

**BESTEMMINGSPLAN  
BUITENGEBIED, HERZIENING  
HOOGEINDSEWEG 2 en 4  
GEMEENTE OIRSCHOT**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Januari 2021

## PLANGEGEVENS

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Naam bestemmingsplan: | Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 2 en 4 |
| IMRO idn              | NL.IMRO.0823.BPBGHOOGEIND2N4-VAST             |
| Versie voorontwerp    | Juni 2019                                     |
| Versie ontwerp        | September 2019                                |
| Versie vastgesteld    | Januari 2021                                  |
| Opgesteld door        | G.J.P. Bosmans                                |
| Tweede contactpersoon | M.J.M. Crijns                                 |

# INHOUD

|           |                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                           | 5         |
| 1.2       | Plangebied .....                                           | 5         |
| 1.3       | Doel van het bestemmingsplan .....                         | 7         |
| 1.4       | Vigerende bestemmingsplannen .....                         | 7         |
| <b>2.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                              | <b>8</b>  |
| 2.1       | Huidige situatie .....                                     | 8         |
| 2.1.1     | Omgeving .....                                             | 8         |
| 2.1.2     | Plangebied.....                                            | 8         |
| 2.2       | Toekomstige situatie.....                                  | 10        |
| 2.2.1     | Inleiding .....                                            | 10        |
| 2.2.2     | Planologische situatie .....                               | 10        |
| 2.2.3     | Landschappelijke inpassing .....                           | 11        |
| 2.2.4     | Ontsluiting en parkeren.....                               | 13        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                                   | <b>14</b> |
| 3.1       | Europees- en Rijksbeleid.....                              | 14        |
| 3.1.1     | Nationale Omgevingsvisie .....                             | 14        |
| 3.1.2     | Ladder duurzame verstedelijking .....                      | 14        |
| 3.2       | Provinciaal beleid.....                                    | 15        |
| 3.2.1     | Brabantse Omgevingsvisie .....                             | 15        |
| 3.2.2     | Interim Omgevingsverordening.....                          | 15        |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid .....                                  | 18        |
| 3.3.1     | Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' .....          | 18        |
| 3.3.2     | Bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening..... | 19        |
| 3.3.3     | Woonvisie gemeente Oirschot.....                           | 19        |
| 3.3.4     | Omgevingsvisie gemeente Oirschot .....                     | 20        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>   | <b>21</b> |
| 4.1       | Water .....                                                | 21        |
| 4.1.1     | Inleiding .....                                            | 21        |
| 4.1.2     | Relevant beleid .....                                      | 21        |
| 4.1.3     | Waterparagraaf.....                                        | 23        |
| 4.1.4     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater .....     | 24        |
| 4.2       | Natuurbescherming .....                                    | 24        |
| 4.2.1     | Inleiding .....                                            | 24        |
| 4.2.2     | Gebiedsbescherming.....                                    | 24        |
| 4.2.3     | Soortenbescherming.....                                    | 25        |
| 4.3       | Archeologie .....                                          | 27        |
| 4.3.1     | Wet op de archeologische monumentenzorg .....              | 27        |
| 4.3.2     | Regionaal archeologiebeleid .....                          | 27        |
| 4.4       | Cultuurhistorie.....                                       | 28        |
| 4.4.1     | Ontstaansgeschiedenis .....                                | 28        |
| 4.4.2     | Cultuurhistorische waarden .....                           | 28        |
| 4.5       | Bedrijven en milieuzonering .....                          | 30        |
| 4.5.1     | Inleiding .....                                            | 30        |
| 4.5.2     | Bedrijven in de omgeving van het plangebied .....          | 30        |
| 4.5.3     | Bedrijvigheid binnen het plangebied .....                  | 30        |
| 4.6       | Agrarische bedrijvigheid .....                             | 31        |
| 4.6.1     | Inleiding .....                                            | 31        |
| 4.6.2     | Voormalige agrarische bedrijfswoning .....                 | 32        |
| 4.6.3     | Woon- en leefklimaat .....                                 | 32        |
| 4.6.4     | Voorgrondbelasting.....                                    | 32        |
| 4.6.5     | Achtergrondbelasting.....                                  | 33        |
| 4.7       | Gezondheid in relatie tot de veehouderij .....             | 34        |

VASTGESTELD

|           |                                          |           |
|-----------|------------------------------------------|-----------|
| 4.7.1     | Inleiding .....                          | 34        |
| 4.7.2     | Toets aan de handreiking .....           | 34        |
| 4.8       | Spuitzones .....                         | 35        |
| 4.9       | Wegverkeerslawaaï .....                  | 36        |
| 4.10      | Luchtkwaliteit .....                     | 36        |
| 4.11      | Bodemkwaliteit .....                     | 37        |
| 4.12      | Externe veiligheid .....                 | 37        |
| 4.12.1    | Inleiding .....                          | 37        |
| 4.12.2    | Bedrijven .....                          | 37        |
| 4.12.3    | Transport .....                          | 37        |
| 4.13      | M.E.R. beoordeling .....                 | 38        |
| <b>5.</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b> | <b>39</b> |
| 5.1       | Inleiding .....                          | 39        |
| 5.2       | Algemene toelichting verbeelding .....   | 39        |
| 5.3       | Algemene toelichting regels .....        | 39        |
| 5.4       | Toelichting bestemmingen .....           | 40        |
| 5.4.1     | Agrarisch .....                          | 40        |
| 5.4.2     | Wonen .....                              | 40        |
| 5.4.3     | Leiding .....                            | 40        |
| 5.4.4     | Waarde – Archeologie 1 .....             | 40        |
| 5.4.5     | Waarde – Archeologie 3 .....             | 41        |
| 5.4.6     | Waarde – Archeologie 4 .....             | 41        |
| <b>6.</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>             | <b>42</b> |
| 6.1       | Economische uitvoerbaarheid .....        | 42        |
| 6.1.1     | Grexxwet .....                           | 42        |
| 6.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....   | 42        |
| <b>7.</b> | <b>OVERLEG EN INSPRAAK .....</b>         | <b>43</b> |
| 7.1       | Omgevingsdialoog .....                   | 43        |
| 7.2       | Overleg ex artikel 3.1.1. Bro .....      | 43        |

**Bijlagen:**

1. Verslag omgevingsdialoog
2. Quicksan flora en fauna

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied aan Hoogeindseweg 2 en 4 te Oostelbeers. De initiatiefnemers van de beoogde herontwikkeling zijn eigenaar van de het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. Tot voorheen was de locatie in gebruik als melkveehouderij. Momenteel worden op de locatie geen dieren meer gehouden. De bedrijfsgebouwen zijn in gebruik voor de akkerbouwactiviteiten, voor opslag en voor mestopslag. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, aan de Hoogeindseweg 2 en Hoogeindseweg 4.

