

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 ongewoon 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.

4.12.2 Toetsing aan beleid

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. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van het plangebied. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Risicokaart Nederland, zie Afbeelding 16.



Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart Nederland

Inrichtingen

Uit de risicokaart, Afbeelding 16, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn binnen of nabij het plangebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

Transport

Transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor of weg dient plaats te vinden via hoofdroutes. Woonkernen moeten zoveel mogelijk vermeden worden. In de gemeente Oirschot is van niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen over spoor geen sprake. Vervoer van gevaarlijke stoffen over water kan plaatsvinden over het Wilhelminakanaal, welke is gelegen op een afstand van 3,1 kilometer van het plangebied. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan plaatsvinden over de A58, welke is gelegen op een afstand van 3,3 kilometer van het plangebied. Gezien deze ruime afstanden kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten het invloedsgebied van deze transportassen gelegen is.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Ten zuidwesten van het plangebied is een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services B.V. gelegen, op een afstand van circa 470 meter van het plangebied. Het betreft een buisleiding met een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 6.000 kPa. Op grond van de Bevb geldt er daarom een 1%-letaliteitsgrens van 120 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Een groepsrisicoverantwoording is op grond van het Bevb daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 16). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.14 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.

Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse 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. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

4.14.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair 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. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het hoofdonderzoek bevestigt en steviger onderbouwd. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker. Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou namelijk mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven, al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

4.14.2 Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Om de relatie bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m³ te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016).

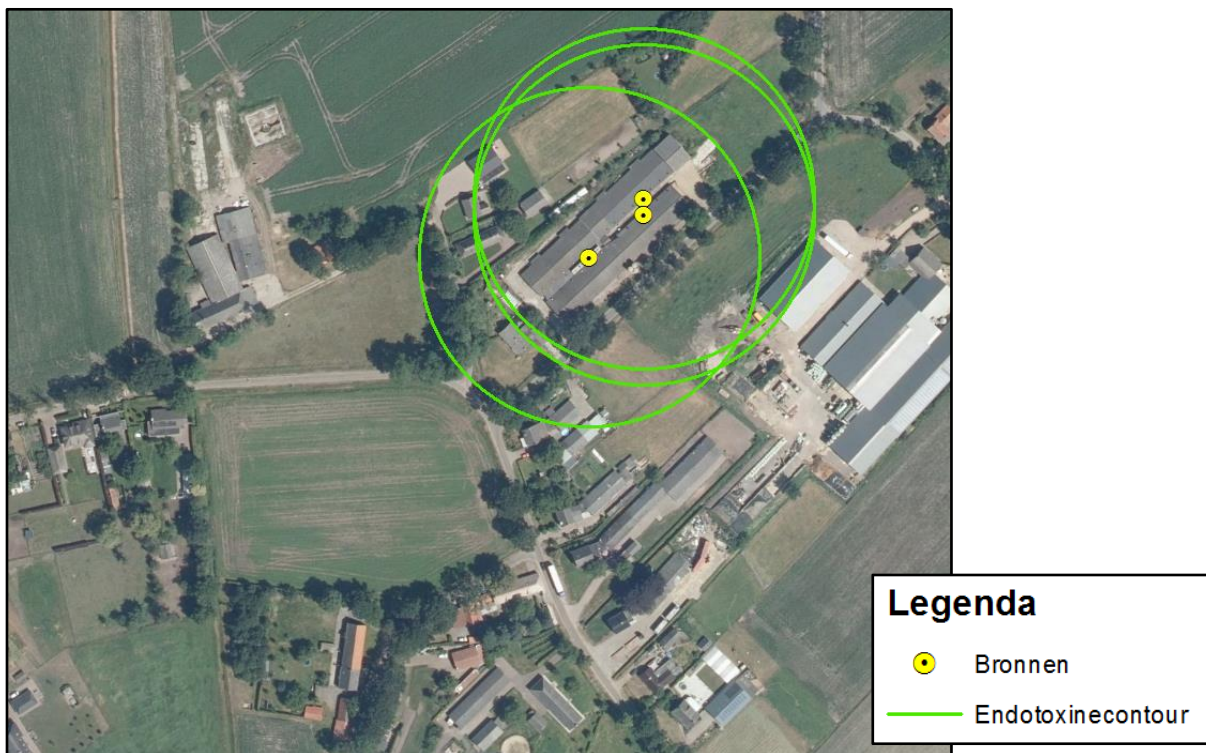


Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³.

