

Bestemmingsplan

'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' Oostelbeers (gemeente Oirschot)

Toelichting



NL.IMRO.0823.BPBGHOOGEIND24A-VAST

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' te Oostelbeers
Pagina 1

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' ten behoeve van de bouw van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte-woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie G, nummers 2593 ged. en 1668 ged., plaatselijk bekend Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers.
Opdrachtgever	De heer A.A.H. Scheepens Rozemarijn 19 5091 DH OOSTELBEERS
Datum	19 juni 2019



BOUWINITIATIEF Ingenieursbureau
Vloeieind 29
5094 CL Lage Mierde
T. +31 (0)13 509 33 20
E. info@bouwinitiatief.com

Opstellers

Ir. A. Laureijs
J. den Otter

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek d.d. 1 maart 2018
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoogeindseweg 24a d.d. 9 februari 2018
3. Nationale Databank Flora en Fauna (NDFP) d.d. 9 februari 2018
4. 20181005 Verslag omgevingsdialoog
5. 20182011 Perceeltekening met indicatieve maatvoering
6. 20180601 Beplantingsplan (soortenlijst+verbeelding)
7. 20190619 Verbeelding
8. Certificaat_Bouwtitel_Hoogeindseweg_24a
9. 20190519 Besluit hogere grenswaarde
10. 20190619 Raadsbesluit

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Doel
- 1.4 Geldend bestemmingsplan
- 1.5 Leeswijzer

2. Planbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
 - a) Omgeving
 - b) plangebied
- 2.2 Toekomstige situatie
 - a) Inleiding
 - b) Ruimte voor Ruimtewoning
 - c) Stedenbouwkundige inpassing
 - d) Landschappelijke inpassing

3. Beleidskader

- 3.1 Europees en Rijksbeleid
 - a) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - b) Ladder voor duurzame verstedelijking
 - c) Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
 - d) Natuurbeleidsplan
- 3.2 Provinciaal beleid
 - a) De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers
 - b) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
 - c) Verordening ruimte Noord-Brabant
 - d) Regeling Ruimte voor Ruimte
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - a) Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013
 - b) 'Buitengebied, correctieve herziening'

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

- 4.1 Water
 - a) Inleiding
 - b) Relevant beleid
 - c) Bodem en grondwater
 - d) Hydrologisch neutraal bouwen
 - e) Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater
- 4.2 Flora en fauna
- 4.3 Archeologie en cultuurhistorie
 - a) Archeologische waarden

- b) Cultuurhistorie
- 4.4 Bedrijven en milieuzonering
 - a) Niet-agrarische bedrijven
 - b) Agrarische bedrijven
- 4.5 Geluid
- 4.6 Luchtkwaliteit
- 4.7 Bodemkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
 - a) Inleiding
 - b) Bedrijven
 - c) Transport

5. Juridische planbeschrijving

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Algemene toelichting verbeelding
- 5.3 Algemene toelichting regels
- 5.4 Toelichting bestemmingen
 - Wonen
 - Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4
 - Dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7. Procedure

- 7.1 Inspraakprocedure
- 7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro
- 7.3 Omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de heer A.A.H. Scheepens (verder: initiatiefnemer). Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Oost, West- en Middelbeers, sectie G, nummers 2593 ged. en 1668 ged., plaatselijk bekend Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers (verder: projectlocatie).

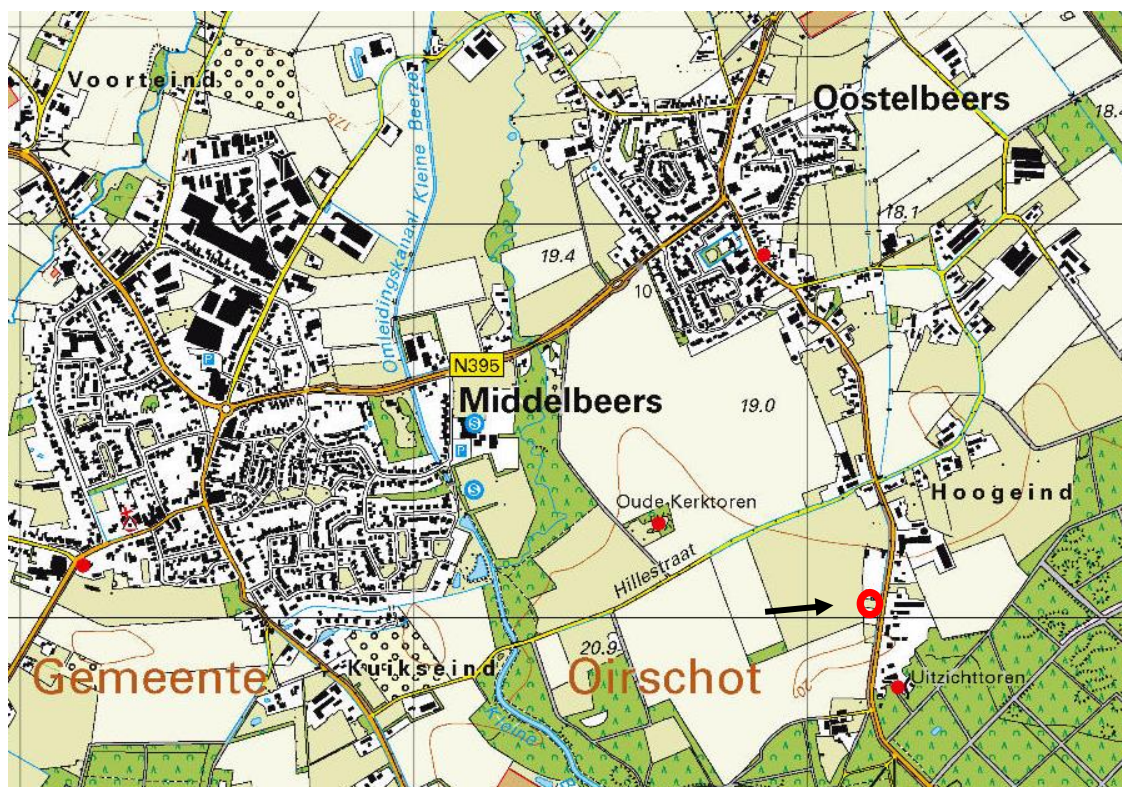
Initiatiefnemer is van plan om op de projectlocatie een vrijstaande Ruimte voor Ruimtewoning met bijgebouwen op te richten.



Bron: topotijdreis

De beoogde ontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot. Het college heeft in zijn vergadering van 8 april 2014 besloten in principe, mee te werken aan de voorgestelde ontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Derhalve is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding.

1.2 Plangebied



Omgeving projectlocatie in groter verband (bron: Topotijdreis)



Directe omgeving projectlocatie (bron: Google Maps)

1.3 Doel

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' te Oostelbeers
Pagina 6

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' alsmede bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' van de gemeente Oirschot de vigerende bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld op respectievelijk 18 juni 2013 en 21 november 2017.

1.5 Leeswijzer

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

2. **Planbeschrijving**

2.1 Huidige situatie

a) Omgeving

Het plangebied is in het buitengebied van de kern Oostelbeers gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk burgerwoningen, enkele agrarische bedrijven, een enkel niet-agrarische bedrijf, landbouwgronden en natuur.

b) Plangebied

Ter plaatse van de projectlocatie aan de Hogeindseweg 24a te Oostelbeers is thans sprake van landbouwgrond. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied meer gedetailleerd weergegeven met het rode vlak.



Luchtfoto projectlocatie (bron: Google Maps)



Plangebied Hogeindseweg 24a te Oostelbeers

Onderstaand de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.



2.2 Toekomstige situatie

a) Inleiding

Beoogd wordt de projectlocatie te herontwikkelen naar een woonbestemming.

b) Ruimte voor Ruimtewoning

De initiatiefnemer is voornemens om op de projectlocatie een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Het bouwrecht voor het bouwen van de woning wordt gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte BV. Door het kopen van de Ruimte-voor-Ruimte titel wordt reeds voldaan aan de eis 'kwaliteitsverbetering'. Het bedrag dat wordt betaald voor de bouwtitel wordt/is namelijk gebruikt om elders in Noord-Brabant stallen te slopen en fosfaten uit de markt te nemen. Voor deze woningen geldt een maximale inhoud van 1.000 m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 240 m².



Overzicht kaders Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers

c) Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwbouw van de Ruimte voor Ruimte woningen dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Het betreft voornamelijk bebouwing van na 1940 die slechts ten dele gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren), maar altijd past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk.

Gezien de ligging in het landelijke gebied wordt ingezet op een landelijke uitstraling van de nieuwbouw.

d) Landschappelijke inpassing

In samenhang met de beoogde ontwikkeling zal voorzien worden in een landschappelijke inpassing. De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast door middel van een tuin met een landelijke uitstraling.

Een beplantingsplan is als bijlage bij de regels gevoegd.

*(Beplantingsplan / Materialenlijst voor Daan en Inge Scheepens.
Nieuwbouwplan aan de Hoogeindseweg te Oostelbeers.
Gemaakt door Timmermans Hoveniers, Ties Timmermans.
Datum: 01-06-2018.)*

Voor de borging van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 van de planregels.