De initiatiefnemers beogen de tweede bedrijfswoning bij dit bedrijf af te stoten en te herbestemmen naar een reguliere burgerwoning. De agrarische bedrijfsbestemming kan daarbij in samenhang worden verkleind ten behoeve van de resterende akkerbouwactiviteiten. De thans aanwezige milieuvergunning voor het houden van dieren zal worden ingetrokken. Ten behoeve van de akkerbouwactiviteiten wordt een melding Activiteitenbesluit gedaan.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 2 en 4' bestaat uit regels, een verbeelding, een toelichting en bijbehorende bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

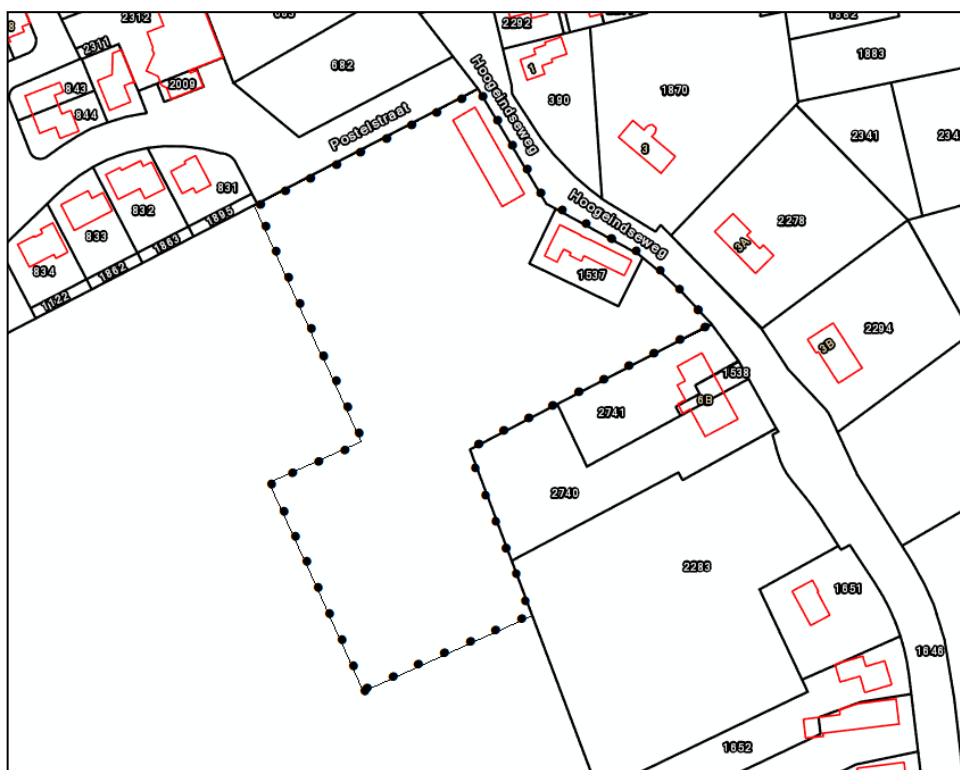
### **1.2 Plangebied**

Het plangebied is gesitueerd aan de Hoogeindseweg 2 en 4 te Oostelbeers. De locatie bevindt zich direct ten zuiden van de kern van Oostelbeers.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied Hoogeindseweg 6b

Het plangebied aan de Hoogeindseweg betreft een gedeelte van het perceel bekend als Oost-, West- en Middelbeers, Sectie G nummer 2902 (gedeeltelijk) en 1537. Het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak en heeft een oppervlakte van 16.262 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemers zijn eigenaar van de percelen. Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale percelen waarbij het plangebied is omzoomd met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

### **1.3 Doel van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan de Hoogeindseweg 2 en 4 en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het betreffende plangebied tot doel.

### **1.4 Vigerende bestemmingsplannen**

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Ter plaatse zijn tevens de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 november 2017.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen direct ten zuidoosten van de kern Oostelbeers, in het buitengebied van de gemeente Oirschot. De Hoogeindseweg betreft een lint met voornamelijk woonfuncties en enkele agrarische bedrijven. Het plangebied is gelegen in het esdorpenlandschap. In de omgeving van het plangebied liggen aan aantal open akkercomplexen. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn meestal rechthoekig en rationeel verkaveld.

#### 2.1.2 Plangebied

Ter plaatse van het plangebied is thans een agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een melkrundveebedrijf met een akkerbouwtak. Navolgend is de vigerende milieuvergunning weergegeven.

#### 5091 KC, Hoogeindseweg 2, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 10-11-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                         | RAV code | Pas code       | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
|----------|--------------------------------------|----------|----------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| A1       | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100   | PAS 2015.08-02 |             |             | bedrijf      | 12                    | 69            | 828              | 0   | 83      | 0                | 8                 |
| A3       | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3.100   |                |             |             | bedrijf      | 4,4                   | 35            | 154              | 0   | 9       | 0                | 1                 |
| Totalen  |                                      |          |                |             |             |              |                       | 104           | 982              | 0   | 92      | 0                | 9                 |

Figuur 3: Vigerende milieuvergunning Hoogeindseweg 2 Oostelbeers (BVB-Brabant)

Binnen het agrarisch bouwvlak zijn twee stallen, een loods en een mestsilos aanwezig. Sinds kort wordt ter plaatse geen (melk)vee meer gehouden. De stallen zijn thans in gebruik voor akkerbouwactiviteiten, opslag en mestopslag.

Binnen het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, waarbij de woning aan de Hoogeindseweg 4 aangemerkt kan worden als de tweede bedrijfswoning. Deze tweede bedrijfswoning beschikt over een bijgebouw dat geschakeld is aan de woning. De woning wordt door middel van twee separate inritten ontsloten aan de Hoogeindseweg. De gronden rondom de woning zijn in gebruik als tuin.



Figuur 4: Bedrijfswoning Hoogeindseweg 2



Figuur 5: Bedrijfswoning Hoogeindseweg 4

Ruimtelijk gezien heeft de bedrijfswoning aan de Hoogeindseweg 2 de meeste binding met het daarachter gesitueerde agrarische bedrijf. De tweede bedrijfswoning ligt hier los van.

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de bedrijfswoning aan Hoogeindseweg 4 af te splitsen van het agrarisch bedrijf en te herbestemmen naar een reguliere woonbestemming. In samenhang wordt het agrarische bouwvlak verkleind ten behoeve van de resterende akkerbouwactiviteiten. De thans aanwezige milieuvergunning voor het houden van dieren zal worden ingetrokken. Voor de resterende akkerbouwactiviteiten wordt een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit.

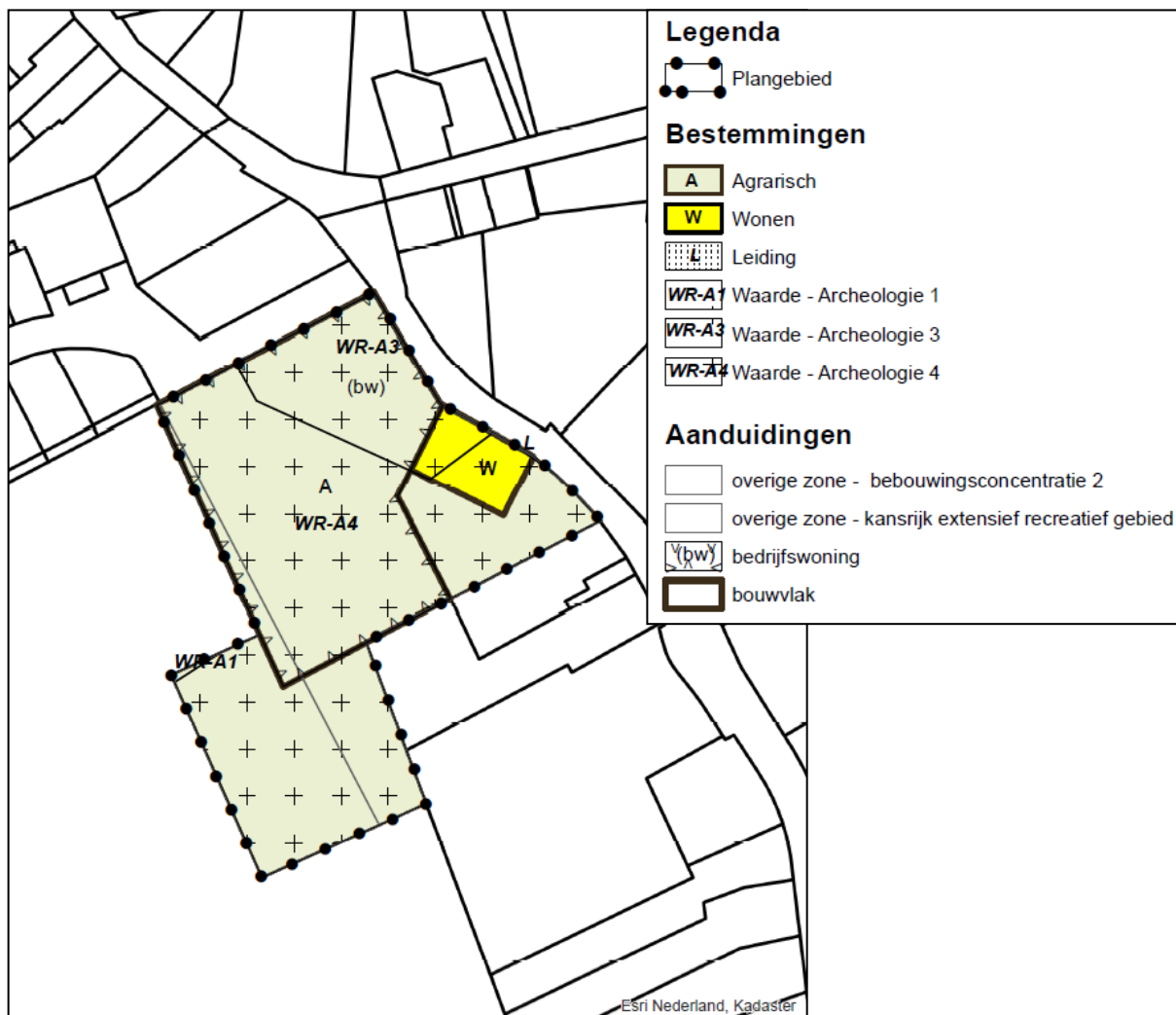
De meest zuidelijk gelegen veldschuur blijft in gebruik voor de akkerbouw activiteiten. De melkveestal, mestsilo, voersilo's, voerplaten zullen worden gesaneerd. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied waarbij de beoogde functies per gebouw zijn aangeduid.