Uit het geuronderzoek (Bijlage 11) blijkt dat de meest bepalende veehouderij voor het plangebied de varkenshouderij aan de Driehoek 9 betreft. Voor varkenshouderijen geldt de volgende vergelijking:

$$\begin{aligned} Y &= P1 * \ln(x) - P2 \\ P1 &= 60,0608184 \\ P2 &= 231,712643 \\ X &= PM_{10} \text{ emissie (kg/jaar)} \\ Y &= \text{afstand (m)} \end{aligned}$$

Aan de hand van de fijnstofemissie PM₁₀ van de varkenshouderij aan de Driehoek 9 kan met deze formule worden berekend op welke afstand voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde. De totale fijnstofemissie van het bedrijf bedraagt 192.884 gram PM₁₀ per jaar. Uit de formule blijkt dat daarmee op een afstand van 84 meter voldaan kan worden aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³. Zoals reeds uiteen is gezet in het geuronderzoek zitten de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Driehoek 9 volledig 'op slot'. Er is derhalve vanuit een worst-case benadering een contour van 84 meter rondom de drie bestaande emissiepunten getekend. Hiermee wordt dus de totale fijnstofemissie van het bedrijf in acht genomen. Hieruit blijkt dat de endotoxine contour van het bedrijf niet reikt tot voorbij de Driehoek, zie Afbeelding 17. Hieruit kan dus worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied met zekerheid voldaan kan worden aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³.



Afbeelding 17: Endotoxinecontour varkenshouderij Driehoek 9

4.14.3 Geitenmoratorium

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Hieruit reist in het kader van een goede ruimtelijke ordening de vraag of er bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, dan ook rekening gehouden moet worden met de omgekeerde werking. Hoe kan immers een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat voor (toekomstige) bewoner geborgd worden en is het vanwege de risico's voor de volksgezondheid wel wenselijk om nieuwe gevoelige functies op te richten nabij geitenhouderijen? Om die reden is er door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een memo opgesteld voor de gemeente Bergeijk, tevens een Kempengemeente, waarin in wordt gegaan op de omgekeerde werking van het geitenmoratorium.

De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn. Een stop op de uitbreiding van geitenhouderijen moet andersom ook doorwerken voor woningbouwprojecten. Dit zou betekenen dat het (uit voorzorg) niet wenselijk is om nieuwe gevoelige functies op te richten binnen 2 km van geitenhouderijen. Het is echter aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Hierbij kan in ogenschouw worden genomen dat:

- In Nederland 3,5% van de ziektelast gerelateerd is aan milieufactoren. Van deze milieufactoren veroorzaakt blootstelling aan luchtverontreiniging veruit de meeste ziektelast. De in de VGO-onderzoeken geconstateerde ziektelast valt in principe onder de bestaande ziektelast door milieufactoren. Er is dus geen verhoging van de ziektelast. Wel zullen er door het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij meer mensen blootgesteld worden aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken.
- Vanwege het moratorium kan het woon- en leefklimaat als gevolg van stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken niet verslechteren en in de toekomst wellicht verbeteren. Het moratorium houdt namelijk in dat de bestaande geitenhouderijen mogen blijven en daarmee de huidige gezondheidslast voorlopig aanvaard wordt. Tegelijk wordt onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of voorkomen.
- Welke stoffen (bron/emissie) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers nog niet worden aangegeven. Er worden ook geen uitspraken gedaan over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg hiervan is dat er nog geen verband kan worden gelegd tussen een maximale blootstelling en de al dan niet aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Er is dus geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Dit concludeert ook de Raad van State in de uitspraak ABRvS 200906655/1/R3 (2 maart 2011): ondanks dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er gezondheidsschade kan optreden, hoeft een gemeente daar niet aan te toetsen als dat niet in de regelgeving is verwerkt.
- Hieruit kan nog een parallel worden getrokken met het landelijk beleid. Deze kent de regel 'niet-in-betekenende-mate (nibm)', welke een kleine toename van de concentratie fijnstof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap dat de beperkte verhoging van concentraties fijnstof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd.