3. Beleidskader

3.1 Europees en Rijksbeleid

a) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

b) Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

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

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor initiatief

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 1 woning in de kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, waardoor toetsing aan de ladder niet aan de orde is. Daarbij wordt volgens de Nota van Toelichting ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

c) Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

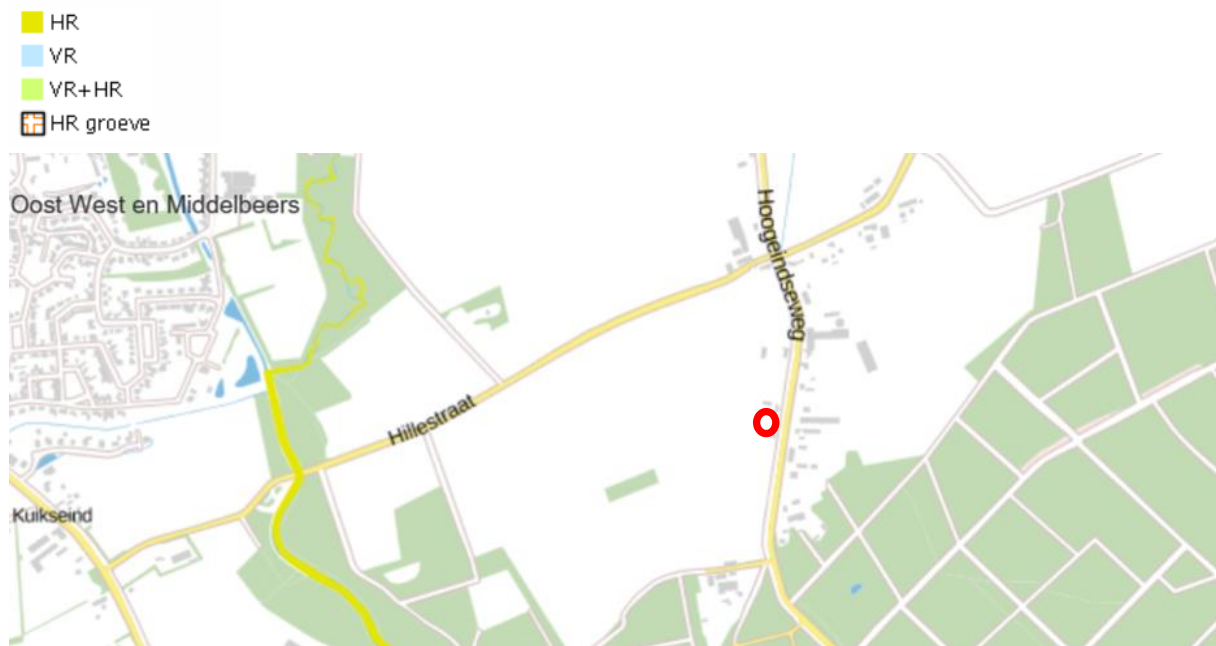
Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

Aangezien bij de realisatie van dit project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

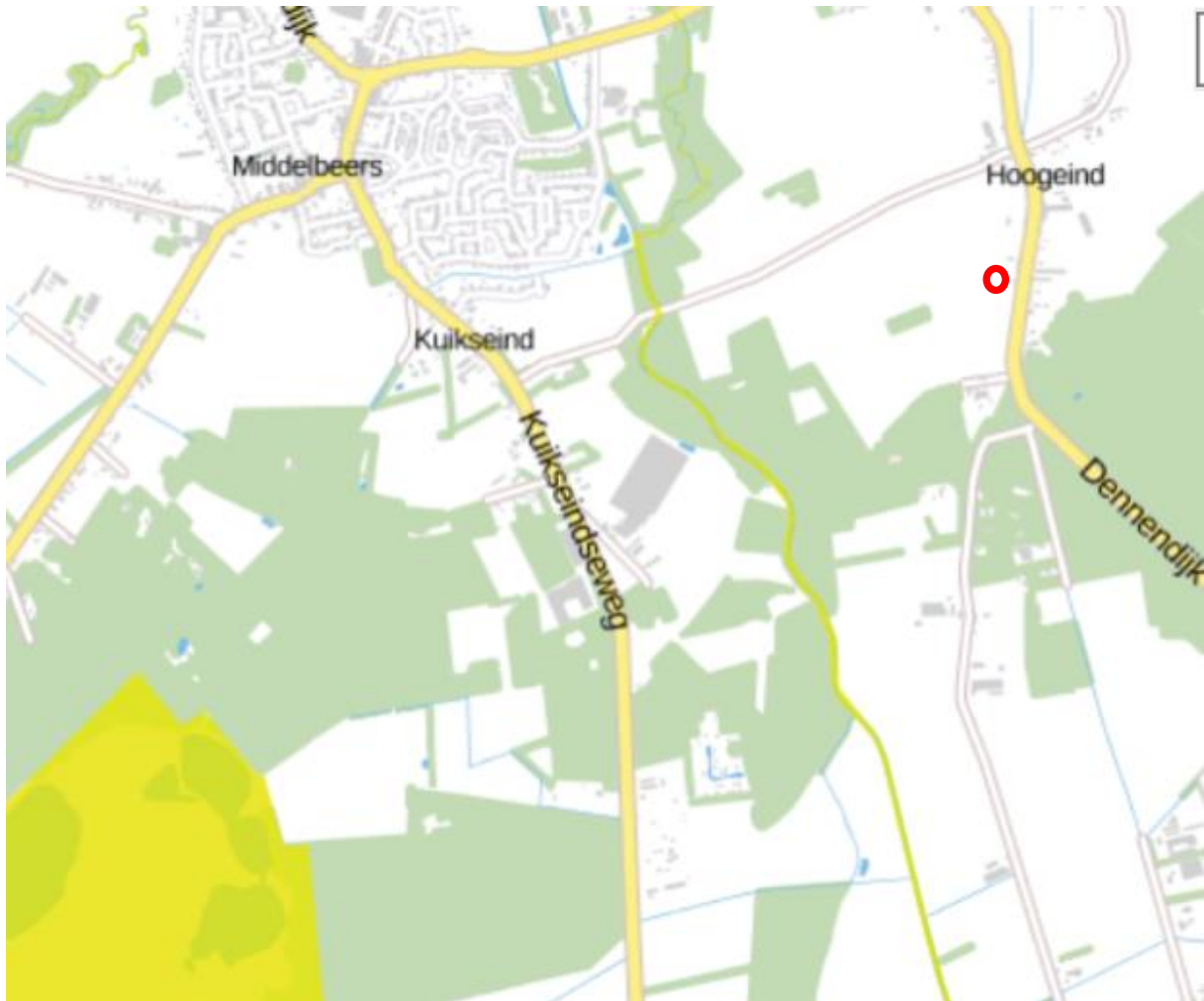
d) Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.



Projectlocatie Habitatrichtlijngebieden in gele kleur (Kleine Beerze).

Ten zuiden en zuidwesten van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' gelegen. Het heide- en vennengebied van Kempenland bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovertse Heide, meer naar het oosten de Misperleindsche Heide en Netterselsche Heide, dan de Landschotse Heide, en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Tussen deze heideterreinen stromen de meanderende lopen van de laaglandbeken Reusel, Groote Beerze en Kleine Beerze. Ten westen van het plangebied is de meanderende loop van de Kleine Beerze gelegen. De projectlocatie is op een afstand van circa 900 meter van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' en in het bijzonder van de meanderende loop van de Kleine Beerze gelegen. De afstand tot de heidegebieden bedraagt circa 2,5 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied, zal de beoogde herontwikkeling geen negatieve invloed hebben op de gebieden in de omgeving die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.



Natura 2000 en projectlocatie

3.2 Provinciaal beleid

a) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' te Oostelbeers

- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

b) Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 8 juli 2017 de ‘Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017’ vastgesteld. Deze is op 15 juli 2017 in werking getreden.

Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in “Verordening ruimte Noord-Brabant”.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

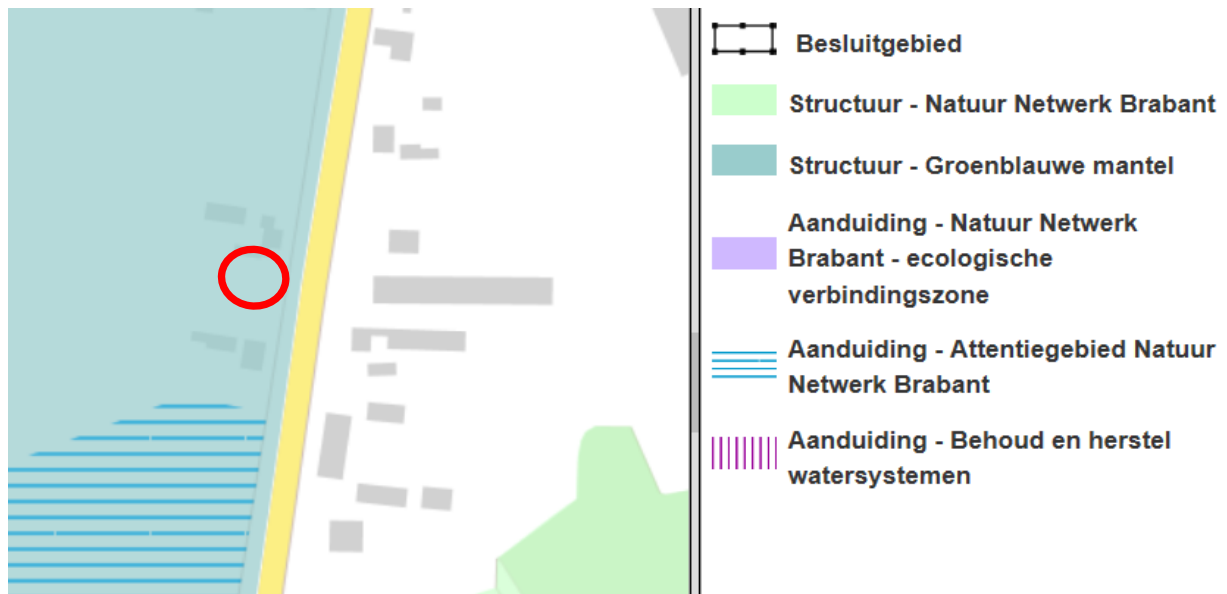
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

Aanduidingen in Verordening ruimte Noord-Brabant

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte.

Natuur en landschap

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als ‘Groenblauwe mantel’. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte Noord-Brabant met betrekking tot natuur en landschap.



Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en landschap'

De projectlocatie is gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Binnen de groenblauwe mantel zijn ook de zogenaamde ecologische verbindingszones van het Natuur Netwerk Brabant opgenomen. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur-, bodem- en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het landschap optreedt. Nieuwbouw van woningen is in beginsel uitgesloten, met uitzondering van ruimte voor ruimte woningen in een bebouwingsconcentratie.