Figuur 6: Beoogde functies binnen het plangebied

### 2.2.2 Planologische situatie

Beoogd wordt de tweede bedrijfswoning aan de Hoogeindseweg 4 te herbestemmen naar een reguliere woonbestemming. In samenhang wordt het agrarisch bouwvlak verkleind. De thans aanwezige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven ongewijzigd gehandhaafd. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie weer.

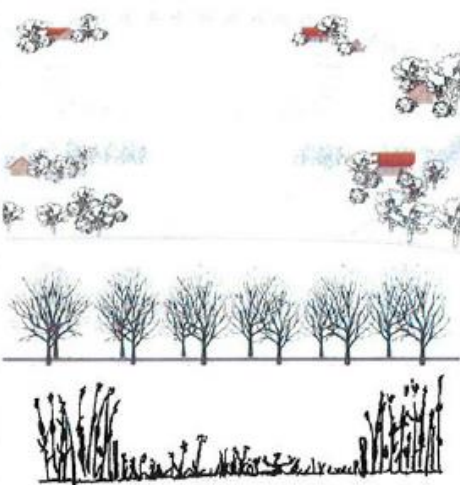
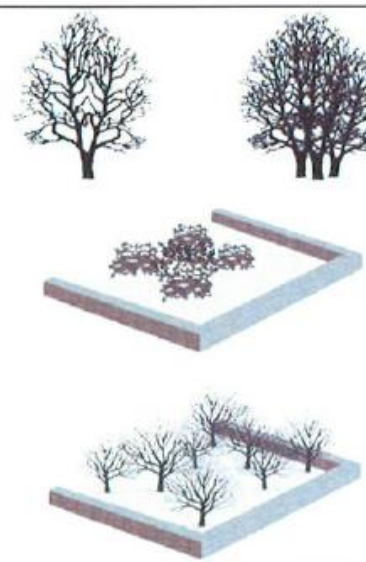


Figuur 7: Beoogde planologische situatie

### 2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen in een esdorpenlandschap. Aansluitend aan de kernen liggen de historische bouwlandcomplexen (essen). Het esdorpenlandschap kenmerkt zich door haar openheid en gebruik als bouwland. De agrarische erven zijn groen ingepast en omgeven door erfbeplanting. In deze gebieden wordt gestreefd naar behoud en versterking van deze ruimtelijke structuur. Op kavelniveau moet aangesloten worden bij het bestaande karakter van de omgeving. De openheid van de akker dient te worden behouden. Op erf niveau dient de beplanting op de erfgrenzen en op het erf te worden versterkt waar mogelijk. Er dient daarbij onderscheid gemaakt te kunnen worden tussen de voorkant, achterkant en zijkant van het erf aansluitend bij de historische structuur en het historische gebruik.

Navolgende figuur geeft een beeld van gewenste landschappelijke inpassing binnen het kampen- en essenlandschap, ingevolge de 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing' gemeente Oirschot.

| Landschapselement                                                                                                                                                                   | Verbeelding                                                                         | Inheemse plantenkeuze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Behoud openheid oude akkers</p> <p>Behoud steilrandjes</p> <p>Lanen en Singels</p> <p>Bloem- en kruidenrijke perceelsranden of bermen</p>                                        |   | <p>Eiken, Es, Beuk, Haagbeuk, Esdoorn, Walnoot, Linde</p> <p>Spontaan flora (alleen inrichten biotoop en extensief beheer, vegetatie ontwikkelt zich vanzelf)</p>                                                                                                                                                                                                |
| Groenelement                                                                                                                                                                        | Verbeelding                                                                         | Inheemse Plantenkeuze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Voortuin met landelijk karakter</b><br/>Solitaire boom<br/>groep van 3 tot 5 bomen</p> <p>Gesneden haag</p> <p>Perk met oude Boerenplanten</p> <p>Gras met / zonder bomen</p> |   | <p>Eik, Linde, Es, Walnoot, Paardenkastanje en Tamme Kastanje</p> <p>Beuk, Haagbeuk, Veldesdoorn</p> <p>Aandacht voor oude boerentuinplanten (Stokroos, Zonnebloem, Monnikskap, Vrouwenmantel, Akelei, Aster, Klokjesbloem, Vergeet-mijniet, Helmbloem, Ridder-spoor, Anjer, Ooievaars-bek, Pioenroos, Klaproos, Vlambloem, Lis, Margriet, Hosta, Hortensia)</p> |
| <p><b>Zijkant</b></p> <p>Fruit- boomgaarden (bij voorkeur hoogstam)</p> <p>Vrij groeiende haag</p>                                                                                  |  | <p>Appel, Kers, Peer, Pruim, Kwee, Noten, Eiken</p> <p>Bessenstruiken (Mispel, Aalbessen, Kruisbessen), Hazelnoot, Sleedoorn, Meidoorn, Vlier, Wilde Roos, inheemse Vogelkers</p>                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Achterkant</b></p> <p>Houtwallen</p> <p>Bospercelen</p>                                                                                                                       |  | <p>Eiken-, Berken-, Beuken-bos met Zoete Kers én struiken zoals vrij groeiende haag (Knot)wilgen, Elzen, Eiken</p>                                                                                                                                                                                                                                               |

Figuur 8: URichtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing

Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 9: Beoogde inpassing plangebied

## 2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Beide woningen worden reeds middels bestaande separate inritten ontsloten aan de Hoogeindseweg. De perceelontsluitingen worden niet gewijzigd. Binnen het plangebied is ruim afdoende ruimte voor twee parkeerplaatsen per woning. De tweede bedrijfswoning wordt thans ook al voor bewoning gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook niet toenemen.