Gebruikmakend van voorgaande overwegingen kan een gemeente de afweging maken om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van enkele woningen of een kleine woonwijk. Deze woningen mogen dan niet dicht bij de geitenhouderij gebouwd worden dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden immers vooralsnog aanvaard. Door niet dichtbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied is een geitenhouderij gelegen, aan de Nieuwe Erven 2 te Oostelbeers. De kortste afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij aan de Nieuwe Erven 2 en een van de locaties waar een nieuwe ruimte-voor-ruimte opgericht mag worden dan wel de woningsplitsing plaatsvindt bedraagt 160 meter. Hiertussen zijn echter reeds bestaande woningen



gelegen, aan de Driehoek 11, 13, 15 en 17. Bovendien betreft het de toevoeging van een klein aantal wooneenheden, vier in totaal (de bestaande bedrijfswoning mocht immers al bewoond worden). Tevens spelen de windrichting en windsterkte een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur van een veehouderij. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof van de bedrijven zich doorgaans verplaatsen uit de richting van het plangebied. Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 (ook: wijzigingsplan) 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. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

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 omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede 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 voorliggend 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 'Verkeer';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grotere inhoudsmaat toegestaan';
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – binnenniveau geluid';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 1';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2'.

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



5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het moederplan 'Buitengebied, correctieve herziening'. Voor de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het moederplan. Wijziging ten opzichte van het moederplan is dat middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt verzekerd.



6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Driehoek 12 en ong. te Oostelbeers 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 Omgevingsdialoog

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan zijn er voor wat betreft de situering van de ruimte-voor-ruimte kavels diverse alternatieven afgewogen en besproken met de omgeving. De situering zoals deze nu wordt voorgesteld – één aan de Hoogeindseweg, één ten noordoosten en één ten zuiden van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Driehoek 12 – geniet ruimtelijk en landschappelijk de voorkeur. Vanuit de direct omwonenden aan de Driehoek kwam echter het verzoek de mogelijkheid te onderzoeken om de kavel ten noordoosten van de Driehoek 12 ook aan de Hoogeindseweg te situeren. De gemeente was bereid hier in mee denken, mits hier voldoende draagvlak voor was in de omgeving. Die situering is derhalve voorgelegd aan de omwonenden. Uit het verslag in Bijlage 13 blijkt dat er vanuit de omwonenden echter weinig draagvlak was voor het situeren van een tweede woning aan de Hoogeindseweg. Aangezien de woning ten noordoosten van de Driehoek 12, in tegenstelling tot een tweede woning aan de Hoogeindseweg, niet ten koste gaat van een waardevol uitzicht op het open gebied blijft de originele situering derhalve gehandhaafd.

In april 2021 zijn de omwonenden nogmaals geïnformeerd over het aangepaste plan, welke voorziet in één woning aan de Hoogeindseweg, één woning ten zuiden van Driehoek 12 en één woning ten noorden van Driehoek 12. Er is voor gekozen om de omwonenden te informeren per brief, in verband met de toen geldende coronamaatregelen. Naar aanleiding van deze brief zijn er een tweetal reacties ontvangen welke vervolgens met de indieners zijn besproken. De reacties en beantwoording van deze reacties zijn toegevoegd in Bijlage 13.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Eventueel gemaakte opmerkingen zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 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. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juni 2022 tot en met 4 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De eerste zienswijze betreft een reactie welke zich niet direct richt op het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Driehoek 12 en Hoogeindseweg ong.' maar over het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimte woningen in de omgeving van geitenhouderijen. De gemeente heeft gereageerd dat voor dit bestemmingsplan een afweging is gemaakt waarom deze ontwikkeling wel acceptabel is. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.



De tweede zienswijze bevat een vijftal opmerkingen over onder andere impact op natuur, parkeren aan de Hoogeindseweg, belemmering van uitzicht en overlast van bouwen en verbouwing in de omgeving. De gemeente heeft per opmerking een reactie gegeven en heeft aangegeven dat de zienswijze ontvankelijk en ongegrond is. Ook deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben betrekking op het toevoegen van de Ruimte-voor-Ruimte titels bij de bijlage van de toelichting en de archeologische dubbelbestemming op de verbeelding te verwijderen waar het plangebied is vrijgegeven.

Het betreft een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd in Bijlage 14.

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.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan*
- Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering*
- Bijlage 3: Bouwtitels Ruimte-voor-Ruimte*
- Bijlage 4: Notitie invoergegevens AERIUS-berekening*
- Bijlage 5: Rekenresultaten AERIUS-berekening gebruiksfase*
- Bijlage 6: Quickscan Flora- en Fauna*
- Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek (Driehoek 12 - Noord)*
- Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek (Driehoek 12 - Zuid & Hoogeindseweg ong.)*
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek*
- Bijlage 10: Archeologie proefsleuvenonderzoek*
- Bijlage 11: Geuronderzoek*
- Bijlage 12: Akoestisch onderzoek*
- Bijlage 13: Verslag omgevingsdialoog*
- Bijlage 14: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan*





www.ontwerp-planologie.nl