Het is in eerste instantie aan de gemeente te beoordelen welke huidige waarden er in een gebied aanwezig zijn en of de gewenste ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit daarvan.

Woonfuncties binnen de groenblauwe mantel.

Voor woonfuncties in het kader van Ruimte voor Ruimte die zijn gelegen in de groenblauwe mantel, zijn in de verordening regels opgenomen in artikel 6.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Groenblauwe mantel

Artikel 6.8 lid 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Op grond van lid 3 van genoemd artikel kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte

voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

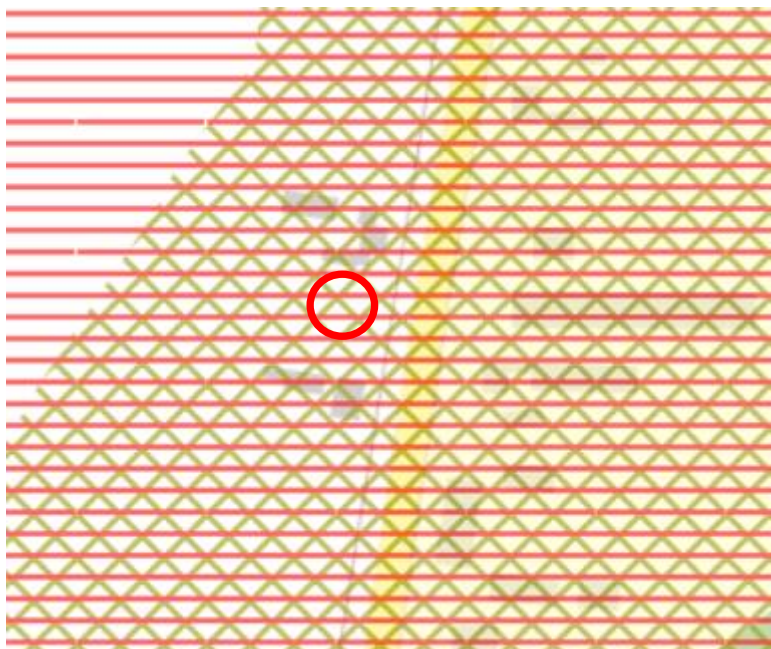
Aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte, wordt voldaan:

- er is sprake van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie;
- de ruimte-voor-ruimte-kavel wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd.

De voorgenomen ontwikkeling past qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel. Er is sprake van een kleinschalige verdichting van het lint van de Hogeindseweg. De verdichting gaat gepaard met een landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte-woning. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Het plangebied is in de Verordening ruimte voorzien van de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' van toepassing. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte Noord-Brabant met betrekking tot agrarische ontwikkeling en windturbines.



**Aanduiding - Beperkingen
veehouderij**



Aanduiding - Stalderingsgebied

Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

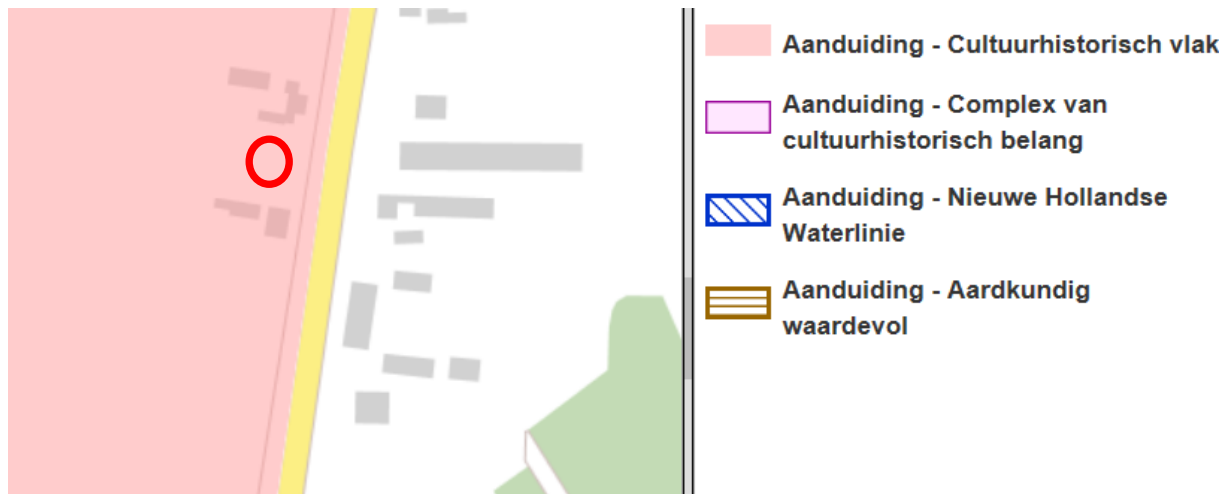
In artikel 25 zijn regels opgenomen in relatie tot de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

In artikel 26 zijn regels opgenomen in relatie tot de aanduiding 'Stalderingsgebied'.

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hogeindseweg 24a' te Oostelbeers

De genoemde artikelen zijn niet relevant in relatie tot onderhavig initiatief.

Cultuurhistorie



Ingevolge de Verordening ruimte geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlak' dat een bestemmingsplan:

- mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In paragraaf 4.3 is aangetoond dat er door de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. De ligging binnen een cultuurhistorisch vlak heeft derhalve geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Overige aanduidingen.

De aanduidingen 'stedelijke ontwikkeling' en 'water' zijn niet van toepassing op de projectlocatie.

c) Regeling Ruimte voor Ruimte (Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006)

Op 20 december 2005 is de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

In beginsel mag een ruimte voor ruimtewoning door agrariërs worden gebouwd, indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden. Een bouwrecht kan ook worden verleend aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Inmiddels is de regeling voor de ruimte-voor-ruimtewoningen opgenomen in de Verordening ruimte.

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' te Oostelbeers

In de voorliggende situatie wordt één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd binnen het buurtschap Hoogeind. Tot dit doel is door de initiatiefnemer een bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (ORR) waarmee is voldaan aan de voorwaarden behorend tot deze beleidsregel.

Wat betreft ontwikkelingen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is in de Verordening ruimte uitdrukkelijk bepaald dat geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de voorwaarde uit artikel 3 dat gebruikt dient te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel. De locatie Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers is gelegen in een bebouwingsconcentratie (zie Gemeentelijk beleid) en binnen de Groenblauwe mantel (zie Aanduidingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant).

Een goede landschappelijke inpassing van de woningen wordt verzekerd (zie paragraaf Landschappelijke inpassing) en er is geen sprake van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling.

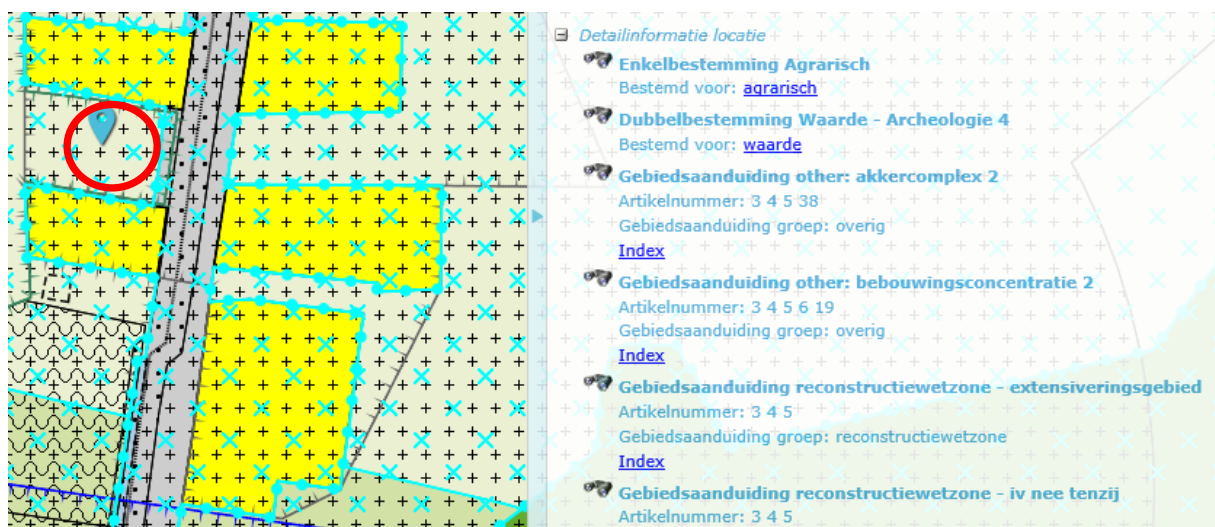
3.3 Gemeentelijk beleid

a) Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

Ter plaatse van de projectlocatie aan de Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot van toepassing. Het bestemmingsplan buitengebied is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'. Aan het plangebied zijn daarnaast de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 2', 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij', 'overig – akkercomplex 2' toegekend. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.

Correctieve herziening:

In het bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening", vastgesteld op 21 november 2017 is de Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' vervangen door Gebiedsaanduiding overige zone - beperkingen veehouderij. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' zijn van toepassing. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het genoemde bestemmingsplan.