## **3. BELEIDSKADER**

### **3.1 Europees- en Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nationale Omgevingsvisie**

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

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

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

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

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

#### **3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking**

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

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.' Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een VASTGESTELD

bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Middels de beoogde herontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning afgesplitst van het agrarisch bedrijf en herbestemd naar een reguliere burgerwoning. In samenhang wordt het agrarisch bouwvlak verkleind.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie**

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening**

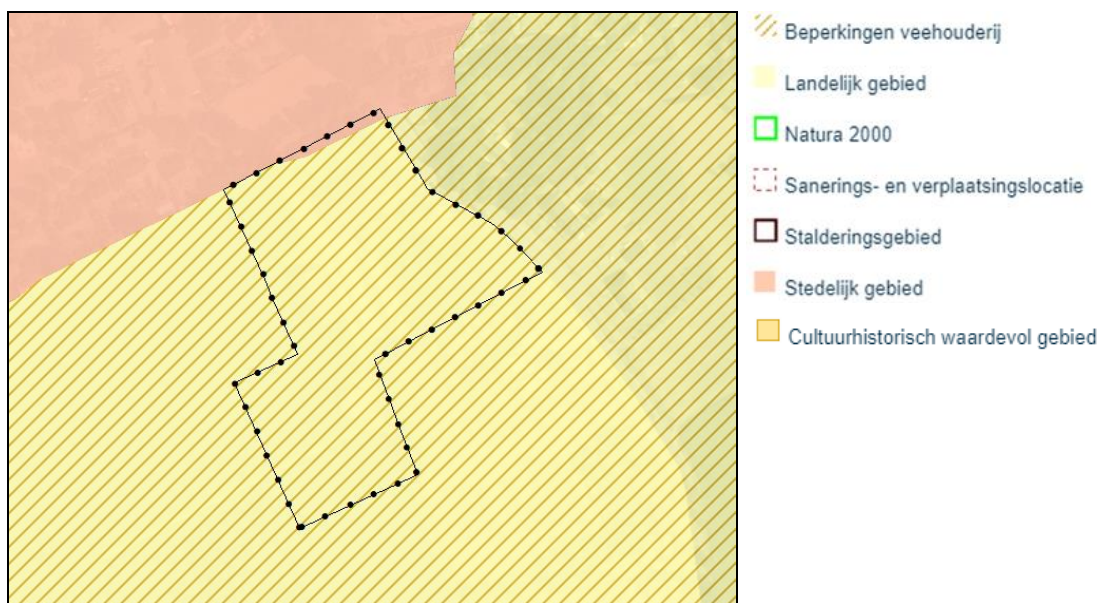
#### **3.2.2.1 Inleiding**

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

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

#### **3.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening**

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is omkaderd met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur gemengd landelijk gebied, met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Tevens is het plangebied aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Een klein gedeelte is aangemerkt als 'stedelijk gebied'. Voor onderhavige ontwikkeling is dit echter niet relevant.

### Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning afgesplitst en herbestemd naar een reguliere burgerwoning. In samenhang wordt het agrarisch bouwvlak verkleind en de vergunning voor het houden van vee ingetrokken.

Navolgend is de eventuele bestemmingsplanwinst als gevolg van de beoogde herontwikkeling berekend, waarbij de normbedragen uit 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' als uitgangspunt zijn genomen.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 16.272 m<sup>2</sup>. De ondergrond van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning wordt volgens de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen getaxeerd op een waarde van € 25,-/m<sup>2</sup>. Voor elke

bedrijfswoning wordt een waarde ingebracht van € 50.000,-. De waarde van onbebouwde agrarische grond wordt op € 5,-/m<sup>2</sup> gesteld.

Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een woonbestemming met een oppervlakte van 935 m<sup>2</sup> voor de voormalige bedrijfswoning aan Hoogeindseweg 4. De waarde van een woonbestemming wordt bepaald op basis van een staffeling: de eerste 1.000 m<sup>2</sup> wordt ingevolge Landschapsinvesteringsregeling De Kempen gesteld op een waarde van € 270,-/m<sup>2</sup>.

Indien sprake is van bestemmingswinst, acht de provincie een investering in het landschap van 20% van de bestemmingswinst aanvaardbaar. In navolgende tabel is de berekening van de tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

| <b>Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering</b> |                |                       |                     |
|--------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
|                                                        | m <sup>2</sup> | waarde/m <sup>2</sup> | waarde              |
| Agrarisch - Agrarisch bedrijf                          | 15.272         | € 25,00               | € 381.800,00        |
| bedrijfswoning (een per bouwvlak)                      | 1.000          |                       | € 50.000,00         |
| <b>Totaal oud</b>                                      | <b>16.272</b>  |                       | <b>€ 431.800,00</b> |
|                                                        |                |                       |                     |
| Wonen (voormalige bedrijfswoning)                      | 937            | € 270,00              | € 252.990,00        |
| Agrarisch - Agrarisch bedrijf                          | 8.058          | € 25,00               | € 201.450,00        |
| Bedrijfswoning                                         | 1.000          |                       | € 50.000,00         |
| Agrarisch cultuurgrond                                 | 6.277          | € 5,00                | € 31.385,00         |
| <b>Totaal nieuw</b>                                    | <b>16272</b>   |                       | <b>€ 535.825,00</b> |
| Bestemmingswinst                                       |                |                       | <b>€ 104.025,00</b> |
|                                                        |                |                       |                     |
| <b>Inspanning voor kwaliteitsverbetering</b>           |                |                       | <b>€ 20.805,00</b>  |
| Bestemmingswinst                                       |                | € 104.025,00          |                     |
| Minimale basisinspanning                               | 20%            |                       |                     |

Tabel 1: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

Met de herontwikkeling wordt een bestemmingsplanwinst behaald van € 104.025,00,-. Derhalve bedraagt de minimale inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap € 20.805,00,-.

Binnen het plangebied wordt een melkveestal een mestsilo en voerplaten gesaneerd. De thans aanwezige landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt verder versterkt.

Met de sanering van de overtollige agrarische bouwwerken en het versterken van de landschappelijke inpassing vindt er een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering plaats binnen het plangebied. Navolgende tabel geeft een overzicht van de te leveren tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling.

| Element                         | aantal | Oppervlakte in m²/lengte | eenheid | Norm per eenheid st. incl. BTW | Vergoeding aanleg/sloop | Beheersbijdrage per eenheid (are) | Jaarlijkse vergoeding onderhoud | Totale vergoeding onderhoud | Compensatie vergoeding totaal |
|---------------------------------|--------|--------------------------|---------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Saneren erfverharding/voerplaat |        | 700                      | m²      |                                | € 5,00                  |                                   |                                 |                             | € 3.500,00                    |
| Saneren melkveestal en mestilo  |        | 725                      | m²      |                                | € 25,00                 |                                   |                                 |                             | € 18.125,00                   |
| L7 Knip- en scheerhaag bestaand |        | 125                      | lengte  |                                |                         | € 1,18                            | € 147,50                        | € 1.475,00                  | € 1.475,00                    |
| L6A Struweelhaag (nieuw)        |        | 225                      | 2 st/m² | 1,61                           | € 724,50                | € 11,78                           | € 26,51                         | € 265,05                    | € 989,55                      |
| L8C3 Landschapsboom             | 15     |                          | st      |                                |                         | € 9,86                            | € 147,90                        | € 1.479,00                  | € 1.479,00                    |
| Trajectbegeleiding erf          |        |                          |         |                                |                         |                                   |                                 |                             | € 1.500,00                    |
| <b>Totaal</b>                   |        |                          |         |                                |                         |                                   |                                 |                             | <b>€ 27.068,55</b>            |

Tabel 2: Tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling

Met het saneren van de melkveestal, mestilo, vloerplaten en het onderhouden en het versterken van de landschappelijke inpassing ter plaatse wordt in totaal een kwaliteitsverbetering geleverd van € 27.068,55,-. Derhalve wordt ruimschoots voldoende kwaliteitswinst geleverd.

### Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Verordening is bepaald dat in het Landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

### Artikel 2.72 Beperkingen veehouderij

Binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied en Beperkingen veehouderij is het beleid gericht op een afwaartse beweging van de veehouderij. Daarom is in deze gebieden geen toename van de bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken toegestaan. Het vervangen van een bouwwerk door een gebouw (of andersom) is ook niet mogelijk. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet in strijd met de regels.

### Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

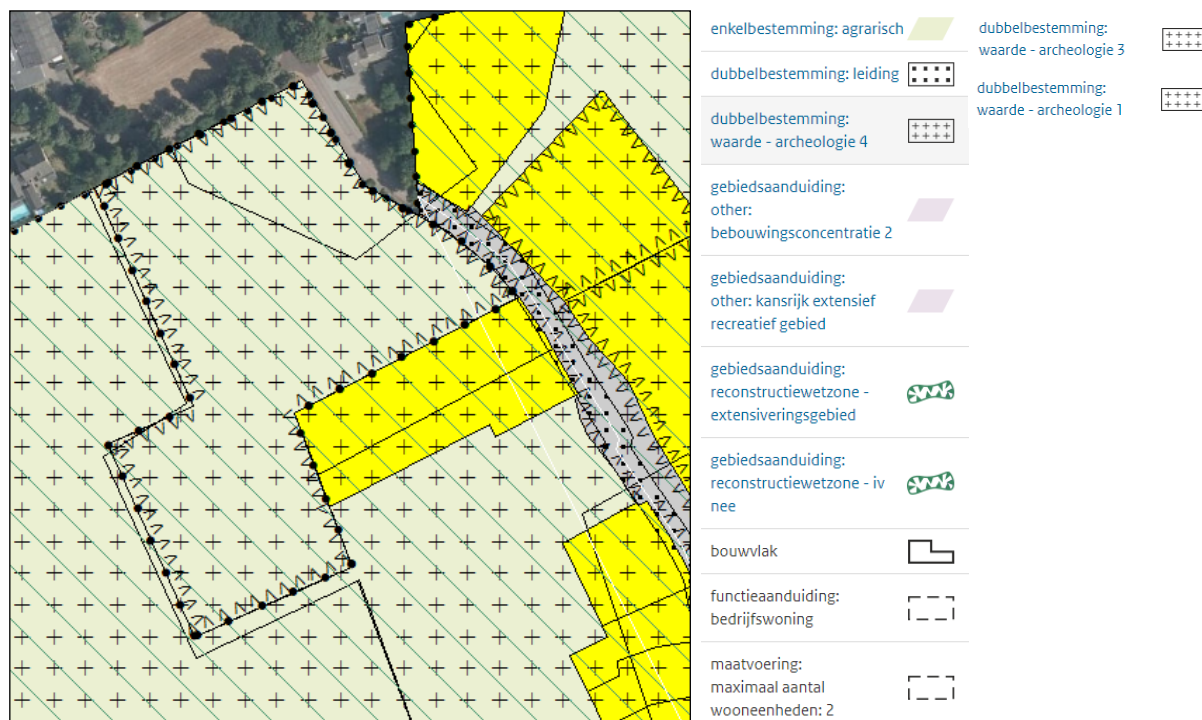
## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied fase II 2013’

Ter plaatse van het plangebied aan de Hoogeindseweg is het bestemmingsplan ‘Buitengebied fase II 2013’ van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als ‘Agrarisch’ met de dubbelbestemmingen ‘Leiding’, ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’. Het plangebied kent de maatvoering ‘Maximaal aantal wooneenheden: 2’, ter plaatse is een bouwvlak opgenomen, geldt de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone - kansrijk extensief recreatief gebied’, ‘overige zone - bebouwingsconcentratie 2’ en de inmiddels op provinciaal niveau vervallen aanduidingen ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘reconstructiewetzone - iv nee’.

Het herbestemmen van de tweede bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is binnen het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het perceel noodzakelijk.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



Figuur 11: Uitsnede verbeelding 'Buitengebied fase II 2013'

### 3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening

Ten gevolge van de uitspraak van de ABRvS van 28 augustus 2015 zijn diverse planonderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' vernietigd. De ABRvS heeft de gemeenteraad opgedragen om voor een aantal planonderdelen een nieuw besluit te nemen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is opgesteld om te voorzien in deze door de ABRvS opgelegde reparatie. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels die in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn opgenomen voor zorgvuldige veehouderij, mestbewerking en staldering. De aanpassingen op de verbeelding blijven beperkt tot de percelen waarvoor de planregeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013' is vernietigd, aangevuld met de gronden waar op basis van de heroverweging in deze herziening een (dubbel)bestemming of aanduiding moet worden toegevoegd. Ter plaatse van het plangebied is hiervan, behoudens de aanduiding 'beperkingen veehouderij', geen sprake.

### 3.3.3 Woonvisie gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft diverse ambities als het gaat om wonen, derhalve heeft de gemeente 'De Nieuwe Woonvisie, De inwoners centraal' opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld op d.d. 26 april 2016. De gemeente Oirschot beoogt, voor de huidige en toekomstige bewoners, te voorzien in een

passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Ingezet wordt om te voorzien in voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens wordt ingezet op herbestemming en transformatie van bestaande bebouwing en locaties, om zodoende de aantrekkelijkheid van Oirschot als woongemeente te behouden en waar mogelijk te vergroten. Hierbij is ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking. De woonvisie vormt tevens het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties, alsmede voor initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. Haar uitwerking krijgt vorm in bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten. Middels de beoogde herontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling levert geen extra woningen op. Een bestaande woning wordt herbestemd.

### **3.3.4 Omgevingsvisie gemeente Oirschot**

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

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

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

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

Het plangebied aan de Hoogeindseweg is gelegen in het gebied Oostelbeers. Voor het plangebied zijn geen specifieke doelen opgesteld in de visie. Onderhavige ontwikkeling valt binnen het thema 'Landbouw'. Ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Een veehouderijtak direct aansluitend aan de kern van Oostelbeers wordt gesaneerd en het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt aanzienlijk verkleind. Tevens wordt ter plaatse een mestlo gesaneerd. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat ter plaatse. De herontwikkeling is derhalve passend binnen de kaders en doelstellingen van de omgevingsvisie.

## **4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN**

### **4.1 Water**

#### **4.1.1 Inleiding**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. 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.

#### **4.1.2 Relevant beleid**

##### **4.1.2.1 Keur**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied aan de Hoogeindseweg is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar.

##### **4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'**

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. 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 bieden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. 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.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema'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.

#### **4.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 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.

Ter plaatse van het plangebied wordt een melkveestall, een mestsilos en wordt erfverharding zoals voerplaten gesaneerd. De beoogde herontwikkeling draagt derhalve bij aan een afname van het verhard oppervlak.

#### **4.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019**

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente 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. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terecht komt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

Wateroverlast kan niet voorkomen worden. In het vGRP is aan de hand van 12 punten beleid ten aanzien van wateroverlast opgenomen. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende punten relevant:

- Het afvoeren van hemelwater op het oppervlaktewater mag geen nadelige effecten hebben op de waterkwaliteit en –kwantiteit.
- Nieuwe riool-(hemelwater)stelsels worden gedimensioneerd op een ontwerp bui  $T = 10 + 10\%$  om rekening te houden met de klimaatverandering.
- Voor nieuwbouw geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie in een peilgebied na de bouw niet verslechtert ten opzichte van voor de bouw.
- Wijzigingen in de waterhuishouding worden afgestemd met het waterschap.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor de waterhuishouding wordt de watertoets doorlopen.
- Het opvangen en vasthouden van hemelwater op daken (bijvoorbeeld groene daken) en in de tuin wordt gestimuleerd. Elk particulier initiatief draagt bij aan het opvangen van de klimaatverandering.

### **4.1.3 Waterparagraaf**

#### **4.1.3.1 Bodem en grondwater**

Het plangebied aan de Hoogeindseweg 2 en 4 is gelegen op Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype zEZ21). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60 tot 100 centimeter beneden maaiveld.

Middels het initiatief neemt het verharde oppervlakte af met een oppervlakte van ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Het hemelwater dat op deze oppervlakte valt kan dan ook rechtstreeks in de bodem infiltreren. De

bedrijfswoning aan Hoogeindseweg 4 blijft een woonfunctie behouden. Het bebouwde oppervlakte van deze woning neemt door het plan niet toe. Het plan levert dan ook alleen maar voordelen op voor wat betreft infiltratie van hemelwater.

#### **4.1.3.2 Oppervlaktewater**

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

#### **4.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfilteerd. 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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

### **4.2 Natuurbescherming**

#### **4.2.1 Inleiding**

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

#### **4.2.2 Gebiedsbescherming**

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. 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 de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Kempenland-West' en is gelegen op een afstand van circa 650 meter tot het plangebied. In samenhang met het plan zal de vergunning Wet Milieubeheer voor het houden van vee worden ingetrokken. De ammoniakemissie neemt hierdoor af met 982 kg per jaar. De depositie van ammoniak op de gevoelige habitats neemt hierdoor ook af. Door de ligging op een redelijk grote afstand en de kleinschaligheid van de

ontwikkeling kan overigens worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling enkel een positieve invloed heeft op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

## **4.2.3 Soortenbescherming**

### **4.2.3.1 Inleiding**

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplaats betreft een verblijfplaats waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

### **4.2.3.2 Beoordeling plangebied**

Ten behoeve van de herontwikkeling is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### ***"Samenvatting effectenbeoordeling***

##### *Natura 2000-gebied*

*Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden.*

##### *Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS)*

*Er worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling en de ligging op een geruime afstand. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.*

##### *Groenblauwe mantel*

*Het plangebied ligt buiten de Groenblauwe mantel en Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. De regelgeving voor deze gebieden is niet van toepassing op het plangebied.*

#### Soorten Habitatrichtlijn

De enige soort die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de gewone dwergvleermuis. Van de voorgenomen ingrepen wordt niet verwacht dat deze van enige negatieve invloed is op de jaarrond beschermde verblijfplekken en leefgebied van vleermuizen. Binnen de te slopen bebouwing en de directe invloedssfeer daarvan ontbreken geschikt verblijfsmogelijkheden. Het plangebied is hooguit van een gemiddelde betekenis als foerageergebied voor vleermuizen en er vindt geen aantasting van groenstructuren plaats die van belang zijn binnen het foerageergebied.

#### Soorten nationaal beschermd (geen vrijstelling)

Er werden geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. Verblijfplekken worden binnen het plangebied niet verwacht.

#### Soorten nationaal beschermd (vrijstelling)

Uit deze categorie worden enkele beschermde soorten amfibieën en kleine zoogdieren verwacht. Indien de zorgplicht onvoldoende in acht wordt genomen kunnen deze tijdens de werkzaamheden beschadigd of vernietigd worden

#### Jaarrond beschermde verblijfplekken van zoogdieren en vogels

Er binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt. Aantasting van jaarrond beschermde verblijfplekken of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt, worden niet verwacht.

#### Beschermde houtopstanden

Er worden geen bomen en houtopstanden geamoveerd. Overtreding van de Wet natuurbescherming op dit punt en overtreding van gemeentelijk APV kan uitgesloten worden.

#### Vervolgonderzoek

Als de voorzorgsmaatregelen met betrekking tot het broedseizoen (zie hoofdstuk 6) in acht worden genomen is geen vervolgonderzoek nodig.

#### Ontheffingsaanvraag

Als de voorzorgsmaatregelen met betrekking tot het broedseizoen (zie hoofdstuk 6) in acht worden genomen is geen ontheffingsaanvraag nodig.

#### **Samenvatting**

Als de voorzorgsmaatregelen betreffende zorgplicht en broedseizoen in acht worden genomen, wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht."

De beoogde ontwikkeling is geen bezwaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

## 4.3 Archeologie

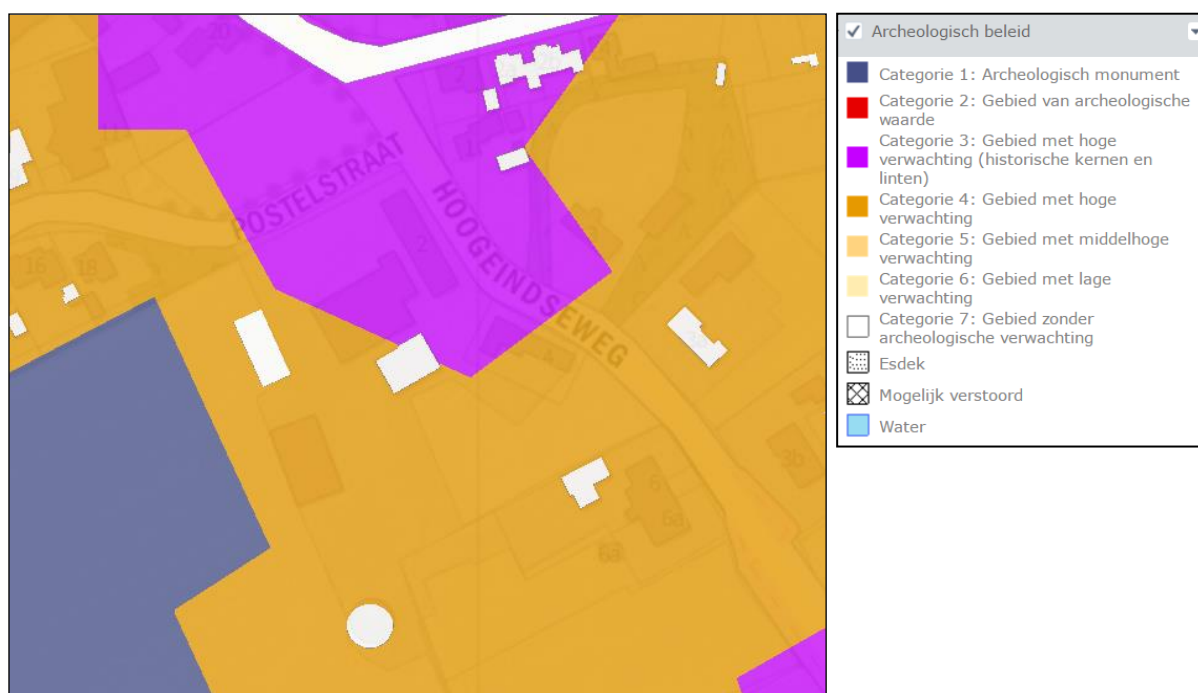
### 4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt 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.

### 4.3.2 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. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten.

In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van de het plangebied weergegeven.



Figuur 12: Uitsnede archeologische beleidskaart A2- en Kempengemeenten

Het plangebied is voor een klein deel aangemerkt als categorie 1 (Archeologisch monument), deels als categorie 3 (Gebied met hoge verwachting, historische kernen en linten), deels als categorie 4 (hoge archeologische verwachting) en deels als categorie 7 (Gebied zonder archeologische verwachting). Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De overige gronden, ter plaatse van de voerplaten, de melkveestal en de mestsilos, zijn reeds geroerd. Er vindt

geen roering van de gronden plaats buiten de bestaande funderingen. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## **4.4 Cultuurhistorie**

### **4.4.1 Ontstaansgeschiedenis**

Oostelbeers heeft een agrarische oorsprong. De geografische ligging, nabij een beek (De Kleine Beerze), met vruchtbare gronden in de nabijheid maakt deze locatie al vroeg in de geschiedenis interessant als vestigingslocatie. Oostelbeers is ontstaan als esdorp. Esdorpen waren agrarische gemeenschappen waar zowel aan veeteelt als aan akkerbouw werd gedaan. De akkers (essen) werden gemeenschappelijk gebruikt en lagen aan de rand van de nederzetting. De kern Oostelbeers kan specifiek benoemd worden als Kempisch akkerdorp. De karakteristieke kenmerken van zo'n dorp, te weten een herkenbare open akker en een centrumgericht routesysteem met daaraan linten van boerderijen zijn dan ook terug te vinden in Oostelbeers.