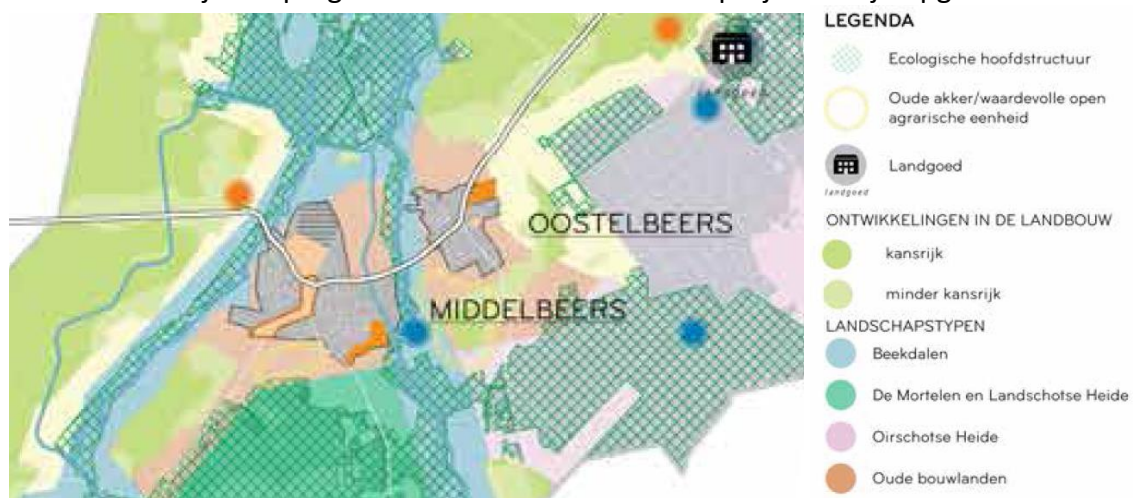


b) Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' en vervangt de 'Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties Spoordonk' en de 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot'. In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en eventueel wordt versterkt. De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn diverse bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied aan de Hogeindseweg 24a is gelegen in de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen bebouwingsconcentratie ten westen van de Hogeindseweg. Dit bebouwingslint is gelegen ten zuiden van de bebouwingsconcentratie "De Maneschijn / Driehoek – Oostelbeers" zoals die is opgenomen in de genoemde uitvoeringsnota. In de bebouwingsconcentraties bestaan mogelijkheden voor de oprichting van Ruimte-voor-Ruimte woningen. In de voorliggende situatie wordt één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd binnen het buurtschap Hogeind. Tot dit doel is door de initiatiefnemer een bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (ORR) waarmee is voldaan aan een van de belangrijke voorwaarden van de regeling. Daarnaast dient een Ruimte-voor-Ruimte woning landschappelijk te worden ingepast. Dit onderwerp wordt in paragraaf 2.2 verder toegelicht. Ook wordt hier aangetoond dat er aandacht is voor de stedenbouwkundige inpassing van de woning in de omgeving waardoor er sprake zal zijn van een kwaliteitsverbetering van het gebied.

c) Omgevingsvisie

Op 26 september 2017 heeft de raad van de gemeente Oirschot besloten de Omgevingsvisie Oirschot vast te stellen als structuurvisie op basis van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De omgevingsvisie zorgt voor een duidelijke koers, waarbij actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. Het dient als inspiratiekader voor initiatieven, geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven. Onderdeel van de visie is een Projectenprogramma waarin verschillende projecten zijn opgenomen.



Uitsnede Omgevingsvisie Oirschot

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hogeindseweg 24a' te Oostelbeers

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

a) Inleiding

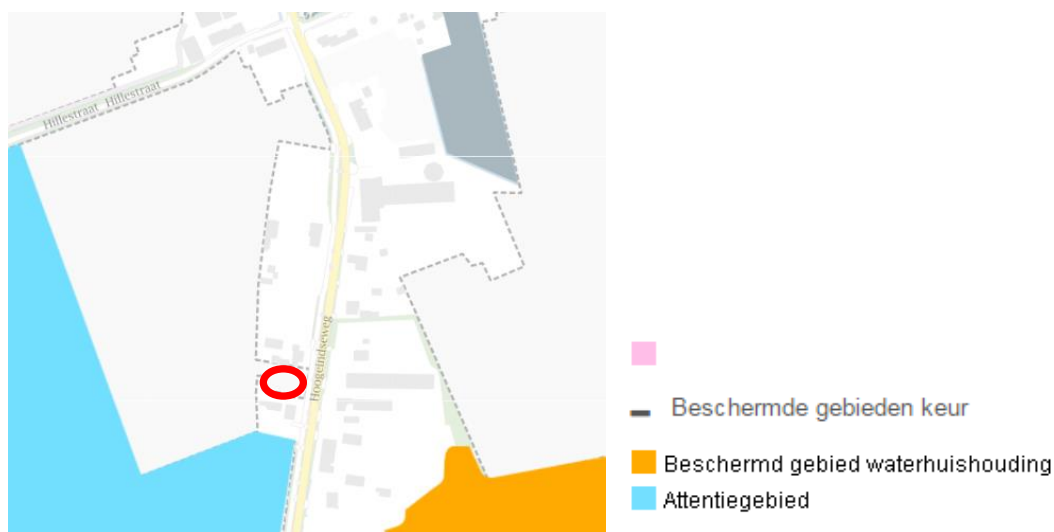
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

b) Relevant beleid

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

c) Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het gronden oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 16: Keurkaart 'Keur 2015'

Voor de plan locatie zijn geen bijzondere beschermingsaanduidingen van toepassing.

d) Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol Water

Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol Water, is vanaf 1 januari 2016 in werking. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- 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;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

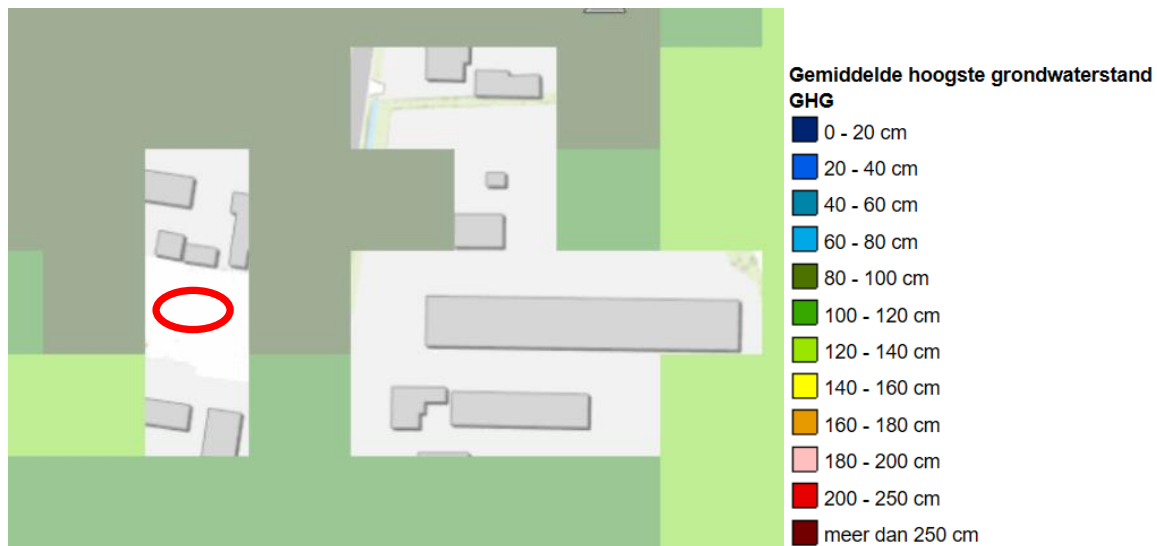
Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021.

Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

e) Bodem en grondwater

Ter hoogte van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is er sprake van een GHG van 80-100 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de GHG in de omgeving van het plangebied.



Figuur 17: GHG ter hoogte van het plangebied

f) Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

Huidige en toekomstige situatie

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Bestaande situatie.

De projectlocatie bestaat momenteel uit onbebouwd grasland.

Toekomstige situatie.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk. Als gevolg van de bouw van de woning wordt een nieuw verhard oppervlak van 420 m² per woning gerealiseerd, bestaande uit 320 m² dakoppervlak en 100 m² terreinverharding.

Op basis van artikel 15 van de ‘Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015’ geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

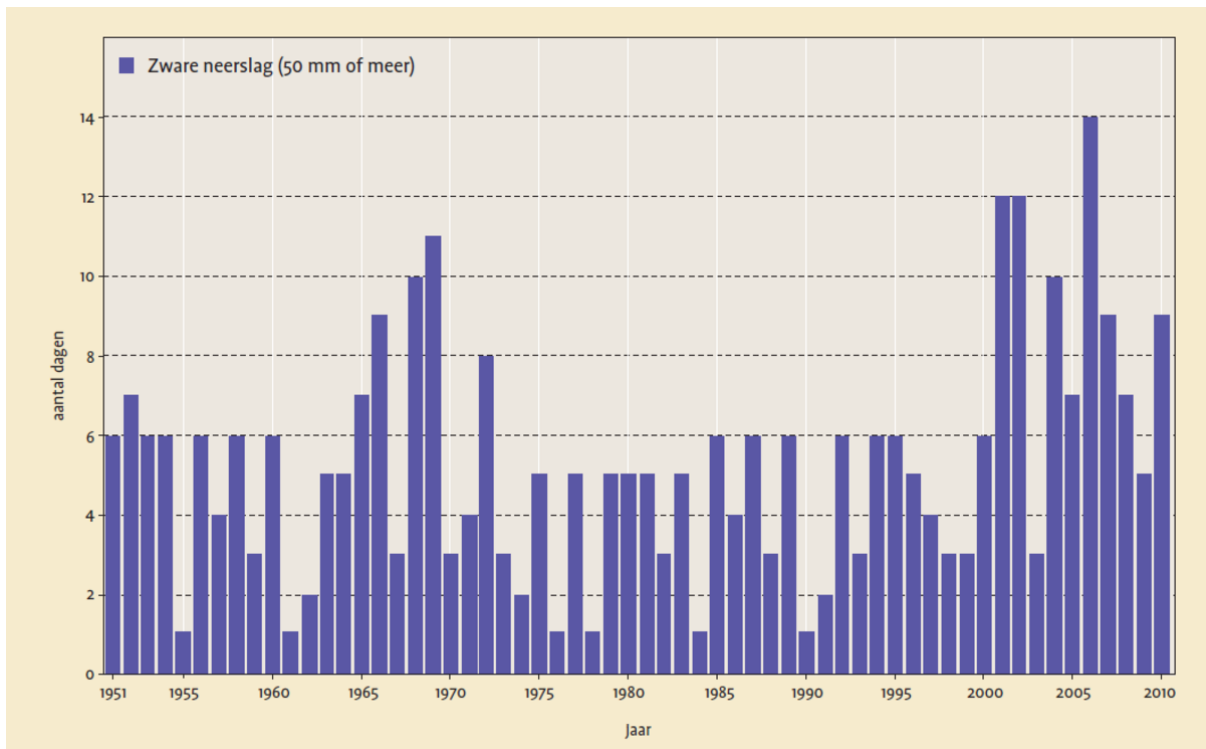
Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Voor kleine ontwikkelingen verlangt gemeente Oirschot dat invulling wordt gegeven aan hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Waterbergende voorzieningen ten behoeve van de Ruimte-voor-ruimte woning, Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers.

Inleiding.

Uit historische gegevens van het KNMI is gebleken dat we steeds vaker te maken hebben met zware neerslag. Deze meetdata is als startpunt genomen voor het ontwerp van z.g. waterbergende voorzieningen met betrekking tot een nog te bebouwen perceel aan de hoogeindseweg te Oostelbeers.



Aantal dagen met zware neerslag in Nederland (bron: KNMI)

De volgende fysieke uitgangspunten zijn aangenomen m.b.t. de invulling van het perceel:

- Perceelgrootte: 981 m²
- Totale dakoppervlak 320 m²
- Oppervlak tereinverharding 100 m²

Systeemkeuze:

Systeem zal worden opgebouwd uit regenwater opvang/opslag voor eigen gebruik. Uitgangspunt is dat het gehele jaar rond invulling kan worden gegeven aan het waterverbruik (wc, douche, wasmachine) exclusief het waterverbruik voor menselijke consumptie. (tappunten, keuken,

vaatwasser). Het overtollige aanbod tijdens extreem weer zal worden geborgd en geïnfiltreerd middels verdiepte tuin.

De volgende uitgangspunten zijn aangenomen m.b.t. de bezetting van de toekomstige woning:

- (regen-) waterverbruik per dag: 100 liter per persoon (totaalverbruik = 120 liter)
- Aantal personen: 5

Hierna zijn diverse berekeningen uitgevoerd gebaseerd op historische data van het KNMI, weerstation Eindhoven.

Analyse meetdata:

Uit analyse van de meetdata blijken de volgende feiten:

Neerslag in millimeter	2001	2002	2006	2007	2010	2011	2014
Totale neerslag per jaar	905	799	725	843	753	727	807
Hoogste etmaalsom van de neerslag	30	26	23	27	26	34	34
Hoogste uursom van de neerslag	17	13	15	12	13	26	18

De beoogde verharde oppervlaktes resulteren in de volgende ontwerpcriteria:

Regenwater in m ³	2001	2002	2006	2007	2010	2011	2014
Totaal per jaar beschikbaar	380	336	305	355	317	305	340
Benodigde opslagcapaciteit*	12	15	14	23	15	24	19
Overstorthoeveelheid per jaar	185	146	125	157	127	102	146
Maximale overstort hoeveelheid per dag	12	11	9	11	10	11	13
Maximale overstort uursom	3.7	1.9	2.1	3	1.2	2.5	7

Uit de berekeningen blijkt dat 2014 bepalend is voor de dimensionering van het hemelwatersysteem.

Dimensionering:

Gekozen is voor een opslag capaciteit van 20 m³. De overstort (berging en infiltratie middels verdiepte tuin) wordt gedimensioneerd op 7 m³/h.

Infiltratie/berging:

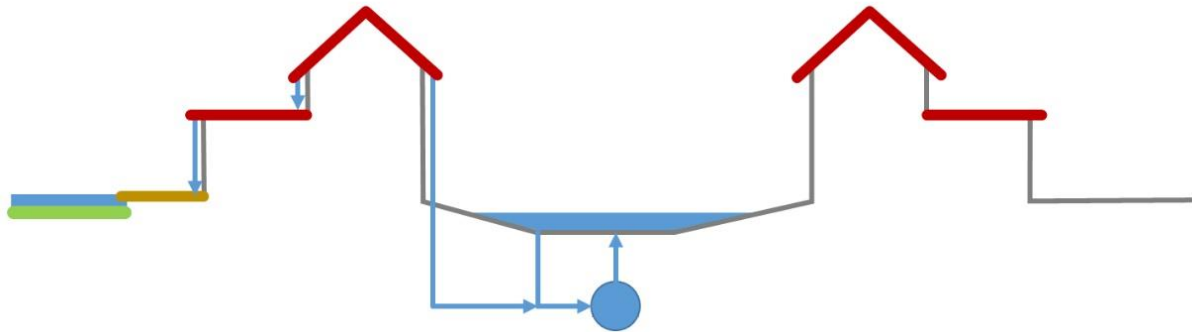
De infiltratiecapaciteit van gras bedraagt c.a. 0,5 m/dag ~ 20 mm/h**.

Om de bergingscapaciteit van de verdiepte tuin te berekenen gaan we uit van 10cm hoogteverschil.

Om de gewenste capaciteit te halen is $\frac{7 \text{ m}^3}{0,1 \text{ m}} = 70 \text{ m}^2$ gazon benodigd.

Om de gewenste infiltratie per dag te halen is $\frac{13 \text{ m}^3/\text{dag}}{0,5 \text{ m}/\text{dag}} = 26 \text{ m}^2$ gazon benodigd.

De hoogste waarde is bepalend dus een minimaal grasoppervlak van 70 m² is vereist.



Voorbeeld Regenwater achterzijde woning afgekoppeld naar de tuin, met overloop. (Bron: RIONED)

* berekende capaciteit om invulling te geven aan eigen verbruik

**bron: <https://www.riool.net/-/regenwatervoorzieningen-op-eigen-terrein-wat-werkt-niet->

Oppervlaktewater

Er is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

Afvalwater en hemelwater.

Het afvalwater wordt gescheiden aan de perceelsgrens aangeboden. Het afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Het hemelwater wordt voor een belangrijk deel hergebruikt voor huishoudelijk water. De overstort infiltreert in de bodem. Het perceel biedt dankzij een gunstige GHG ruimte voor infiltratie van het hemelwater.

Gezien de lage GHG (ca 1,20m -mv) zijn er volop mogelijkheden voor ontwatering binnen het plangebied. De ontwatering is de afstand tussen het maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Daarbij ligt de maatgevende hoogste grondwaterstand circa 20 cm hoger dan de GHG. De ontwatering binnen het plangebied is voor alle functies voldoende.

g) Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.).

Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Een en ander volgens het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP)

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente – nu én in de toekomst – invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. Het vGRP bevat ook een kostendekkingsplan, waarin wordt uiteengezet hoe er voor drie zorgplichten wordt betaald.

4.2 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna.

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' te Oostelbeers

Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de regelgeving op het gebied van Flora- en fauna ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Natuurloket

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok, ter plaatse bekend als 147- 386 diverse soortwaarnemingen zijn gedaan. Het rapport van Natuurloket is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Daarnaast zijn mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren onderzocht. Hieronder worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen vermeld.

Conclusies gebiedsbescherming

- Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. In de verdere planvorming hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden.
- Het projectgebied ligt geheel buiten het Natuurnetwerk Brabant en Natura 2000 gebieden. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de genoemde groenstructuren. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden.

Conclusies soortbescherming

- Het projectgebied vormt in potentie een leefgebied voor enkele nationaal beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals egel en veldmuis. Voor de genoemde soorten geldt een vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- De omgeving van het projectgebied is geschikt als foerageergebied voor huismussen, een vogelsoort waarvan de nesten inclusief leefomgeving jaarrond beschermd zijn. Gezien het zeer beperkte oppervlak binnen het projectgebied dat van waarde kan zijn als foerageergebied voor huismussen en de toekomstige situatie waarin alternatief foerageergebied (tuinen) voor huismussen aanwezig zal zijn, worden negatieve effecten voor huismus uitgesloten.
- Binnen het projectgebied is een zwervend individu van bijv. gewone pad of bruine kikker (nationaal beschermde soorten amfibieën) te verwachten. Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het projectgebied zijn geen beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, en overige ongewervelden (bijvoorbeeld zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

De projectlocatie aan de Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers is in gebruik als grasland. Er zijn geen flora en faunawaarden aanwezig op de planlocatie. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op flora en fauna.

De ontwikkeling kan een positief effect hebben op flora en fauna aangezien er een natuurlijke inpassing van de inrichting gaat plaatsvinden, een toevoeging van kwalitatief functioneel groen. Het gebied wordt landschappelijk versterkt en wordt ingericht met inheemse beplanting.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

a) Archeologische waarden

- Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

- Wet op de archeologische monumentenzorg

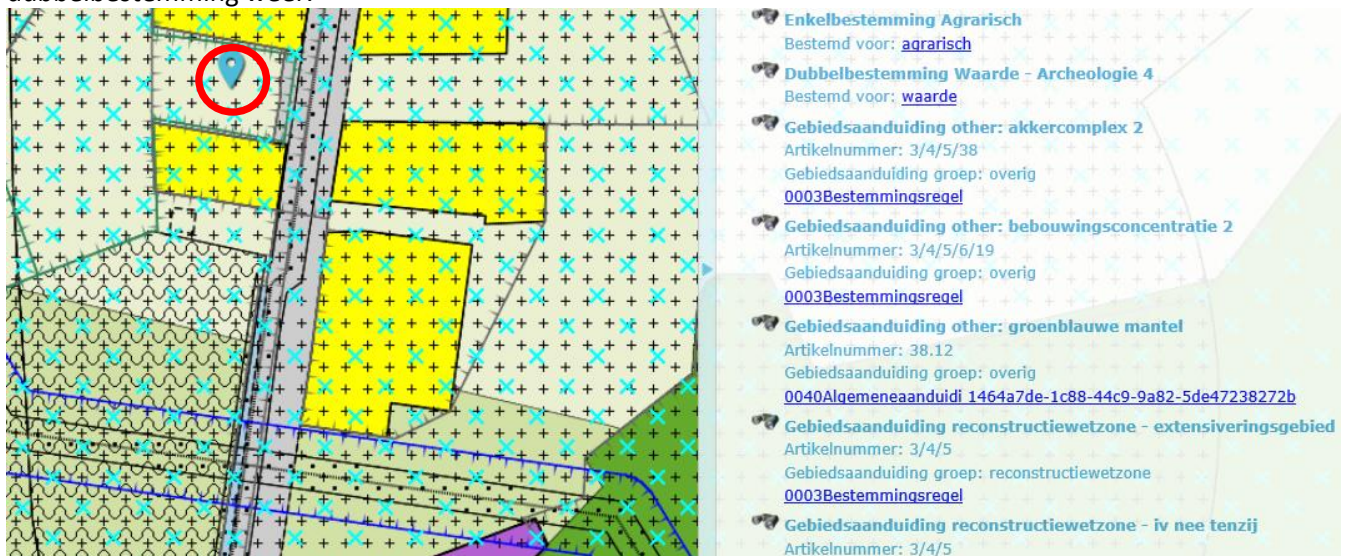
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het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

- Regionaal archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. Deze kaart is in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) tot stand gekomen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatie-kaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten.