Oostelbeers heeft altijd geïsoleerd gelegen. Dit komt door de grote afstand tot verbindingswegen in de regio. Hierdoor is het dorp altijd klein van omvang gebleven. Door de beperkte groei van de kern zijn de oude structuren nog steeds goed zichtbaar. De ligging van de linten zijn bepalend geweest voor de hedendaagse structuur van het dorp. De lintstructuur is eerst verdicht. In latere periodes hebben er eerst particuliere en later projectmatige uitbreidingen plaatsgehad tussen de linten. Het plangebied is gelegen aan een dergelijk lint.

### **4.4.2 Cultuurhistorische waarden**

#### **4.4.2.1 Cultuurhistorische waardenkaart**

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

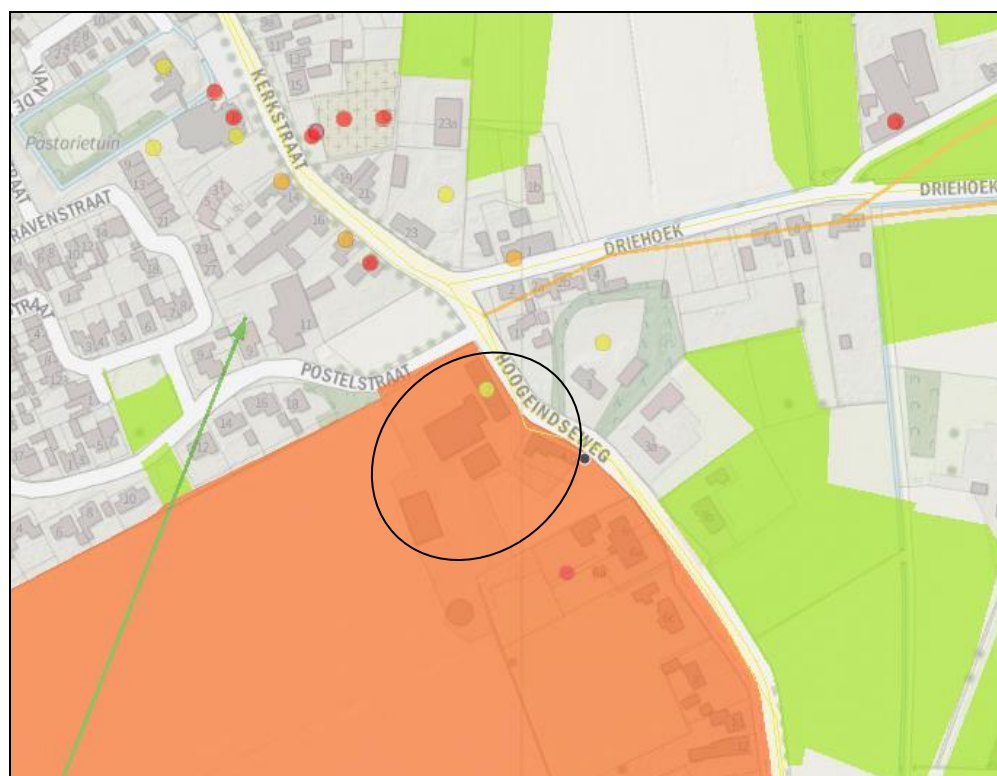
Regio De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven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

Landschap het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

De Hoogeindseweg is aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De Akker aan de westzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van een waardevol open akkercomplex. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de lijnstructuur. Met de sanering binnen het plangebied wordt gedeeltelijk de openheid van het akkerbouwcomplex hersteld. Het plan heeft dan ook enkel positieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Er gaan geen cultuurhistorische waarden verloren met de beoogde ontwikkeling.

#### 4.4.2.2 Cultuurhistorische beleidskaart A2- en Kempengemeenten

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische beleidskaart van de A2- en Kempengemeenten. Het plangebied is indicatief aangeduid met een zwarte cirkel.



**Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.**

- ■ Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

**Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.**

- ■ Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische beleidskaart en agenda

Het akkercomplex Oostelbeers is op de Cultuurhistorische beleidskaart aangeduid als gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Ook is de boerderij aan de Hoogeindseweg 2 aangeduid als object van hoge cultuurhistorische waarde.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt overtollige bebouwing binnen het plangebied gesaneerd. De boerderij wordt in de huidige verschijningsvorm behouden. Het plan heeft dan ook enkel positieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.5.1 Inleiding**

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

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

### **4.5.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied**

De huidige bedrijfswoning ter plaatse aan de Hoogeindseweg 4 is reeds aan te merken als gevoelig object ten opzichte van overige niet-agrarische bedrijven in de omgeving. Bij de omzetting naar een woonbestemming blijft deze gevoeligheid gelijk. Er wordt dan ook geen nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd aan het plangebied. Derhalve is beoordeling van de afstand van het plangebied tot bedrijven in de omgeving overbodig.

### **4.5.3 Bedrijvigheid binnen het plangebied**

Middels de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf met veehouderijtak herbestemd naar een akkerbouwbedrijf. De milieucategorie wordt verlaagd van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 2. Het woon- en leefklimaat zal hierdoor verbeteren. In gemengd gebied geldt een aan te houden richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies. Binnen deze afstand bevinden zich geen gevoelige functies van derden. De te herbestemmen bedrijfswoning bevindt zich op meer dan 10 meter tot de

bedrijfsactiviteiten aan Hoogeindseweg 2. De beoogde herontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

## 4.6 Agrarische bedrijvigheid

### 4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht ( $\text{oue}/\text{m}^3$ ) binnen de bebouwde kom en een norm van  $14 \text{ oue}/\text{m}^3$  buiten de bebouwde kom. Hiermee 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 bebouwde kom geldt een norm van  $2 \text{ oue}/\text{m}^3$ ;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van  $7 \text{ oue}/\text{m}^3$ ;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van  $7 \text{ oue}/\text{m}^3$ ;
- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van  $10 \text{ oue}/\text{m}^3$ ;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van  $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ .

Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van  $7 \text{ oue}/\text{m}^3$  van toepassing.

De Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijke geurverordeningen worden voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de oprichting van de beoogde 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 leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

#### 4.6.2 Voormalige agrarische bedrijfswoning

In de Wgv is opgenomen dat voor een geurgevoelig object (artikel 14.3), dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij én is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) de artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv niet van toepassing zijn op deze woningen.

Op grond van deze regels geldt voor de huidige bedrijfswoning een minimumafstand van 100 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom een minimum afstand van 50 meter. De bedrijfswoning aan Hoogeindseweg 4 ligt buiten de bebouwde kom. De herbestemming naar een burgerwoning is dan ook in het kader van de voorgrondbelasting geen probleem mits een afstand van tenminste 50 meter wordt gewaarborgd. Het meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijf ligt op een afstand van meer dan 230 meter.

#### 4.6.3 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend wordt derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van de te herbestemmen bedrijfswoning inzichtelijk gemaakt.

#### 4.6.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Binnen een afstand van 500 meter zijn twee veehouderijbedrijven gesitueerd waarvoor bij ministeriele regeling een geuremissiefactor voor is vastgesteld. Het betreft hierbij de veehouderijen aan Nieuwe Erven 2 en Nieuwe Erven 3. Navolgend is de voorgrondbelasting van deze bedrijven inzichtelijk gemaakt.

##### Nieuwe Erven 2

Berekende ruwheid: 0,37 m

Meteo station: Eindhoven

##### *Brongegevens:*

| Volg nr. | BronID         | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP snelh. | Uittr. | E-Aanvraag |
|----------|----------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|--------|------------|
| 1        | Nieuwe Erven 2 | 147 541  | 386 918  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,00      |        | 38 152     |

##### *Geur gevoelige locaties:*

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | NW    | 147 005     | 387 756     | 7,0      | 0,8           |
| 3          | NO    | 147 031     | 386 744     | 7,0      | 1,6           |
| 4          | ZO    | 147 028     | 386 738     | 7,0      | 1,6           |
| 5          | ZW    | 147 000     | 386 745     | 7,0      | 1,5           |

Tabel 3: Voorgrondbelasting Nieuwe Erven 2 Oostelbeers (V-Stacks Vergunning)

VASTGESTELD

### Nieuwe Erven 3

Berekende ruwheid: 0,39 m

Meteo station: Eindhoven

#### Brongegevens:

| Volg nr. | BronID         | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP snelh. | Uittr. | E-Aanvraag |
|----------|----------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|--------|------------|
| 1        | Nieuwe Erven 3 | 147 667  | 386 925  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,00      |        | 30 156     |

#### Geur gevoelige locaties:

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | NW    | 147 005     | 387 756     | 7,0      | 0,6           |
| 3          | NO    | 147 031     | 386 744     | 7,0      | 0,9           |
| 4          | ZO    | 147 028     | 386 738     | 7,0      | 0,8           |
| 5          | ZW    | 147 000     | 386 745     | 7,0      | 0,8           |

Tabel 4: Voorgrondbelasting Nieuwe Erven 3 Oostelbeers (V-Stacks Vergunning)

De voorgrondbelasting bedraagt maximaal 1,6 oue/m<sup>3</sup>. Op basis van de berekende voorgrondbelasting is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

### 4.6.5 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is voor het plangebied doorgerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Oirschot ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (mei 2019). Navolgende tabel geeft de gemeten achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

| Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend |        |        |                                    |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|------------------------------------|
| ReceptID                                                    | X-coor | Y-coor | Geurbelasting [OU/m <sup>3</sup> ] |
| 1001                                                        | 147005 | 387756 | 6,071                              |
| 1002                                                        | 147031 | 386744 | 7,120                              |
| 1003                                                        | 147028 | 386738 | 6,948                              |
| 1004                                                        | 147000 | 386745 | 6,769                              |

Tabel 5: Gegevens berekening achtergrondbelasting, berekend met behulp van het programma V-stacks Gebied

Hieruit valt op te maken dat de maximale achtergrondbelasting 7,1 oue/m<sup>3</sup> bedraagt. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een dergelijke achtergrondbelasting sprake is van een 'goed' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

Het leefklimaat staat een herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

#### 4.6.5.1 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Ruimschoots wordt voldaan aan de aan te houden afstanden tot omliggende veehouderijbedrijven. Middels de beoogde herontwikkeling worden geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied is geen bezwaar.

### 4.7 Gezondheid in relatie tot de veehouderij

#### 4.7.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM<sub>10</sub> in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen. Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

#### 4.7.2 Toets aan de handreiking

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m<sup>3</sup> wordt overschreden. In navolgende tabel zijn de resultaten opgenomen.

| Intensieve Veehouderijen | Fijn stof emissie     | Aan te houden afstand | Feitelijke afstand |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Driehoek 9               | 193 kg/jaar (varkens) | 84                    | >370 m             |

Tabel 6: Toets aan de aan te houden afstanden in het kader van fijnstof

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ou/m<sup>3</sup> voor de voorgrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden.
- 10 ou/m<sup>3</sup> voor de achtergrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden.
- 
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Er wordt voldaan aan de vaste afstand.

Zoals hierboven aangegeven wordt voldaan aan de toetswaarden. Er zijn tevens geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet.

In de omgeving van het plangebied is een geitenhouderij gesitueerd. Het gaat om het bedrijf aan Nieuwe Erven 2, gesitueerd op circa 500 meter ten oosten van het plangebied. Op deze locatie mogen 2.254 geiten worden gehouden. Onderhavig plan maakt geen vestiging van een nieuw gevoelig object mogelijk. Een bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. De woning wordt niet gebruikt door 'meer kwetsbare' personen. De woningen worden niet gebruikt voor bewoning door kwetsbare doelgroepen. Ter plaatse wordt niet voorzien in bijvoorbeeld zorgfuncties of kinderopvang. Tussen het plangebied en de geitenhouderij zijn reeds woonbestemmingen gelegen. De woningen bevinden zich daarmee niet dichterbij de geitenhouderij dan overige bestaande woningen. In redelijkheid kan worden aangenomen dat er daarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er bevinden geen pluimveebedrijven in de omgeving van het plangebied. Een GGD-advies is hierom niet noodzakelijk. Er zijn tevens geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan.

Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 6 en 7 wordt daarmee voldaan.

## **4.8 Spuitzones**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen plaats. Tevens is ter plaatse bestemmingsplanmatig slechts een akkerbouwtak toegestaan. Bij akkerbouw gaat het om lage teeltgewassen waarbij lage bespuiting met een beperkte verspreiding wordt toegepast. De landbouwgrond buiten het agrarisch bouwvlak ligt op een afstand van ruimschoots meer dan 50 meter. Tevens zijn tussen de landbouwgrond en beide woningen agrarische bedrijfsgebouwen en erfbeplanting gesitueerd. Spuitzones zijn geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **4.9 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 geldt niet 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.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woningen geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

## **4.10 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 worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts het

omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en het saneren van een melkveebedrijf mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## **4.11 Bodemkwaliteit**

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen nieuw gevoelig object opgericht en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het gebruik van de woning aan Hoogeindseweg 4 blijft met de beoogde herontwikkeling feitelijk gelijk. In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk geacht.

## **4.12 Externe veiligheid**

### **4.12.1 Inleiding**

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

### **4.12.2 Bedrijven**

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

### **4.12.3 Transport**

#### **4.12.3.1 Vervoer over het spoor**

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

#### **4.12.3.2 Vervoer over de weg**

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 3,6 kilometer van deze Rijksweg. Interactie zal normaliter niet plaatsvinden.

#### **4.12.3.3 Vervoer over het water**

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 3,2 kilometer bevindt het plangebied zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

#### **4.12.3.4 Buisleidingen**

Op een afstand van circa 460 meter ten westen van beide woningen aan de Hoogeindseweg bevindt zich een buisleiding van I&M transport. Voor deze gasleiding geldt geen risicocontour voor wat betreft het plaatsgebonden risico. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van het groepsrisico tot gevolg en geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

#### **4.12.3.5 Hoogspanningslijnen**

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd.

### **4.13 M.E.R. beoordeling**

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het omschakelen van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en het verkleinen van het agrarisch bouwvlak geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform het Besluit m.e.r. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

## **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **5.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 2 en 4' 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 bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen 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 bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', en de dubbelbestemmingen 'Leiding', 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

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

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

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

### **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.

## **5.4 Toelichting bestemmingen**

### **5.4.1 Agrarisch**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan.

### **5.4.2 Wonen**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor burgerbewoning. Ter plaatse is één burgerwoning met bijhorende bouwwerken toegestaan.

### **5.4.3 Leiding**

De voor Leiding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

### **5.4.4 Waarde – Archeologie 1**

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

#### **5.4.5 Waarde – Archeologie 3**

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en groter en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.

#### **5.4.6 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. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1 Grexwet**

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

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

## **7. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **7.1 Omgevingsdialoog**

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens deze omgevingsdialoog zijn omwonenden geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt. Een verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

### **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 en 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 worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober 2020 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.