- Archeologiebeleid gemeente Oirschot

De regionale erfgoedkaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot. In het bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Navolgend figuur geeft de ligging van deze dubbelbestemming weer.



Figuur 19: Ligging dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is archeologisch onderzoek vereist indien er een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m-mv wordt verstoord.

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' te Oostelbeers

Onderhavig bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' kent overeenkomstig het vigerende archeologiebeleid de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toe aan het plangebied.

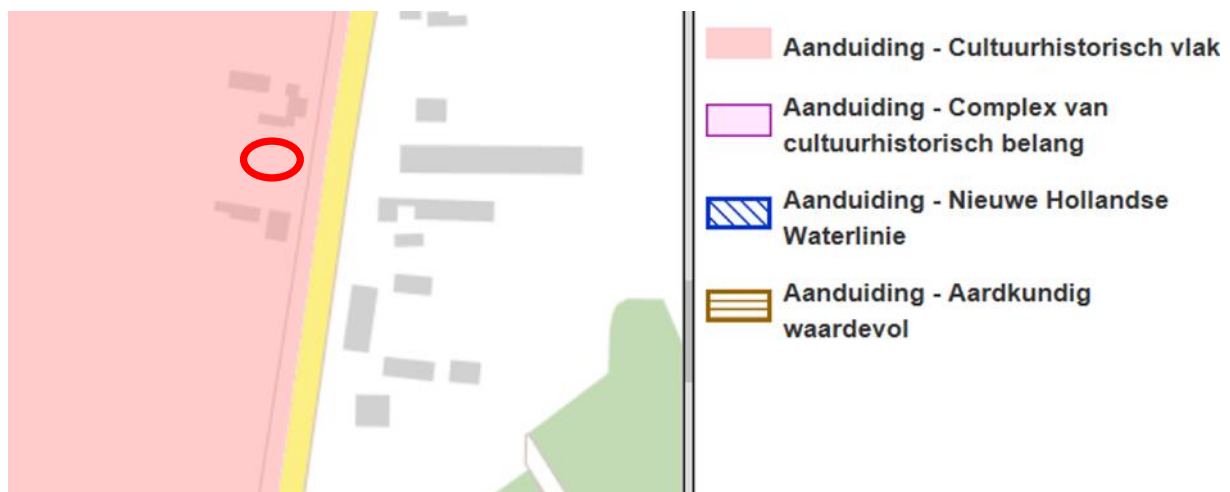
Bij maximalisering van de bebouwingsmogelijkheden wordt de bebouwde oppervlakte van 500 m² niet overschreden.

Voor een Ruimte voor Ruimte woning is een inhoud van 1000 m³ toegestaan. Daarnaast laat het plan een oppervlakte van 240 m² aan bijgebouwen toe. Ter voorkoming dat de oppervlakte van 500m² - maatvoering waarvoor archeologisch onderzoek is vereist – wordt overschreden, wordt aan de bepaling van de woninginhoud toegevoegd "met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 250 m²". Voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in de onderhavige situatie geen aanleiding.

b) Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

- Provinciaal beleid.



Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Cultuurhistorie'

Beschrijving cultuurhistorische waardenkaart.

In de beschrijving bij de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is, voor zover hier van belang, het volgende opgenomen.

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 beek dalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. 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. Goed bewaard gebleven voorbeelden van oude zandontginningen met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en wallen zijn de buurtschappen in de omgeving van Cartierheide en Oerle - Knegsel.

Gave beeklandschappen vinden we in (delen van) de dalen van de Dommel en de Beerze. Het Belvédèregebied beeklandschap van de Dommel ligt ten zuiden van Eindhoven. Kenmerkend zijn vloeivelden en viskwelers, watermolens, omvangrijke bossen met heidevelden en vennen en aan grenzend cultuurlandschap. Het cultuurhistorisch gave beeklandschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en maakt deel uit van het Nationale Landschap Het Groene Woud. De identiteit wordt bepaald door bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal. In de Kempen liggen tal van - vaak uitgestrekte - landgoederen. Oude landgoederen zijn bijvoorbeeld Baest, Heeze en Annanina's Rust. De landhuizen met bijgebouwen, de parken en lanen en de afwisseling van bossen en landbouwgronden verlenen de landgoederen grote cultuurhistorische betekenis. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovert, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van de ze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

- Gemeentelijk beleid.



Historische atlas 1910

De in de Verordening ruimte opgenomen aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' heeft in het bestemmingsplan buitengebied een vertaling gekregen met de aanduiding "akkercomplex". De begrenzing van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' alsmede de aanduiding "akkercomplex" lopen tot en met het bebouwingslint aan de Hogeindseweg. Het bebouwingslint maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie 2 (opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied). De belangrijkste waarden en kenmerken van het cultuurhistorisch vlak liggen buiten het plangebied/projectlocatie. Karakteristiek voor dit akkercomplex is, dat langs de rand bebouwing en beplanting voorkomt. De invulling met de ruimte voor ruimtewoning op de projectlocatie (tussen Hogeindseweg 24 en 26) vindt plaats in hetzelfde lint. De openheid van het akkercomplex en het beekdal van de Kleine Beerze zijn voor een belangrijk deel intact. Met de beoogde ontwikkeling wordt de akker zelf niet bebouwd en het perceel in het bebouwingslint is niet als "akker" aan te merken. Het 'open' karakter van het akkercomplex wordt door de oprichting van één woning dan ook niet aangetast. Oprichting van de beoogde bebouwing leidt dan ook niet tot onevenredige aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan is voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van dat gebied. Oprichting van bebouwing op de projectlocatie is derhalve niet strijdig met het gestelde in de Verordening ruimte. In het ontwerp van de beoogde bebouwing worden elementen opgenomen die de bebouwing met de omgeving verweven. Zie hiervoor ook 2.2 onder c.

Conclusie:

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast. Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is de vigerende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

a) Niet-agrarische bedrijven

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

Niet-agrarische bedrijven in omgeving projectlocatie:

In de omgeving van het plangebied is 1 niet-agrarisch bedrijf aanwezig, te weten Hogeindseweg 21. Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is.

Aan Hogeindseweg 21 is bedrijvigheid in de vorm van een metaalhandelsbedrijf. In de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' is het bedrijf aan te merken als "groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur". Op basis van de VNG-publicatie valt dit in in milieucategorie 3.1. Ten aanzien van dit bedrijf dient derhalve een afstand van 50 meter. De afstand van de grens van de bedrijfsbestemming tot de Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Hogeindseweg 24a bedraagt circa 150 meter.

In de omgeving van het plangebied aan Hogeindseweg 24a is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde ontwikkeling.

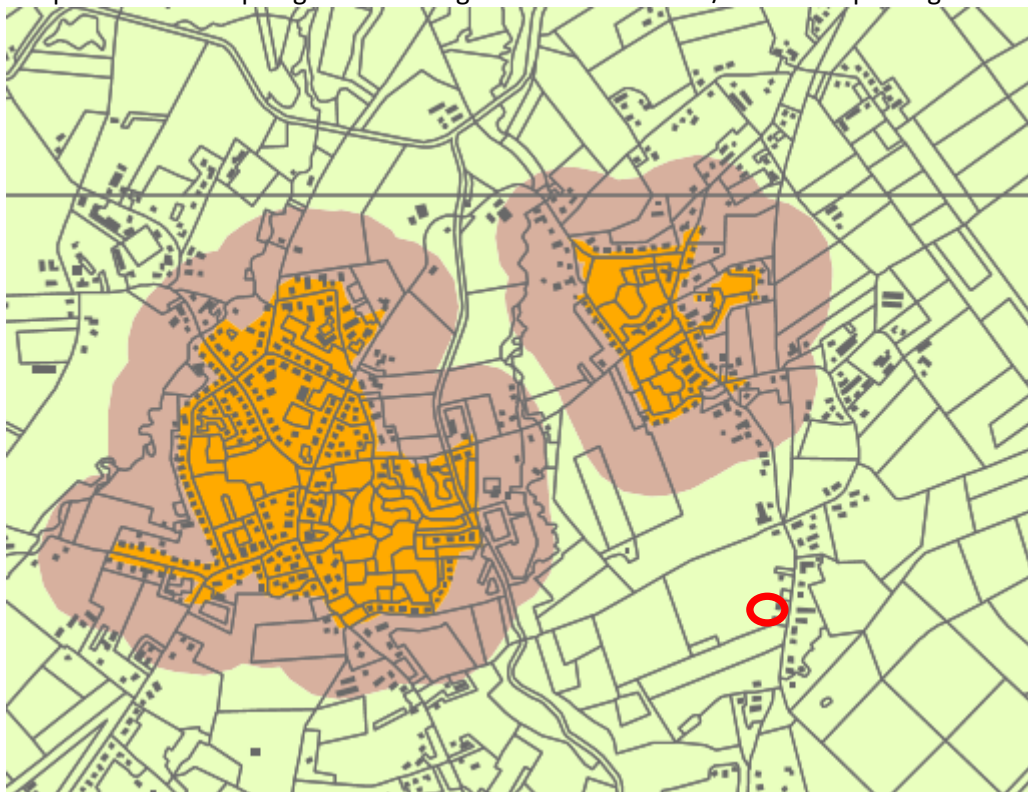
b) Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

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

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

Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van 10 oue/m³ van toepassing.



Aanwijzing gebieden

- Invloedsgebied woonkernen
- Bufferzone van 250 rond de woonkernen
- Bedrijventerrein Kanaalzone
- Buitengebied
- Landbouwonwikkelingsgebied Stille Wille
- gemeentegrens Oirschot

Ruimte voor Ruimte woning

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

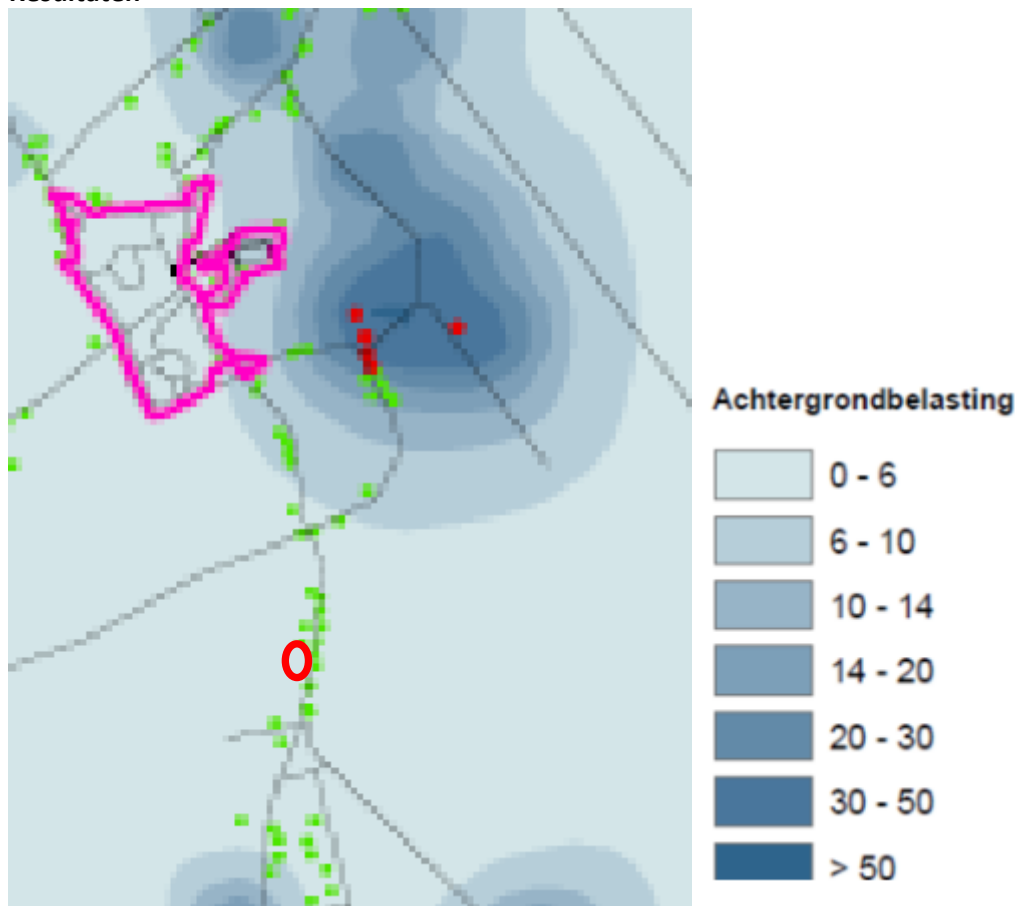
Woon- en leefklimaat

Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient de achtergrondbelasting in beeld gebracht te worden. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied.

Achtergrondbelasting.

Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen rondom de projectlocatie beoordeeld te worden.

Resultaten



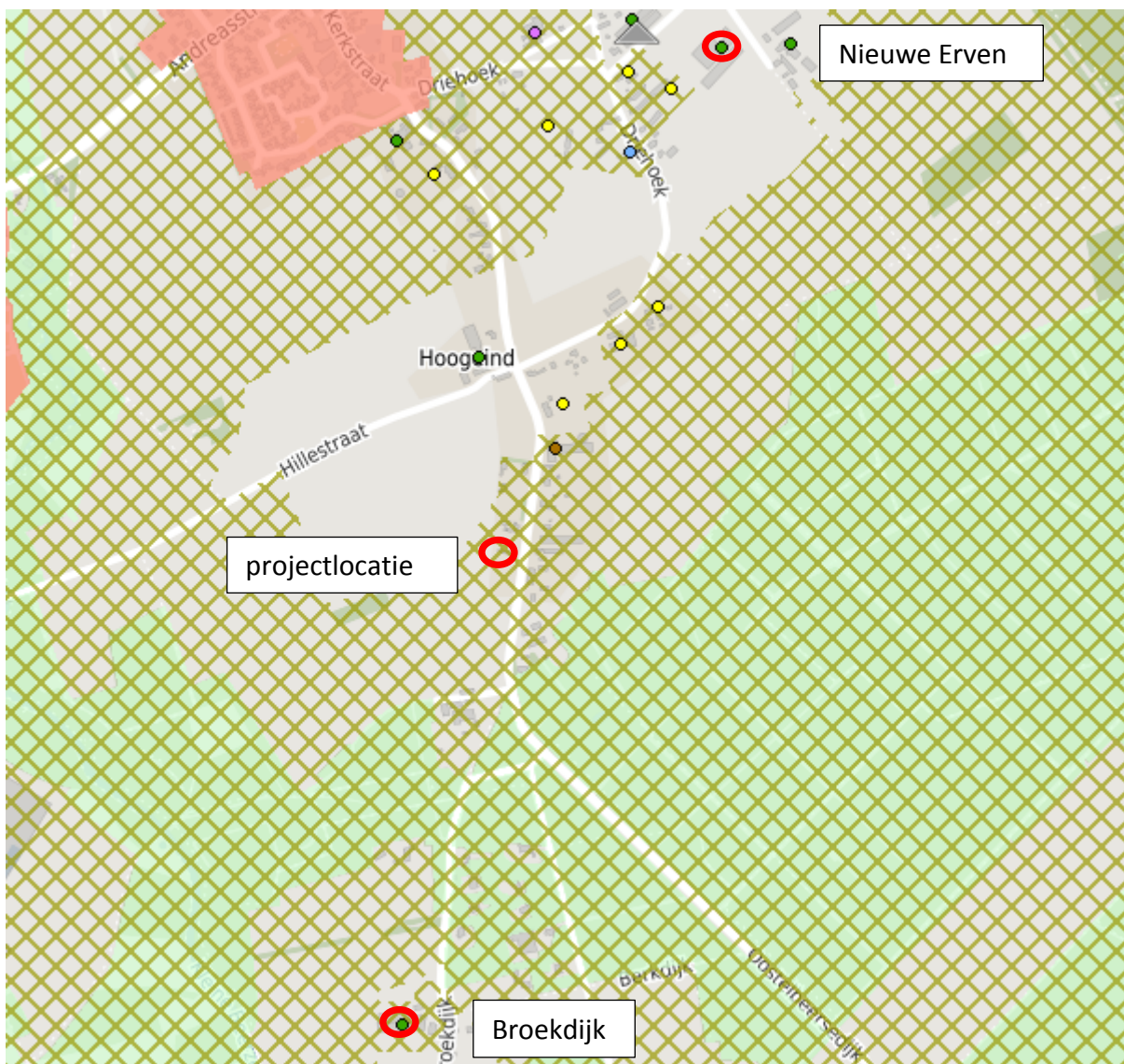
Achtergrondbelasting, bron: 'Evaluatie verordening en gebiedsvisie Oirschot (Wgv)'

Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Hoogeindseweg is de achtergrondbelasting tussen de 0 oue/m³ en 6 oue/m³ gelegen. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 0 - 6 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 5% - 10%.

Ook is bepaald dat bij een percentage geurghinderden van 0% - 8% sprake is van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

Voorgroundbelasting.

Uit de berekening van de achtergrondbelasting blijkt dat ter plaatse van het plangebied de cumulatieve geurbelasting tussen de 0 oue/m³ en 6 oue/m³ bedraagt. Het is daarom niet aannemelijk dat de individuele geurbelasting van één van de veehouderijen groter is dan de wettelijke norm van 10,0 ouE/m³ die zou gelden voor normale burgerwoningen. De veehouderijen met een relevante geuremissie bevinden zich op een grote afstand. Ten opzichte van de projectlocatie zijn de maatgevende veehouderijen gelegen op: 980 m (Nieuwe Erven) en 870 m (Broekdijk). De voorgroundbelasting van de maatgevende veehouderijen bedraagt ter plaatse van het plangebied minder dan 10 OUe/m³. Een nader onderzoek kan gelet op deze afstanden achterwege blijven.

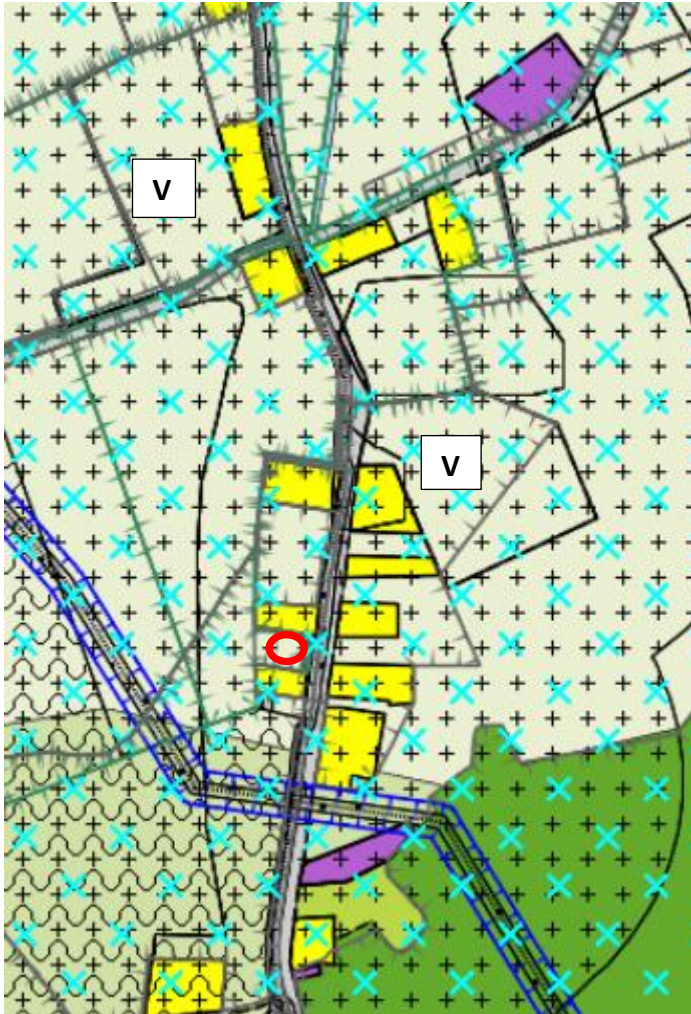


Uitsnede Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant

Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Voor de Ruimte voor Ruimte woning geldt een vaste afstandsnorm voor dieren zonder emissiefactor van 50 meter.



In de bovenstaande uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn, voor zover hier van belang, de meest dichtbij gelegen bestaande veehouderijen aangegeven (V). Deze bedrijven hebben geen geuremissiefactor. Aan de afstandsnorm van 50 meter wordt ruimschoots voldaan. De perceelsvlakken met de gele kleur hebben de bestemming Wonen. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds burgerwoningen gelegen.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning heeft dan ook geen verdergaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven tot gevolg. De veehouderijen in de omgeving van de projectlocatie worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning niet in hun belangen geschaad. De projectlocatie is niet binnen een geurcontour of binnen de minimale wettelijke vaste afstand van de omliggende veehouderijen gelegen. Daarnaast zal het woon- en leefklimaat nu en in de toekomst binnen het plangebied acceptabel (goed) zijn.

4.5 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (wegen buiten bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de gevels van de nieuwe woning wordt overschreden. Voor de voorgevel wordt tevens de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. Dit betekent dat de nieuwe woning alleen mogelijk is als de voorgevel als dove gevel wordt uitgevoerd. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen ter plaats van verblijfsruimten. De aan te vragen hogere waarde bedraagt dan 53 dB op de zijgevels.

Geconcludeerd wordt dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen gelden tegen de realisatie van de nieuwe woning, mits de voorgevel als dove gevel wordt uitgevoerd en een hogere waarde van 53 dB wordt aangevraagd bij het college Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oirschot.

Verwezen wordt naar de bij de toelichting behorende bijlage (2):

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

Hoogeindseweg 24a, Oostelbeers

Datum : 9 februari 2018

Rapportnummer : 218-OHo24a-wl-v1

De ontheffing hogere grenswaarde is bijgevoegd in de bijlage (9):

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' te Oostelbeers

worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van de beoogde woningen. Het perceel waarop de beoogde woningen gerealiseerd worden is immer slechts gebruikt voor grasland of voor de teelt van gewassen. Ook hebben er geen activiteiten op de locatie Hoogeindseweg 24a te Oostelbeers plaatsgevonden die hebben geleid tot een bodemverontreiniging. Er is geen sprake van een verontreiniging van de bodem. Een bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie:

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie aanvaardbaar wordt geacht. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan (oprichten Ruimte voor Ruimte woning). Verwezen wordt naar het VERKENNEND BODEMONDERZOEK HOOGSEWEG NABIJ 26 TE OOSTELBEERS dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

4.8 Externe veiligheid

a) Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

b) Bedrijven

Met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

c) Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt één op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

d) Beoordeling van de planlocatie

Inrichtingen

In de omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid in de omgeving van de planlocatie.

Voor de bestemmingswijziging vormen externe veiligheidsaspecten vanuit inrichtingen geen belemmering. De dichtstbijzijnde locatie is gelegen op 1200 m.



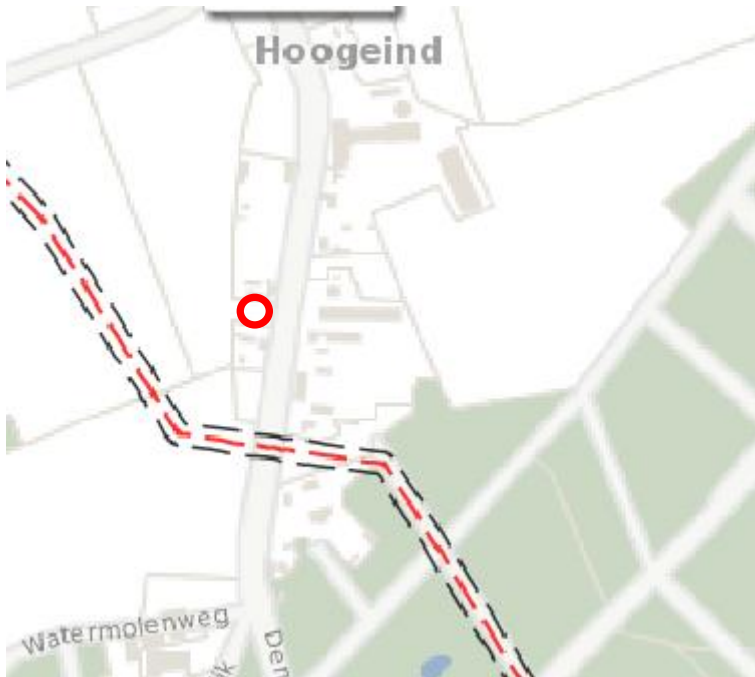
Risicokaart externe veiligheid voor inrichtingen in de omgeving van de planlocatie.

Vervoer over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Er vindt binnen de gemeente Oirschot geen vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor plaats. In de risicoatlas van Noord-Brabant zijn transportleidingen voor gevaarlijke stoffen en risicobronnen opgenomen. De Rijksweg A58 waarover wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt bevindt zich op circa 4.000 meter afstand van de projectlocatie en is daarmee ver van dit invloedsgebied gelegen. Hetzelfde geldt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal. De afstand tot de projectlocatie bedraagt circa 4.500 meter. Ten westen van de planlocatie, op een afstand van circa 135 meter, is een Pijpleiding Rotterdam Beek (PRB), geprojecteerd. De planlocatie is hiermee buiten het invloedsgebied van de buisleiding gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart externe veiligheid in het kader van transport van de provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering met betrekking tot de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan (oprichten Ruimte voor Ruimte woning).



Risicokaart externe veiligheid inclusief de 10-6/jr contour in het kader van transport van de provincie Noord-Brabant (Buisleiding).

e) Gezondheid

Endotoxinen

Bij een situatie waarbij binnen 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, wordt geadviseerd gebruik te maken van de afstandsbeplanning uit het 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'.

Middels deze notitie en bijbehorende afstandstabel link:

<https://www.odzob.nl/overheden/documenten>

Om te onderzoeken of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen afkomstig van veehouderijen is een tool ontwikkeld (afstandsbeplanning uit het 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'). Deze moet worden toegepast indien binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen.

Conclusie endotoxinen:

Omdat binnen een afstand van 250 meter rondom het plangebied geen veehouderij is gelegen waarvoor een endotoxine toets moet worden uitgevoerd vormt endotoxine geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt,

wordt als algemene norm aangehouden. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. De grootte van de spuitzone is afhankelijk van het gebruikte gewasbeschermingsmiddel en de vernevelingstechniek.

Het agrarisch perceel achter de projectlocatie wordt gebruikt voor lage teelten (zoals schorseneren, wortelen, suikerbieten en aardbeien(planten). Akkerlanden en weilanden worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbestrijdingsmiddelen neerwaarts uitstromen. Door dit toegepaste spuitsysteem wordt het ontstaan van drift tot een minimum beperkt. Deze minimale drift wordt onderschreven door de zeer smalle teelvrije zones die ingevolge het Activiteitenbesluit gelden met betrekking op te respecteren afstanden tot oppervlaktewater. De neerwaartse bespuiting voor onkruidbestrijding is vanwege de niet relevante bijdrage aan driftblootstelling buiten beschouwing gelaten.

Conclusie spuitzone

Binnen het plangebied is zonder verdere maatregelen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende agrarische gronden worden niet belemmerd als gevolg van het plan.

MER

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over 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 gedeeltelijke herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is: - Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld. In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer, staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

Conclusie MER

Het onderdeel MER is niet van toepassing.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Wonen', 'en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voorts worden de van toepassing zijnde aanduidingen opgenomen.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- 1) bestemmingsomschrijving;
- 2) bouwregels;
- 3) afwijken van de bouwregels;
- 4) specifieke gebruiksregels;
- 5) afwijken van de gebruiksregels;
- 6) omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 7) omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

Toelichting 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 24a' te Oostelbeers

5.4 Toelichting bestemmingen

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen binnen deze bestemming. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen is een inhoudsmaat tot 1.000 m³ toegestaan. De oppervlakte aan bijgebouwen mag 240 m² bedragen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom de door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Dit wordt met de initiatiefnemers kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden over vaststelling van dit bestemmingsplan.

7. Procedure

7.1 Inspraakprocedure

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

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

7.3 Omgevingsdialoog

Op 5 oktober 2018 heeft tijdens een informele bijeenkomst een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de omwonenden. Het doel van deze bijeenkomst was om de omwonenden te informeren en mogelijke vragen te beantwoorden over de voorgenomen ontwikkeling en herbestemming. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen.