

Toelichting Buitengebied, herziening Lubberstraat 11-11a te Spoordonk



14 augustus 2019, laatst aangepast 25 oktober 2022

NL.IMRO.0823.BPBGLUBBERSTR11A-VAST

R&S advies, uw partner voor o.a.:

- Bestemmingsplan
- Vergunning Wet natuurbescherming
- Omgevingsvergunning Wabo/waterwet
- MER-rapportage/(vormvrije) m.e.r. beoordeling
- Onderzoek geurhinder, luchtkwaliteit en stikstof
- Bedrijfsplan en -administratie



R & S advies

Langebracht 4b

5091 SJ MIDDELBEERS

Telnr: 06 - 510 39 378

Faxnr: 084 – 229 25 56

Email: algemeen@rensadvies.com

www.rensadvies.com

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: bekend bij adviseur
Contactpersoon: bekend bij adviseur
Adres: Lubberstraat 11- 11a
Gemeente: 5688 JC te Spoordonk (Gemeente Oirschot)

Naam en adres inrichting

Naam: bekend bij adviseur
Contactpersoon: bekend bij adviseur
Adres: Lubberstraat 11-11a
Gemeente: 5688 JC te Spoordonk (Gemeente Oirschot)

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

Naam: Gemeente Oirschot
Adres: Postbus 11
Gemeente: 5688 ZG OIRSCHOT

Datum: 14 augustus 2019, laatst aangepast 25 oktober 2022
Status: Vastgesteld
Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot
Naam: Ingrid Spapens-Reijnders

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding en doel.....	6
1.2	Beschrijving activiteit	6
1.3	Ligging plangebied.....	8
1.4	Leeswijzer	9
2.	Projectprofiel.....	10
2.1	Huidige planologische situatie	10
2.2	Nieuwe planologische situatie	11
3.	Het beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Ruimtelijke aspecten.....	28
4.1	Stedenbouwkundige inpassing	28
4.2	Verkeer en Parkeren	29
4.3	Voorzieningen en verzorgingsstructuur.....	29
4.4	Landschappelijke inpassing/uitvoering artikelen 3.8 en 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	29
4.5	Archeologie	31
4.6	Cultuurhistorie	33
5	Milieuaspecten.....	34
5.1	Water.....	34
5.2	Natuur	38
5.3	Omgekeerde werking / geurhinder.....	39
5.4	Geluid	42
5.5	Bedrijven en milieuzonering	43
5.6	Luchtkwaliteit.....	44
5.7	Bodemkwaliteit	45
5.8	Externe veiligheid.....	45
5.9	Gezondheid	46
5.10	Driftzonering	48
5.11	Milieu Effect Rapportage	49
6	Juridische vormgeving.....	50
6.1	Inleiding.....	50

6.2	Bestemmingsplan	50
6.3	Toelichting op de regels	50
7	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8	Procedure	52
8.1	Inspraakprocedure	52
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	52
8.3	Omgevingsdialoog.....	52
8.4	Zienswijzen.....	52
9	Conclusie	53
10	Bijlagen.....	54

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Lubberstraat 11a te Spoordonk is een intensieve veehouderij gevestigd met als neventak loon- en grondverzet. In de traditionele agrarische sector is schaalvergroting of verbreding noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf. Het huidige agrarisch bedrijf aan de Lubberstraat heeft niet voldoende potentie om mee te gaan met de noodzakelijke schaalvergroting binnen de sector. Gekozen is om het bedrijf te veranderen naar de activiteit: aannemersbedrijf.

De gemeente Oirschot heeft bij de brief van 28 maart 2018 aan de heer H. v.d. Wal (hierna te noemen als Van de Wal) kenbaar gemaakt dat de gemeente in principe medewerking verleend aan het omzetten van een intensieve veehouderij met neventak loon- en grondverzet, naar enerzijds een bedrijfsbestemming ten behoeve van een aannemersbedrijf op het gebied van grond-, wegen- en waterbouw, loon- en cultuurwerken en natuurbosbouwwerken met een bedrijfsgebouw van maximaal 1.000 m² met buitenopslag in sleufsilos met een oppervlakte van 500 m² en anderzijds een woonbestemming met mantelzorg en als nevenfunctie een bed en breakfast. Zowel het aannemersbedrijf met buitenopslag, als de mantelzorg en bed- en breakfast zijn bestaande activiteiten, die nooit planologisch zijn verankerd. Middels het herzien van het bestemmingsplan wordt verzocht om deze activiteiten planologisch te legaliseren, waarbij tevens een verandering optreedt van de hoofdactiviteiten, door de agrarische bestemming om te schakelen naar enerzijds aannemersbedrijf met een bedrijfsgebouw van maximaal 1.000 m² met buitenopslag in sleufsilos met een oppervlakte van 500 m² en een woonbestemming met mantelzorg en de nevenactiviteit bed- en breakfast.

De herziening van het bestemmingsplan dient te allen tijde vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

In deze onderbouwing wordt de herziening voor de locatie aan de Lubberstraat 11-11a te Oirschot onderbouwd. Aandacht wordt besteed aan bestaande beleidskaders, de toekomstige situatie en onderzoek naar relevante deelaspecten. Daarnaast zal de planologisch juridische positie van het initiatief worden toegelicht.

1.2 Beschrijving activiteit

Voor de locatie aan de Lubberstraat 11a is op 31 oktober 2006 een vergunning voor een varkenshouderij met als nevenactiviteit grondverzet verleend.

De bestaande situatie betreft een voormalige intensieve veehouderij, dat nu nog actief is als een akkerbouwbedrijf met nevenactiviteit aannemersbedrijf, dat bestaat uit aannemersbedrijf op het gebied van grond-, wegen- en waterbouw, loon- en cultuurwerken en natuurbouwwerken en daarnaast bevindt zich bij één van de bedrijfswoningen een bed & breakfast voorziening evenals een mantelzorgwoning.

In de toekomst zal de bedrijfsvoering veranderen naar uitsluitend een aannemersbedrijf, dat bestaat uit aannemersbedrijf op het gebied van grond-, wegen- en waterbouw, loon- en cultuurwerken en natuurbouwwerken met een bedrijfsgebouw van maximaal 1.000 m² met buitenopslag in sleufsilos met een oppervlakte van maximaal 500 m² en woonbestemming met mantelzorg en bed & breakfast.

Concreet omvatten de wijzigingen het volgende:

- Twee bedrijfswoningen, waarbij één bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming met bed- en breakfast en een mantelzorgwoning en de andere woning als bedrijfswoning gehandhaafd blijft;
- Het realiseren van een nieuw te bouwen loods + kantoor/kantine met een omvang van maximaal 1.000 m²;
- Op het buitenterrein vindt opslag in sleufsilos plaats van:
 - Bomenzand;
 - Brekerszand;
 - Straatzand;
 - Grind;
 - (Gezeefde) teelaarde;
 - Leemzand;
 - Ophoogzand;
 - Menggranulaat.

De hiervoor vermelde producten zijn wisselend aanwezig. Dit hangt af van de werkzaamheden, die op dat moment plaatsvinden.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast en er wordt een wadi gerealiseerd voor de opvang van hemelwater, dat in het eigen gebied kan infiltreren. Om bovenstaand plan mogelijk te maken wordt in totaal 3.113 m² aan stallen, sleufsilos en foliebassin gesloopt.

Als bijlage 1 aan deze toelichting is een overzicht van de bestaande en nieuwe situatie toegevoegd.

1.3 Ligging plangebied

De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarbij landbouwbedrijven, burgerwoningen en industrie elkaar afwisselen. Het betreft een overwegend half open gebied met een afwisseling van weilanden en akkerbouwland. In de directe nabijheid van het plangebied ligt een recreatief gebied in de vorm van een golfbaan. Ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A58, Eindhoven – Tilburg.

Het perceel waar de geplande activiteit plaats zal vinden is kadastraal bekend als: gemeente Oirschot, Sectie K nummers 233, 1426, 1487, 1598 en 1599. In figuur 1 is de ligging en de omgeving van het plangebied aangegeven.



Figuur 1a, omgeving plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern van Spoordonk in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Op onderstaande kaart is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1b: ligging plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de verschillende overheidsniveaus. De ruimtelijke aspecten waar het plan aan moet voldoen worden in hoofdstuk 4 toegelicht. Milieu hygiënische aspecten komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 volgt de juridische vormgeving, hoofdstuk 7 de mate van uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 8 bestaat uit de procedure.

2. Projectprofiel

2.1 Huidige planologische situatie

De locatie aan de Lubberstraat 11-11a is op grond van het bestemmingsplan 2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot gelegen binnen de enkelbestemming Agrarisch. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bouwperceel van 17.800 m² zoals te zien in bijlage 1. In de huidige situatie bevindt zich binnen het bouwperceel de volgende m² aan bebouwing:

• bedrijfswoning Lubberstraat 11:	250 m ²
• mantelzorgwoning	109 m ²
• bijgebouw:	42 m ²
• bijgebouw:	342 m ²
• bedrijfswoning Lubberstraat 11a	131 m ²
• stal a	700 m ²
• stal b	402 m ²
• stal c	336 m ²
• stal d	998 m ²
• foliebassin	520 m ²
• sleufsilo's	759 m ²
• losse units/containers	42 m ²
• totaal	4.601 m² (exclusief erfverharding)

Voor de locatie aan de Lubberstraat 11a is op 31 oktober 2006 een revisievergunning verleend voor het houden van 12 zoogkoeien, 17 vrouwelijk jongvee en 640 vleesvarkens met loon- en grondverzet. In figuur 2 is een verdere specificatie van de vergunde dieren met de daaraan gekoppelde milieubelasting vermeld.

5688 JC, Lubberstraat 11, OIRSCHOT

Huidige situatie		Overzicht						
Beschikking								
Status beschikking:				Definitief				
Beschikkingstype:				Vergunning				
Beschikkingsoort:				Revisievergunning				
Datum besluit:				31-10-2006				
RAV-tabel versie:				RAV 2006-1				
Bouwvergunning afgegeven:								
Opmerking:								
bedrijf - bedrijf								
RAV-Code	2e RAV-Code	Omschrijving	Aantal dieren	NH3	Geur	Fijnstof	NGE	MVE96
A2		zoogkoeien ouder dan 2 jaar	12	64	0,00	3	3	0
A3		vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	17	66	0,00	2	4	0
D3.4.1		overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,8 m2	640	1600	14720,00	195	28	640
Totale emissie nieuwe situatie								
Ammoniak emissie (kg/j)			1730					
Geur emissie (ou/s)			14720,00					
Fijnstofemissie (kg/j)			200					
NGE			35					
MVE-richtlijn 1996			640					

Figuur 2: uitsnede bvb (bron: provincie Noord-Brabant)

De vergunning voor het houden van dieren is bij de beschikking van 9 juni 2015 geheel ingetrokken. Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie gelegen binnen een verwevingsgebied. Het gebied is gekenmerkt als een gemengd landelijk gebied.

2.2 Nieuwe planologische situatie

In de nieuwe situatie zal de bestaande bedrijfsbebouwing nagenoeg volledig worden geamoveerd, waarbij een reductie (na aftrek van de nieuw te realiseren bebouwing) van de bebouwing optreedt van 3.241 m². Voor de functionele, doelmatige en professionele uitstraling zal ten behoeve van de stalling, parkeren, onderhoud en reparatie een adequate bedrijfsloods voor het bedrijfsmaterieel aanwezig moeten zijn. Voorzien wordt in een bedrijfsloods met een omvang van ca. 800 m². Zoals eerder vermeld is in bijlage 1 de bestaande en het nieuwe inrichtingsplan weergegeven.

Om een adequaat aannemersbedrijf te kunnen zijn, is het noodzakelijk om de bestaande voorzieningen voor het op- en overslaan van bouw, grond, afvalstoffen en groenmaterieel uit te breiden en 'te upgraden' naar een doelmatig op- en overslagdepot.

Het onderdeel 'opslagvoorziening' is essentieel als 'verlengstuk' van de dienstverlening van het bedrijf aan de Lubberstraat 11a te Oirschot. De werkzaamheden dienen op de werklocatie (buiten de inrichting) normaliter vroegtijdig aan te vangen. Bij veel opdrachten is het gebruikelijk en onderdeel van de service dat een aannemersbedrijf zorg draagt voor de hulp-, grond- en benodigde goederen en stoffen. Dit geldt bijvoorbeeld voor zaad- en pootgoed, kunstmest en wikkelfolie en dergelijke, maar ook voor zand-, grond- en het innemen van afvalstromen. Voornoemde is bijvoorbeeld ook van toepassing bij grondverbetering, het aanleggen van een dam of het aanleggen van een sleufsilos.

Bij dergelijke activiteiten is het zeer doelmatig en efficiënt dat het bedrijf direct de benodigde stoffen (lees: zand, grind, grond) kan meebrengen en bij de klant kan toepassen. Om dit vanuit bedrijfsmatig en strategisch oogpunt te kunnen realiseren is een doelmatige opslag binnen de inrichting aan de Lubberstraat 11a bedrijfsmatig gezien noodzakelijk. De activiteiten zijn een belangrijke 'pijler' als zijnde specialisatie van het bedrijf. Het leveren van 'hoogwaardige' bouw- en grondstoffen, zoals in paragraaf 1.2 staan vermeld, die toepasbaar zijn naar rato van de gebruiksfunctie en kwaliteit wordt door Van de Wal beoogd. Door een doelmatige opslagvoorziening kan, conform het Besluit bodemkwaliteit, gescheiden opslag plaatsvinden naar functie (landbouw, natuur, wonen, industrie) en kwaliteit (AW, wonen, industrie) van grondstromen. Door een goede opslagmogelijkheid onder beheersbare condities is/wordt de kwaliteit van het product gewaarborgd en de eventuele bodemrisico's geminimaliseerd.

In het verlengde van de uitgevoerde activiteiten van het bedrijf en overeenkomstig de milieukundige mogelijkheden van het Activiteitenbesluit is de opslag c.q. bewerking/verkleinen van groenmateriaal opportuun. Om dit vrijkomend materiaal, na bewerking, duurzaam in te zetten zijn faciliteiten hiertoe binnen het bedrijf gewenst.

3. Het beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid is verwoord in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het nationaal ruimtelijk beleid voor groene ruimte richt zich op borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Tevens is borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit van groot belang. Het rijk realiseert op deze wijze de centrale doelstellingen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid. Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Het rijk heeft daarbij speciale aandacht voor het hoofdwatersysteem, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief robuuste ecologische verbindingen, en de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden. Er is geen rijksbeleid dat direct doorwerkt in onderhavig plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze 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.

Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Deze zijn vertaald in de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Onlangs is in mei 2019 het voorontwerp Omgevingsverordening gepubliceerd in opvolging van de provinciale verordening Ruimte Noord-Brabant.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de Omgevingsvisie, Verordening en Beleidsregel met betrekking tot het gewenst initiatief bekeken.

3.2.1. Omgevingsvisie Brabant 2018

In december 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2030 (met een doorkijk naar 2050) aangegeven in relatie de visie op de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving. Provinciale Staten heeft in de Omgevingsvisie een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Verordening ruimte Noord-Brabant worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen.

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluiten wij met de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. We streven er op onze beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. Want we weten één ding zeker; we zullen in de toekomst - meer dan ooit - moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie geven wij aan wat wij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan.

Programma's:

Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Werken aan de Brabantse energietransitie

Werken aan klimaatproof Brabant

Werken aan slimme netwerkstad

Werken aan concurrerende, duurzame economie

De doelen van de diverse programma's zijn samengevat in en de volgende thema's.

Ad 1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt

Een gezonde leefomgeving

Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofbelasting). Onderhavige ontwikkeling zonder bestrijdingsmiddelen, zonder grote verkeer aantrekkende werking draagt doet geen afbreuk aan een gezonde leefomgeving.

Een veilige leefomgeving

Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Onderhavig plan heeft geen betrekking op grootschalige industrie of infrastructurele voorzieningen met (vervoer van) gevaarlijke stoffen. Daarnaast heeft dit project geen invloed op de waterveiligheid vanwege klimaatveranderingen.

Een goede omgevingskwaliteit

We houden (of brengen) de basis op orde zodat het in Brabant -ook in de toekomst- goed wonen, werken en verblijven is. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land.

Voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast met groene structuren zodat het aannemersbedrijf in het buitengebied het goed wonen, werken en verblijven met elkaar verbind.

Ad 2. Werken aan de Brabantse energietransitie

Energie die niet is gebaseerd op fossiele bronnen, ligt binnen handbereik en maakt dat onze energievoorziening minder afhankelijk wordt van de gasvoorraden in Nederland of van de import van energie van elders. De hele transitie naar een goed functionerend en betrouwbaar systeem, gebaseerd op andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen, duurt decennia.

We richten ons op nieuwe ontwikkelingen die zich richten op:

- Het verminderen van het energieverbruik
- De verduurzaming van energie

Ad 3. Werken aan klimaatproof Brabant

Klimaatbestendig beeklandschap, 80% van Brabant is een combinatie van zandgronden en beken, het zogenaamde het beeklandschap. De afgelopen decennia was de inrichting van ons bekensysteem en het waterbeheer vooral gericht op zo snel mogelijk afvoeren van water ten gunste van landbouw en verstedelijking. De houdbaarheid hiervan staat onder druk, zeker als extremen in het weer gaan toenemen. Langere tijden van droogte en wateroverlast door pieken zorgen voor schade in de land- en tuinbouw. Wij stellen ons een toekomstbeeld voor dat wordt gekenmerkt door stromende, slingerende, ondiepe beken, zodat ze zomers niet diep ontwateren en geen droogteschade voor landbouw en natuur veroorzaken. Dit maakt de kans op overlast rondom de beken wel groter. Daarom is het de uitdaging om zoveel mogelijk water vast te houden en te bergen in de bodem op de hoge zandgronden om (1) piekbuien op te vangen en daarmee de beken en bebouwd gebied te ontlasten, maar ook om (2) bij tijden van droogte juist voldoende water te 'reserveren' voor landbouw, natuur en stedelijk groen.

Ad 4. Werken aan slimme netwerkstad

Niet relevant i.r.t. beoogde ontwikkeling.

Ad 5. Werken aan concurrerende, duurzame economie

De komende 10 jaar wordt verder gewerkt aan een innovatieve en circulaire economie. Het aannemersbedrijf zal hierin mee ontwikkelen middels het optimaliseren van het bedrijf in nieuwe energiezuinige machines, die leiden tot minder uitstoot, evenals het verduurzamen van de te realiseren bebouwing.

De Omgevingsvisie 2018 wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-

Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte Noord-Brabant worden kader stellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen (omgevingsplannen). De Verordening wordt hierna besproken.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is onder andere onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Door middel van het introduceren van de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen. Hierdoor moet het in de toekomst makkelijker worden om bijvoorbeeld bouwprojecten te starten, of in dit geval, van bestemming te veranderen.

Deze nieuwe wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en water. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking. Hierbij hoort ook 1 rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincie heeft hiervoor een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samen gevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze visie is staat wat de provincie wil bereiken en wat ze willen doen om dat te bereiken. De belangrijkste kopstukken van deze visie zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.1.

De Interim omgevingsverordening is een beleidsneutrale samenvoeging van zes provinciale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hiermee zijn Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen verleden tijd en samengevoegd tot één (interim) omgevingsverordening. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet zal de definitieve omgevingsverordening in november 2020 worden vastgesteld. In tegenstelling tot de Interim verordening, zal in de definitieve verordening ook de beleidswijzigingen zijn verwerkt.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied met de aanduidingen stalderingsgebied, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, normen wateroverlast, norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied. De stalderingsregeling is voor de voorgenomen ontwikkeling niet van toepassing. De aanduidingen over norm wateroverlast en norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied worden in paragraaf 5.1 nader gemotiveerd. Verder liggen op het plangebied geen specifieke aanduidingen.

Voor het omschakelen naar een niet agrarische functie zijn in paragraaf 3.6.7 van de omgevingsverordening nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

3.2.2.1 Artikel 3.68 en 3.77 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Regels voor wonen in landelijk gebied en vestiging niet-agrarische functie in het landelijk gebied

Hierna zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (kortweg: omgevingsverordening) overgenomen met daarbij verwoord wat de situatie voor de beoogde herontwikkeling aan de Lubberstraat 11-11a te Oirschot is ten opzichte van de gestelde regels. In artikel 3.68 en 3.77 van omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor wonen in het landelijk gebied en het vestigen van niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

3.68 wonen in het landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

Ter plaatse zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan, waarbij de Lubberstraat 11, wordt omgeschakeld naar wonen. Onderdeel a is niet van toepassing.

- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Niet van toepassing

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

Bij de woning aan de Lubberstraat 11 vindt tevens bed- en breakfast plaats.

- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Niet van toepassing

Artikel 3.69 afwijkende regels wonen

In afwijking van [artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied](#) kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Het gestelde onder a en b is niet van toepassing.

- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er is geen sprake van afsplitsing in meerdere woonfuncties, evenals het splitsen van de woning aan de Lubberstraat 11. Ter compensatie wordt de voormalige varkensschuur/veldschuur ter plaatse van de Lubberstraat 11 met een oppervlakte van 342 m² gesloopt.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Het bouwvlak wordt verkleind van 17.800 m² naar 5.000 m². Het plan voorziet in een bestemmingsvlak van 5.000 m², waarbinnen zowel de te realiseren bebouwing als erfverharding wordt gerealiseerd. Voor de specifieke indeling wordt verwezen naar bijlage 1. Zoals reeds in paragraaf 1.3 van de toelichting staat beschreven is de locatie gelegen in een gemengd landelijk gebied met een divers aan bestemmingen in de directe nabijheid van de locatie aan de Lubberstraat 11-11a. De locatie is gelegen op een afstand van 390 meter van de kern Spoordonk. Het gebied betreft een overgangsgebied van 'stad' naar 'land'. Het straatbeeld kenmerkt zich door burgerbebouwing, waarbij bij de meeste woningen, bedrijven aan huis, zijn gevestigd. Dat ter plaatse zoveel bedrijven zijn gevestigd is van oudsher ontstaan. Voor het overgrote deel gaat het hier om ruime woningen met grote bijgebouwen, waarin het vestigen van een bedrijf aan huis kenmerkend is. Daarnaast wordt als gevolg van het voornemen in totaal 3.113 m² aan bebouwing gesloopt, terwijl er maximaal 1.000 m² aan bebouwing en 500 m² aan bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt gerealiseerd. Ook wordt de landschappelijke inpassing sterk ingezet. De bestemming 'Bedrijf' is daarmee passend binnen dit gebied, deels daar het aansluit bij de kenmerken van het gebied. En een mooie overgang is van een open landschap naar een meer gesloten landschap en daarmee een afronding vormt van de gemengde bestemmingen in dit gebied.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Niet van toepassing

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Alle binnen de inrichting aanwezige overtollige bebouwing wordt gesloopt. In feite vindt er een wederopbouw van het bedrijf plaats, waarbij aandacht is voor het landschap en zijn omgeving. In totaal wordt 3.113 m² aan bebouwing gesloopt. Na de sloop van de overtollige bebouwing wordt er een nieuw te bouwen loods met een omvang van maximaal 1.000 m² en sleufsilo's met een omvang van 500 m² opgericht. Na de bouw van de nieuw te bouwen loods bedraagt de totale oppervlakte aan aanwezige bebouwing inclusief de aanwezige bedrijfswoning, 1.631 m². De overige ruimte binnen het bestemmingsvlak wordt volledig voorzien van semi-verharding. Daarnaast is 500 m² in de vorm van sleufsilo's aanwezig voor het opslaan van diverse grond- en hulpstoffen, evenals afvalstoffen.

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.

Het plan voorziet niet in één van de drie vermelde bedrijfsactiviteiten.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten daalt de milieucategorie van 4.1 (in hoofdzaak varkenshouderij) naar 3.1. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het uitvoeren van werkzaamheden buiten de inrichting. Binnen de inrichting vindt aan- en afvoer van machines plaats en vindt er, als gevolg van een uitgevoerd werk, opslag plaats van meegenomen grond- en hulpstoffen, dan wel afvalstoffen. De laatst vermelde activiteiten zijn slechts ondergeschikt. De hoofdactiviteit bestaat uit een aannemersbedrijf op het gebied van grond-, wegen- en waterbouw, loon- en cultuurwerken en natuurbouwwerken. Zoals onder punt 3.73 lid aangegeven betreft het een overwegende woon-werk omgeving, waarbij een bedrijfsfunctie van geringe omvang als passend moet worden beschouwd. Door de bebouwing te beperken, evenals de binnen de inrichting uit te voeren activiteiten, past de schaal in de omgeving. Middels de uitgevoerde deelonderzoeken en in de planregels is geborgd dat er sprake is van een bedrijf dat vergelijkbaar is met een milieucategorie 2 inrichting. Het betreft in deze een familiebedrijf wat is overgedragen van vader op zoon. De verwachting is dat met de beoogde ontwikkeling voor lange termijn kan worden voldaan aan de economische perspectieven van dit bedrijf, een verdere groei is niet noodzakelijk. Mocht dit in de toekomst onvoorwaardelijk toch gebeuren zal er worden uitgeweken naar een alternatieve locatie.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Het voorgenomen bedrijf is passend binnen de overwegende woon- en werk omgeving aan huis. De initiatiefnemers willen met de beoogde activiteit juist een karakter benadrukken dat passend is binnen de gemengde omgeving van het plangebied, waardoor vestiging op een bedrijventerrein niet als logisch of passend wordt gezien. Het betreft in deze een familiebedrijf wat is overgedragen van vader op zoon. Familie van de Wal heeft geen voornemens om het bedrijf verder uit te laten groeien. Binnen de inrichting bevindt zich geen verkoopruimte. Onderdeel c is niet van toepassing. Zoals uit de toelichting over artikel 3.73 lid onder a staat vermeld betreft het een kleinschalige ontwikkeling.

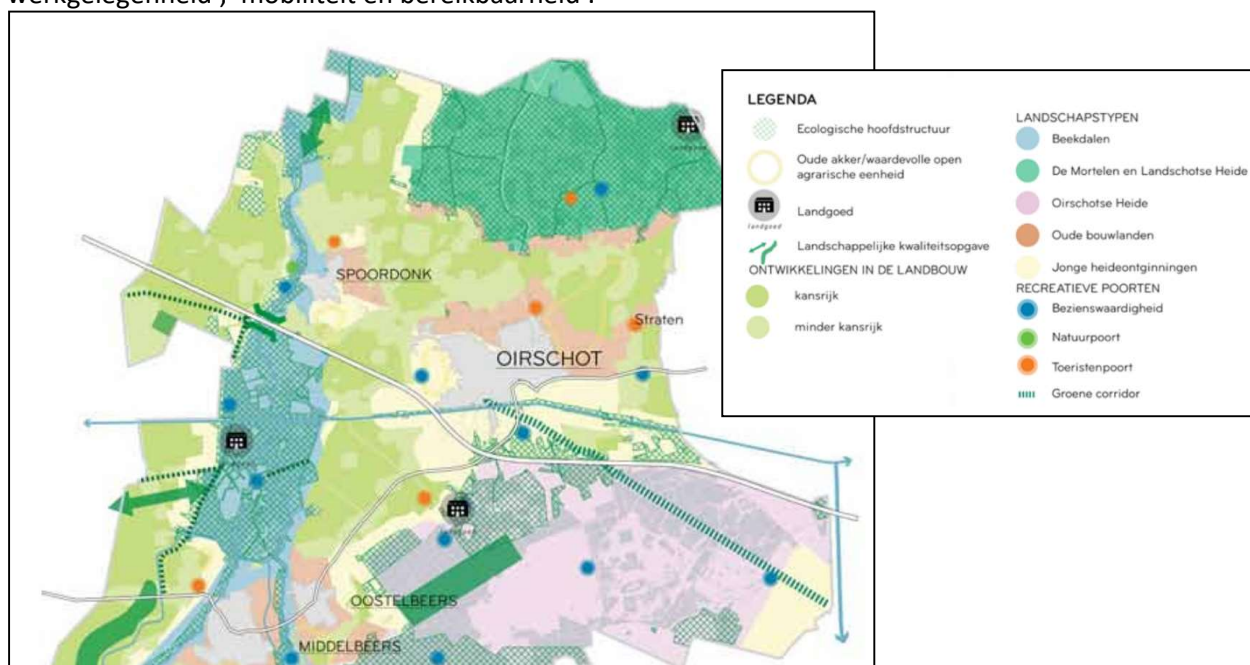
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Oirschot

Op 26 september 2017 heeft de raad van de gemeente Oirschot besloten de Omgevingsvisie vast te stellen. De omgevingsvisie zorgt voor een duidelijke koers, waarbij actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. Het dient als inspiratiekader voor initiatieven, geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven. De omgevingsvisie is een beleidsdocument dat naar de toekomst kijkt waarbij de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) en inwoners hun input hebben geleverd en in de toekomst samen verantwoordelijk zijn voor het verwezenlijken van hun ambities. Doordat zich te focussen op een aantal gebieden (dorpskernen, buitengebied) kunnen lokale omstandigheden en behoeften optimaal worden afgestemd. Daarnaast focust de omgevingsvisie zich op een aantal thema's:

- Natuur Landschap & Cultuurhistorie
- Landbouw
- Recreatie
- Gezonde woon en leefomgeving
- Economie & werkgelegenheid
- Duurzaamheid, water en milieu
- Mobiliteit & bereikbaarheid
- Buitengebied

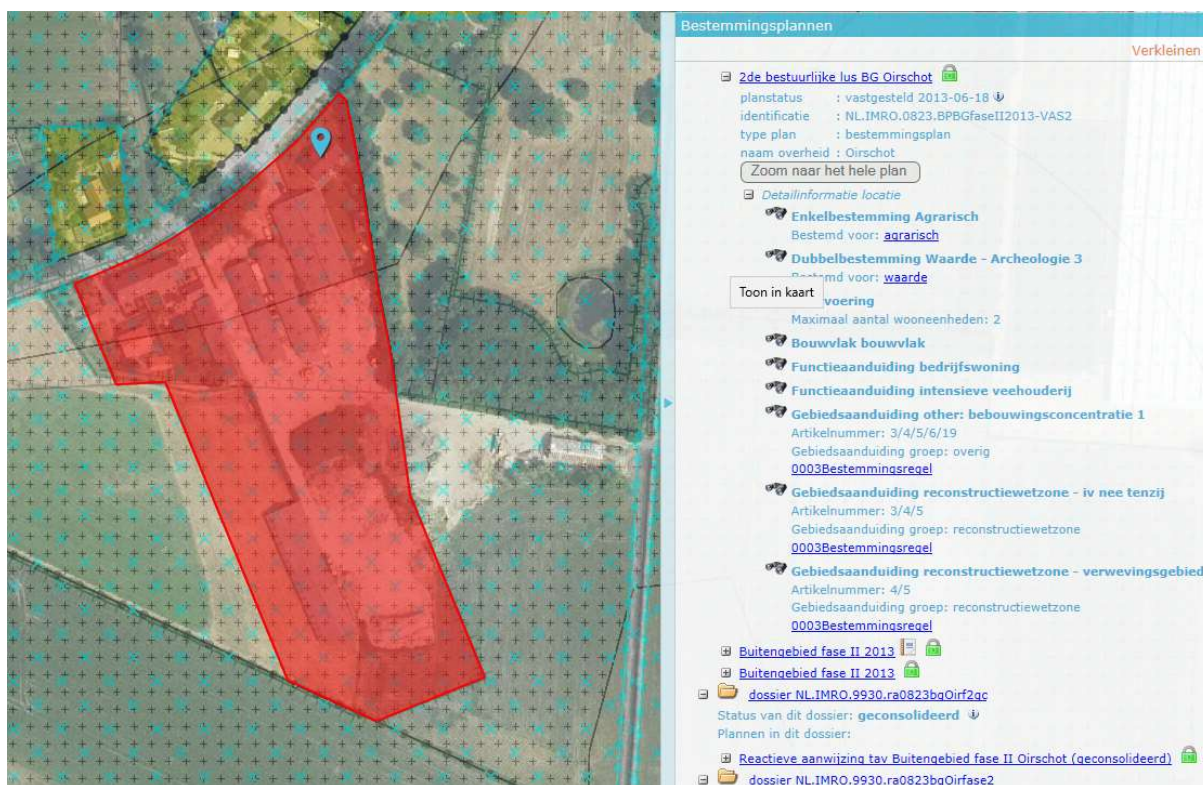
Beoogde ontwikkeling staat het verwezenlijken van ambities uit de omgevingsvisie niet in de weg. De locatie is gelegen in een kansrijk buitengebied zonder waarden of aandachtsgebied voor 'natuur landschap', 'cultuurhistorie', 'beekdalen', 'woon- en leefomgeving', 'recreatie', 'economie en werkgelegenheid', 'mobiliteit en bereikbaarheid'.



Figuur 3.2 Buitengebied

3.3.2. Bestemmingsplan 2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot/Buitengebied correctieve herziening

Voor de inrichting aan de Lubberstraat 11-11a is het bestemmingsplan 2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot, zoals dat op 18 juni 2013 is vastgesteld van toepassing voor wat betreft het bestemmingsvlak en de van toepassing zijnde bestemmingen. Voor wat betreft de planregels gelden de planregels, zoals zijn opgenomen in de correctieve herziening Buitengebied, zoals dat op 21 november 2017 is vastgesteld. De verbeelding en de specifieke bestemmingen voor beide locaties, zien er als volgt uit:



Voor de bestaande situatie is er sprake van de enkelbestemming Agrarisch met de functieaanduidingen intensieve veehouderij en bedrijfswoning, waarbij 2 wooneenheden zijn toegestaan. Verder gelden er de gebiedsaanduidingen bebouwingsconcentratie 1, reconstructiewetzone-iv nee tenzij en verwevingsgebied. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 en 4. In paragraaf 3.7.1, 3.7.10 en 3.7.13 van het Bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening zijn de mogelijkheden beschreven om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Niet-agrarisch bedrijf en Wonen. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld. Hierna zal nader worden ingegaan op de voorwaarden, zoals verwoord in de artikelen 3.7.1, 3.7.10 en 3.7.13.

3.7.1 Algemene voorwaarden voor wijzigen

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

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

Het voornemen heeft betrekking op het volledig omschakelen van het agrarisch bedrijf naar enerzijds wonen met bed- en breakfast en mantelzorg en anderzijds een aannemersbedrijf op het gebied van grond-, wegen- en waterbouw, loon- en cultuurwerken en natuurbosbouwwerken met een oppervlakte van 1.000 m² voor bebouwing en 500 m² voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

- b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.
Voor de locatie is de vergunning voor het houden van de dieren geheel ingetrokken. Op die wijze is het niet realistisch dat ter plaatse zich nog een veehouderijbedrijf zich zal vestigen.
- c. De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
Binnen de bestemming Wonen vindt de nevenactiviteit bed- en breakfast en de mantelzorg plaats binnen bestaande bebouwing. Voor het aannemersbedrijf zal de aanwezige bedrijfsbebouwing volledig worden gesloopt en vindt er vervangende nieuwbouw plaats in de vorm van een loods met een oppervlakte van ca. 1.000 m² en ca. 500 m² aan sleufsilos voor de opslag van producten.
- d. Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.
Alle overtollige gebouwen wordt gesloopt. Dit betreft een omvang van in totaal 3.113 m² aan bebouwing die wordt gesloopt.
- e. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.
Ter plaatse vindt geen detailhandel plaats.
- f. Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.
Bij een aannemersbedrijf is het inherent aan de bedrijfsvoering dat er enige buitenopslag plaatsvindt. De buitenopslag bestaat echter uit opslagen in de vorm van sleufsilos. Het betreft dan grond- en hulpstoffen ten behoeve van de aannemerij, zoals grond, grind en zand. Binnen de inrichting zal altijd wat zand, grind en grond worden opgeslagen in de daarvoor bedoelde sleufsilos, zodat er geen vermenging van de grondsoorten kan plaatsvinden. Er dient bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met de aspecten van meerwaardecreatie (artikel 3.8), kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9) en ontwikkeling van gemengd landelijk gebied (paragraaf 3.6.7). Om zowel het bedrijf als de buitenopslag landschappelijk in te passen investeert het bedrijf fors in versterking van de landschapselementen, c.q. landschappelijke inpassing.
- g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Volgens de Nota Parkeernormen 2018, zoals deze op 28 mei 2019 in werking is getreden moet er bij een bedrijf waarbij sprake is van extensieve arbeid en bezoekers (de werkzaamheden vinden in hoofdzaak elders plaats), rekening worden gehouden met een parkeernorm van 1,3 per 100 m² bvo. Rekening houdend met een maximale bvo van 1.000 m² betekent dit een parkeerbehoefte van 13 plaatsen. Voor de logiesfunctie bij de woonfunctie is er sprake van kamergewijze verhuur. Ter plaatse is er sprake van 3 kamers. Per kamer moet er rekening worden gehouden met een parkeernorm van 0,8. Dat betekent 2,4 parkeerplaatsen. Voor de woonbestemming met de mantelzorgwoning moet op basis van de parkeernota 2,4 parkeerplaatsen

aanwezig zijn. Voor het aannemersbedrijf moet er ruimte zijn voor 13 parkeerplaatsen en binnen de bestemming Wonen moet er ruimte zijn voor in totaal 5 parkeerplaatsen. Op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid aanwezig om te kunnen voldoen aan de minimaal vereiste parkeervoorzieningen op basis van de Nota Parkeernormen 2018. Daarnaast zullen deze planologisch worden verankerd in de planregels.

- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.

Als gevolg van het omschakelen treedt er geen afbreuk van de nabijgelegen omgevingswaarden plaats. Sterker noch er zal sprake zijn van een sterke verbetering. Als gevolg van het slopen van de bedrijfsbebouwing, de nieuwbouw van de loods, evenals de aanleg van landschapselementen zullen de omgevingswaarden behoorlijk verbeteren.

- i. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012. ~~met dien verstande dat bij vergroting van het bouwvlak de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden met een oppervlakte van minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.~~

Als bijlage 1 bij het plan is een landschapsplan toegevoegd. Ter plaatse vindt er extra kwaliteitsverbetering plaats, door meer aanplant te verrichten, dan op basis van de LIR de Kempen noodzakelijk is. Familie van de Wal vindt het belangrijk dat de omgeving, evenals de aanwezige natuur profiteert van de voorgenomen veranderingen.

- j. Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen.

De omgeving kenmerkt zich in hoofdzaak door burgerwoningen, waarbij bij verschillende woningen, bedrijfsactiviteiten in de vorm van één aan huis verbonden beroep of bedrijf plaatsvindt. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf betreft een glastuinbouwbedrijf dat is gelegen aan de Mousten. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 288 meter. Verder bevindt zich aan de Beerseveld een schapenhouderij, die op een afstand van 301 meter is gelegen. Gezien de grote afstanden tot de agrarische bedrijven en het feit dat bij de desbetreffende agrarische bedrijven andere woonbestemmingen op korte afstand zijn gelegen, zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen.

- k. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.

Volgens de VNG-brochure moet bij een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte met meer dan 1.000 m² rekening worden gehouden met een richtafstand van 30 meter voor stof, 50 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. Dit komt overeen met een milieucategorie van 3.1

De richtafstand voor geluid wordt ten opzichte van de omliggende woningen niet gehaald. Voor fijn stof wordt de richtafstand niet gehaald op de eigen om te zetten bedrijfswoning aan de Lubberstraat 11. Om dit nader te kunnen motiveren is hiertoe nader onderzoek verricht. Uit deze onderzoeken blijkt dat zowel voor het aspect luchtkwaliteit en geluid wordt voldaan aan de richtwaarden en kan worden aangetoond dat het bedrijf vergelijkbaar kan worden met een milieucategorie 2 inrichting. Nu dat uit nader onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van onevenredige aantasting is de

voorgenomen ontwikkeling mogelijk. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan. Verder kan worden verwezen naar de feitelijke onderzoeken, zoals deze als bijlagen 5 en 6 aan de toelichting zijn toegevoegd.

- l. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de nadere onderbouwing, zoals blijkt uit hoofdstuk 5 is ter plaatse van de te realiseren woonbestemming, evenals de bedrijfsbestemming sprake van een goed woon- en leefklimaat.

- m. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een afname van het totale verhard oppervlakte. Zie verder hoofdstuk 5 voor verdere toelichting.

- n. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is sublid 3.4.1 onder o van overeenkomstige toepassing en is sublid 3.4.1 onder o op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

Als gevolg van het voornemen worden er geen dieren meer gehouden en vindt er tevens geen intensivering van de aanwezige activiteiten plaats ten opzichte van de reeds vergunde situatie plaats. Als gevolg van het voornemen treedt er geen verslechtering van de ammoniakdepositie plaats.

Artikel 3.7.10 Niet-agrarisch bedrijf

- a. de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 1' en van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 2';

De locatie aan de Lubberstraat 11a is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 1.

- b. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg' of 'bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.000 m² bedragen;

Voor het aannemersbedrijf vindt vervangende nieuwbouw plaats, daar de aanwezige bebouwing sterk verouderd is en voorzien van asbesthoudende daken. De locatie is gelegen binnen een bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg. Ter plaatse wordt niet meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing en 500 m² aan bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht.

- c. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingszone', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 800 m² bedragen;

Niet van toepassing

- d. overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning.

Er wordt voor de totale omschakeling van de bestemmingen 3.113 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Bij de bedrijfswoning zal geen groter bijgebouw aanwezig zijn dan 120 m².

- e. het betreft een kleinschalige ambachtelijke activiteit zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een daaraan gelijk te stellen ambachtelijk bedrijf, in de milieucategorie 1 en 2, waarbij in ieder geval niet zijn toegestaan: industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie, garage en autohandel;
Er is sprake van een aannemersbedrijf op het gebied van grond-, wegen- en waterbouw, loon- en cultuurwerken en natuurbosbouwwerken dat op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² wordt aangemerkt als een milieucategorie 3.1. Uit de nader onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling gelijk gesteld kan worden met een milieucategorie 2 bedrijf en daarmee als passend kan worden beschouwd.
- f. er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik;
Zoals reeds onder b is vermeld is er sprake van achterstallig onderhoud aan de aanwezige bebouwing. Daarnaast is er sprake van een forse saneringsopgave van de aanwezige bedrijfsbebouwing van in totaal 3.113 m². Het in stand laten van de aanwezige bebouwing is in deze niet wenselijk om de uiteindelijke kwaliteitsverbetering voor de directe omgeving, evenals de omgevingswaarden van het gebied te kunnen bereiken. Om die reden vindt er vervangende nieuwbouw plaats, waartoe een stedenbouwkundige ontwerp reeds aan de adviescommissie voor welstand is voorgelegd.
- g. activiteiten moeten inpandig plaats vinden;
De activiteiten vinden met name elders plaats. Er zal ter plaatse vooral sprake zijn van aan- en afvoerbewegingen van en naar het bedrijf. Daarnaast zal er klein onderhoud aan de machines plaatsvinden in de nieuw te realiseren loods. Zoals reeds onderbouwd bij artikel 3.7.1 onder f is enige buitenopslag noodzakelijk, daar dit inherent is aan de bedrijfsvoering.
- h. uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;
Het voornemen leidt tot het inperken van het aanwezige bestemmingsvlak van 17.800 m² naar 5.000 m² voor het aannemersbedrijf. Het uitbreiden van het bouwvlak is voor het voornemen niet noodzakelijk.
- i. het nieuwe bestemmingsvlak is niet groter dan 5.000 m².
Het voorgenomen bestemmingsvlak bedraagt maximaal 5.000 m².

Artikel 3.7.13 Wonen

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;
De locatie is op grond van de kadernota gelegen binnen nee, tenzij gebied. Dat betekent dat de prioriteit niet is gelegen voor ontwikkelingen ten behoeve van de landbouw, maar voor overige ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling tot het omschakelen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning met nevenactiviteit is daar passend bij.
- b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;
De bestaande bedrijfswoning aan de Lubberstraat 11 is en blijft in gebruik voor bewoning. Anders dan het wijzigen van de bestemming vinden ter plaatse, behoudens het slopen van overvloedige bebouwing, geen wijzigingen plaats.
- c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;
Het aantal woningen blijft gelijk.
- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
Naast de bedrijfswoning is er in de huidige situatie sprake van 493 m² aan bebouwing, waarvan 109 m² in gebruik is als mantelzorgwoning en 384 m² aan bijgebouwen. De voorzieningen voor de bed- en breakfast vinden plaats binnen de bedrijfswoning. In de nieuwe situatie blijft de woning met de voorzieningen voor de bed- en breakfast, de mantelzorgwoning met een oppervlakte van 109 m², het bijgebouw met een oppervlakte van 42 m² en een gedeelte van de voormalige veldschuur tot een maximum van 53 m² in tact. De overige 289 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In totaal is er naast de woning 204 m² aan bijgebouwen aanwezig. Op de verbeelding zal daartoe de 'specifieke bouwaanduiding -grotere oppervlaktemaat toegestaan' worden opgenomen.
- e. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
Niet van toepassing
- f. het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen;
Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot een oppervlakte van 2.000 m², zodat alle aanwezige bebouwing binnen het bestemmingsvlak ligt en er tevens sprake is van een logische begrenzing.
- g. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.
De omgevingsvergunning voor het houden van dieren is reeds onherroepelijk ingetrokken.

Uit de beoordeling aan de wijzigingsbevoegdheid naar wonen en niet-agrarisch bedrijf blijkt dat in hoofdzaak kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden.

4.2 Verkeer en Parkeren

Als gevolg van het beoogd plan zal ontsluiting van en naar het plangebied wijzigen door het verleggen van de inrit. Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Zoals in paragraaf 3.3.1 staat beschreven moet er ruimte zijn voor in totaal 18 parkeerplaatsen (5 bij Lubberstraat 11 en 13 bij Lubberstraat 11a). Binnen de locatie Lubberstraat 11-11a is daartoe voldoende ruimte aanwezig. Verder wordt in de planregels geborgd dat binnen het plan in totaal 18 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

4.3 Voorzieningen en verzorgingsstructuur.

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern Oirschot. De kern Oirschot beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau. De ontwikkeling van de bedrijfsbestemming heeft geen gevolgen voor deze voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

4.4 Landschappelijke inpassing/uitvoering artikelen 3.8 en 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dienen te allen tijde invulling te geven aan de “Meerwaardecreatie en een kwaliteitsverbetering van het landschap” aan de hand van artikel 3.8 en 3.9 uit de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Oirschot heeft dit vertaald in de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR). De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de ‘basis’-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.8 en 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden:

- *Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.*
- *Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing*
- *Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)*

De voorgenomen ontwikkeling aan de Lubberstraat 11-11a valt onder een categorie 3. De landschappelijke inpassing van de inrichting is verwerkt in bijlage 1a Dit plan is opgesteld in samenhang met onderstaande berekening.

Berekening Landschapsinvesteringsregeling

Huidige waarde

<i>Omvang huidige bouwblok is ca.</i>	<i>17.800 m²</i>
Waarde agrarisch bouwblok met één bedrijfswoning (€25,- per m ²)	€445.000,-
Extra grondwaarde door bestaande 2 ^e bedrijfswoning	€150.000,-
	€595.000,-

Nieuwe waarde

<i>Omvang bestemming 'wonen' ca.</i>	<i>2.000 m²</i>
Waarde per m ² bouwblok voor wonen ≤ 1.000 m ² = €270,- x 1.000 m ²	€270.000,-
Waarde per m ² bouwblok voor wonen ≥ 1.000 m ² = €60,- x 1.000 m ²	<u>€ 60.000,-</u>
Subtotaal	€330.000,-

<i>Omvang bestemming 'bedrijf' ca.</i>	<i>5.000 m²</i>
5.000 m ² x €80,- =	€400.000,-
<i>Omvang bestemming 'agraris' en 'groen' ca.</i>	<i>10.800 m²</i>
10.800 m ² x €5,- =	€54.000,-

Nieuwe waarde totaal **€784.000,-**

Waarestijging **€189.000,-**
Bijdrage ruimtelijke kwaliteit (basisinspanning van 20%) **€37.800,-**

De invulling van de kwaliteitsverbetering door Lubberstraat 11-11a

Sloop bedrijfsbebouwing 3.113 m ² x €25,- =	€ 77.825,-
Totale kwaliteitswinst geleverd door Lubberstraat 11-11a	€ 77.825,-

Mogelijke invulling van de kwaliteitsverbetering

Aanleg groen € 16.946,-

Bovenstaande berekening is afgeleid uit het beleid Landschappelijke kwaliteitsverbetering De Kempen.

Van de Wal kiest er echter voor om toch fors te investeren in het landschappelijk inpassen van het bedrijf door de aanleg erfbeplanting, geluidswal met bosplantsoen en een infiltratievoorziening en de aanleg van ruige grasweide/bloemrijk grasland. De beplanting zal bestaan uit gebiedseigen beplanting. Als bijlage 1a treft u het landschapsplan aan. De landschappelijke inpassing wordt in hoofdzaak bestemd als de bestemming Groen.

Conclusie:

Als gevolg van de veranderingen van de bestemming en de sloop van de aanwezige bebouwing treedt er een kwaliteitswinst op. Nieuwe in het landschap passende bebouwing wordt gerealiseerd en inheemse beplanting zorgt voor een landschappelijke inpassing van de gehele inrichting. Door de aanleg van erfbeplanting in combinatie met extra groenstructuur in de directe nabijheid van de inrichting in combinatie met waterretentie wordt er voldoende inspanning verricht voor kwaliteitsverbetering van de omgeving.

4.5 Archeologie

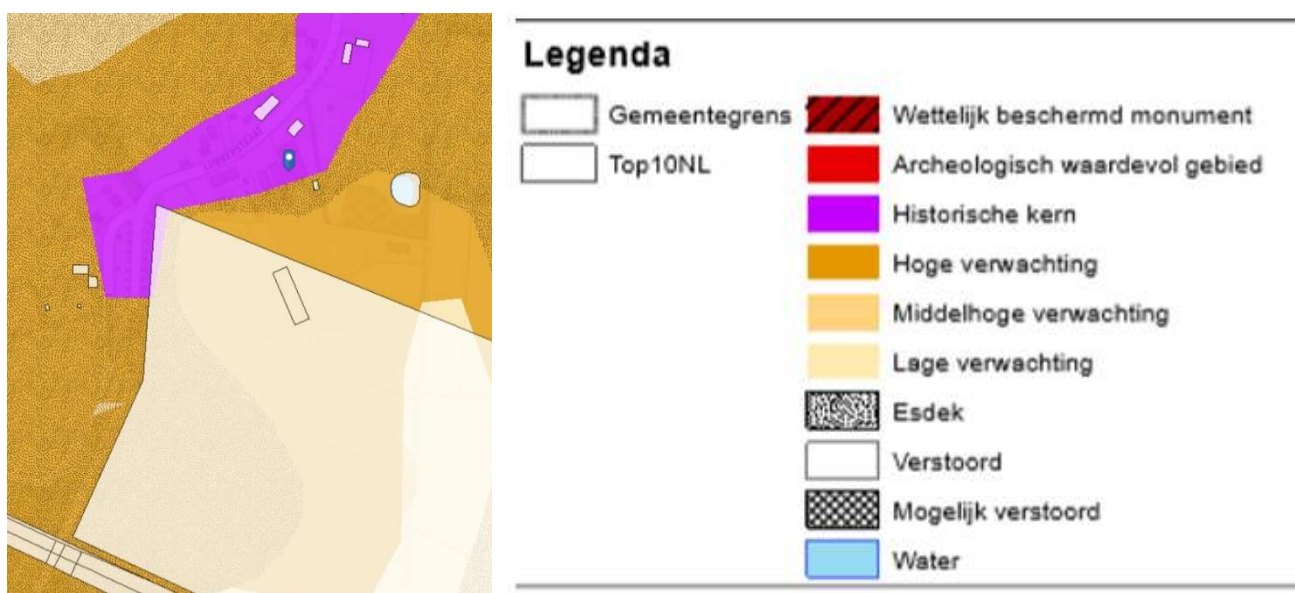
4.5.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

4.5.3 Regionaal archeologiebeleid

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen.

Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Om de relaties tussen de fysische ruimte en hetgeen in de loop van de eeuwen door de mens tot stand is gebracht te begrijpen, is verder een analyse gemaakt van zowel fysische (reliëf en bodem) als antropogene (grondgebruik, bewoning, percelering) landschapscomponenten en hun samenhang. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.



4.5.4 Archeologiebeleid Oirschot

De regionale erfgoedkaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot.

Het plangebied valt in verschillende categorieën, te weten:

- categorie 3 (met name de strook waar de bedrijfswoning, evenals de burgerwoning is gerealiseerd);
- categorie 4 (deel waar met name de loods wordt gerealiseerd);

Hierna zal nader op de mogelijke gevolgen van de verschillende categorieën voor het voorgenomen plan worden ingegaan.

- **Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.**

Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Binnen categorie 3 vinden geen bodemingrepen plaats die groter zijn dan 250 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Categorie vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan, evenals bestaat de noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet.

- **Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.**

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

De bedrijfsloods met een omvang van 1.000 m², evenals de sleufsilos zijn gelegen binnen agrarische bestemde gronden. Zoals hiervoor aangegeven betreft het te bouwen oppervlakte meer dan 500 m². Voor dit deel van het plan is in principe een archeologisch onderzoek vereist. Echter de loods wordt opgericht binnen het gedeelte waar thans nog de opstallen met een oppervlakte van 402 en 338 m² staan. Blijkens de bouw- en milieuvergunningen bevinden zich onder deze bedrijfsgebouwen mestopslagen met een diepte van 115 cm benedenpeil. Daarnaast worden er voor de nieuw te bouwen loods, evenals de sleufsilos met legoblokken geen bodemingrepen gedaan, die een grotere oppervlakte beslaat van meer dan 500 m². Uit de als bijlage 2 toegevoegde plattegrondtekening van de loods blijkt dat er in totaal 16 poeren worden gestort met een omvang van 0,64 m² per poer en een diepte van 0,80 m². De ingreep in de bodem beslaat ca. 8 m². Daarmee wordt de oppervlakte van 500 m² niet overschreden en is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Oirschot, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder. Verder is de locatie gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Het Groene Woud'

De Lubberstraat was ooit de westgrens van de gemeynte Liedevelt. Langs de gemeynte-grens werden – zoals we ook elders in Oirschot gezien hebben- boerderijen geplaatst. Hier werd dat het gehucht de Lubberstraat, waar de boerderijwoning aan de Lubberstraat 11 onderdeel vanuit maakte. Deze boerderijwoning dateert van ca. 1928. Met de voorgenomen ontwikkeling blijft de boerderij met de aanwezige bijgebouwen zo veel als mogelijk in tact. De voormalige rundveestal en de vleesvarkensstallen worden geheel gesloopt. Hiervoor in de plaats treedt nieuwbouw op. Als gevolg van het voornemen blijft de aanwezige cultuurhistorische bebouwing zo veel als mogelijk in tact. Ditzelfde geldt voor de aanwezige wegenstructuur ook deze blijft als gevolg van het voornemen behouden.

5 Milieuaspecten

5.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.1.2 Beleidskader

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

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

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

5.1.3 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Oirschot en maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. De omgeving is landelijk.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit voedsel arme en vochtig tot droge zandgrond en voedsel rijke vochtig tot droge eerdgrond.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 - 100 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 80 – 120 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 140 – 180 cm-mv
- Grondwatertrap VI + VII

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de ontwikkeling.

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt enkel sloop plaats, hierdoor kan meer regenwater ter plaatse geborgen worden.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

De projectlocatie is omgeven door (droogvallende) kavelsloten of greppels.

Riolering

De bestaande opstallen aan de Lubberstraat 11-11a zijn voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de mestkelders. De bedrijfswoning is aangesloten op de bestaande riolering (drukriolering) van de gemeente Oirschot. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de riolering, maar via een bedrijfsriolering geleid naar het oppervlaktewater.

5.1.4 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Verhard oppervlak

De ontwikkeling aan de Lubberstraat zorgt voor een afname van het verhard oppervlak. Dit kan als volgt in beeld worden gebracht:

Oppervlakten	Bestaande m ²	Toekomstige m ²
Daken	4.631	1.488
Terrein Verharding/sleufsilo's	3.413	4.007
Onverhard terrein	9.756	12.305
Totaal	17.800	17.800

In de bijlage 1b en 1c is een nadere specificatie gegeven de opgegeven oppervlakten aan verharding.

Hemelwaterafvoer

Ondanks dat het initiatief leidt tot een afname van het totaal verhard oppervlakken, is er een noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen. Hemelwater van de bestaande bebouwing, evenals de daarbij behorende erfverharding zal, net als in de huidige situatie, infiltreren in het omringende terrein en/of worden geleid naar omliggende sloten greppels. Aangezien de planlocatie in een infiltratiegebied ligt, met voldoende diepe grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater in de ondergrond zeer goed mogelijk.

Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein. Gezien de bodemgesteldheid en grondwaterstanden is hiervoor geen enkele belemmering. De perceel eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. Voorgesteld wordt tot de aanleg van een zogeheten wadi. Een wadi betreft een voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras of biezengras. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval, en draagt bij aan de zuivering van het water. Met het toevoegen van deze maatregel wordt voldoende invulling gegeven aan de compenserende maatregelen.

Op basis van de toekomstige situatie en de rekenregels volgen de Keur is een wadi noodzakelijk met een omvang van:

$$1.488 + 4.007 \times 0,06 \times 0,5 = 165 \text{ m}^3$$

Op bijlage 1 is de te realiseren wadi inzichtelijk gemaakt. In bijlage 4 is de detailtekening van de wadi toegevoegd.

Vuilwaterafvoer

Met de ontwikkeling is geen toename van de vuilwaterafvoer gemoeid. Er zijn echter geen capaciteitsproblemen te verwachten op dit vlak. De huidige drukriolering is van voldoende omvang om een eventuele toename van de vuilwaterafvoer aan te kunnen.

Waterkwaliteit

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, zal afvloeiend hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Conclusie

Deze ontwikkeling heeft weliswaar een toename van het verhard oppervlakte tot gevolg, maar door de aanleg van de wadi, evenals het toepassen van niet uitloogbare bouwmaterialen, wordt voldoende compenserende maatregelen getroffen om het hemelwater in het eigen gebied te kunnen bergen. In zekere zin is de ontwikkeling positief voor de plaatselijke waterhuishouding.

5.2 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt 3 wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

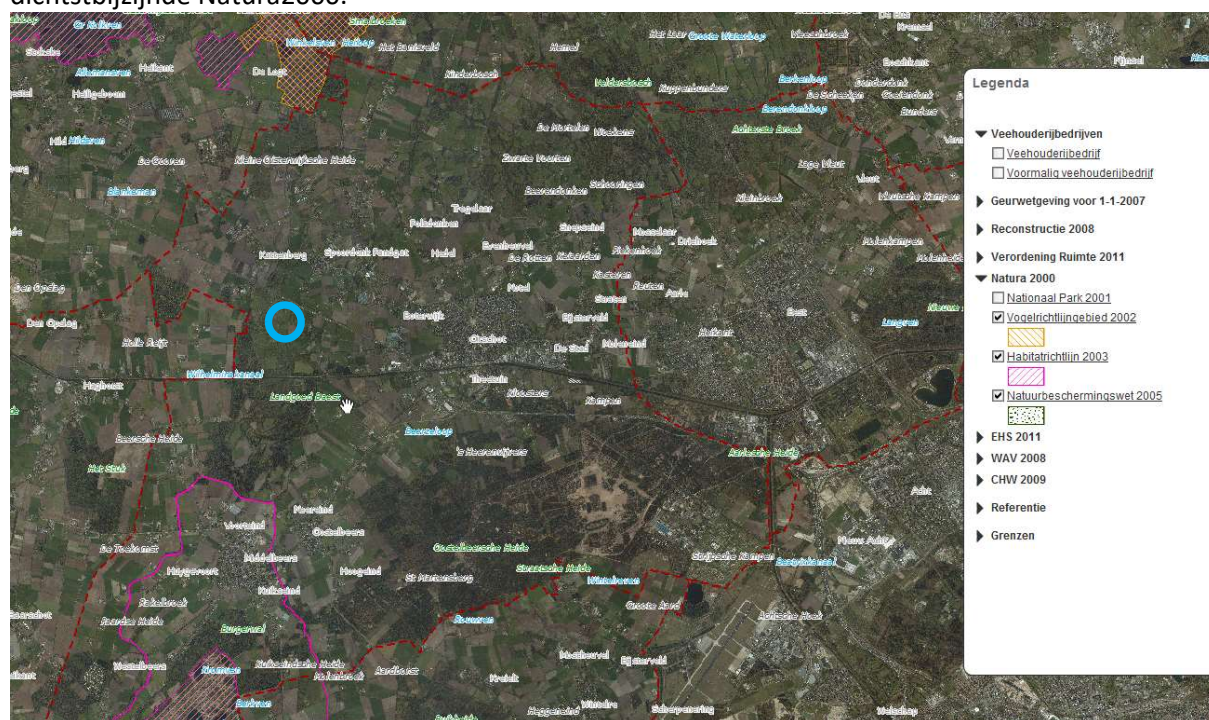
5.2.1 Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied..

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Figuur 5.1 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzicht van de dichtstbijzijnde Natura2000.



Figuur 5.2 Habitat- en Vogelrichtlijn gebied Landschotse heide ten zuiden van het plangebied en de Kampina en Oisterwijkse bossen en vennen ten noorden.

De bedrijfsbestemming ter plaatse van de Lubberstraat 11-11a is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. De beoogde activiteiten dragen bij aan emissies, die kunnen leiden tot stikstofdepositie. Stikstofdepositie kan leiden tot mogelijk significante negatieve effecten op natura2000 gebieden. Uit de als bijlage 3 toegevoegde stikstofonderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot significante negatieve effecten. De beschermingsstatus van de Natura-2000 gebieden staat deze bestemmingswijziging niet in de weg.

5.2.2 Wet natuurbescherming, soortenbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dit kan om de bescherming van vogels in de tuin als op in een Natura2000 gaan.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in de kilometerhokken 145-147 en 146-391 ter plaatse van de Lubberstraat 11-11a veel soortwaarnemingen zijn gedaan. Dit betekent dat eventuele negatieve effecten voorkomen dienen te worden. Het rapport van Natuurloket is als bijlage 3a bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Verder treft u als bijlage 3b de ecologisch onderzoek met kenmerk 2019BE-0727 van Brabant Eco aan. Zij hebben in de periode van 17 oktober tot en met 15 november 2019 onderzoek verricht. In dit rapport is inzicht gegeven in de mogelijke effecten in het kader van de Wet natuurbescherming. Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. De sterke landschappelijk inpassing zal leiden tot een positief effect voor de aanwezige soorten en kan wellicht bijdrage aan een versterking van de soorten.

5.3 Omgekeerde werking / geurhinder

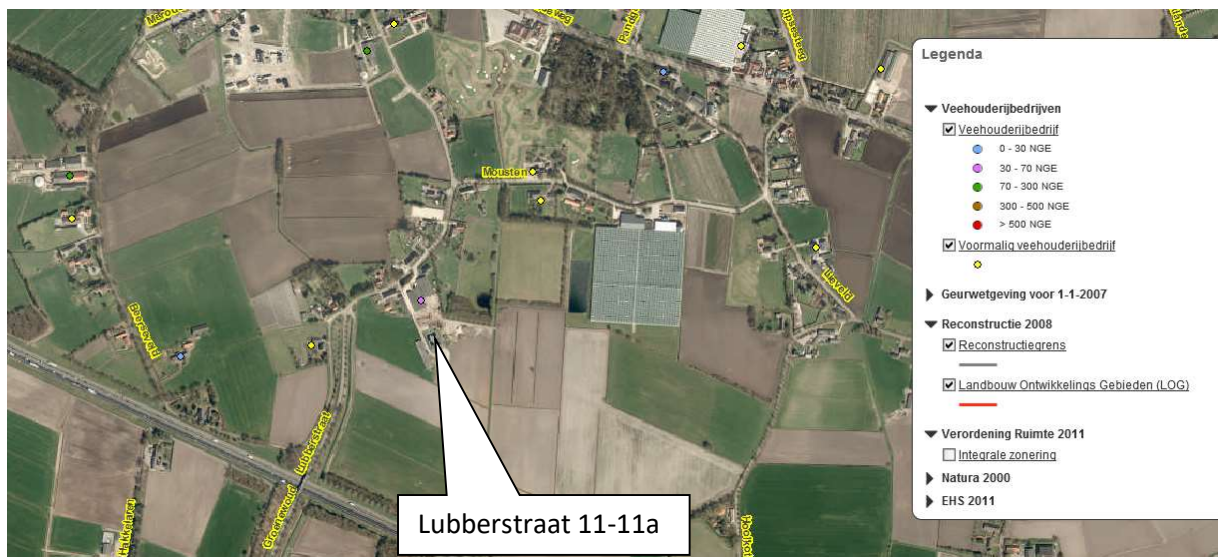
De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. De gemeente Oirschot heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 2 ou/m³ voor de maximale geurbelasting op de woonkernen en 7 ou/m³ binnen een afstand van 250 t.o.v. de bebouwde kom binnen de gemeente waaronder Spoordonk. Voor het buitengebied van de gemeente geldt de norm 10 ou/m³. Voor onderhavig plan is deze norm dan ook van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Door de bestemmingswijziging worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
2. Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- en voorgrondbelasting.

In de omgeving van het plangebied is één veehouderijen gelegen. Figuur 5.3 geeft de omliggende veehouderijen weer.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de bedrijfsbestemming. Bij de bestemmingswijziging moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Daarentegen mag de nieuwe bestemming geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.



Figuur 5.3 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Eenzijds is overwogen dat de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm niet wordt overschreden. Indien de voor veehouderijen de toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook indien in een verordening bepaalde geurnormen zijn vastgelegd, moet inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met de uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Hiervoor dient de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is onderzocht of berekend te worden. Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van stankhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken.

De mate waarin sprake is van een goed woon en leefklimaat kan worden getoetst met behulp van de door het RIVM onderzochte relatie tussen hinder en geurbelasting (zie onderstaande tabel).

Achtergrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Voorgrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Mogelijke kans op geurhinder ¹⁴	Beoordeling leefklimaat
1-3	<1,5	<5	Zeer goed
4-8	1,5-3	5-10	Goed
9-13	4-6	10-15	Redelijk goed
14-20	7-10	15-20	Matig
21-28	11-14	20-25	Tamelijk slecht
29-38	14-19	25-30	slecht
39-50	20-25	30-35	Zeer slecht
51-65	25-32	35-40	Extreem slecht

Tabel: Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

Voorgrondbelasting

Onderscheid is gemaakt tussen bedrijven waarvoor vaste afstanden gelden en bedrijven met dieren waarvoor geen vaste afstand gelden. Aan de hand van het aantal Odour Units wordt middels het rekenmodel V-stacks-Vergunning de voorgrond belasting bepaald.

Binnen een straal van 400 meter (Lubberstraat 2a) ten opzichte van de inrichting is geen veehouderijbedrijf gelegen waarvoor een vaste afstand geldt.

Voor de bedrijven met een variabele afstand (Beerseveld 20), afhankelijk van het aantal geureenheden (odour-units), wordt een verantwoord woon- en leefklimaat gegarandeerd bij een geurbelasting van 10 Ou (gemeentelijke norm). Echter omdat de verandering van de bestemming Agrarisch naar een bedrijfsbestemming plaatsvindt na de datum 19 maart 2000, krijgt de bestemming dezelfde bescherming als zijnde een veehouderij waardoor er geen sprake is van een maximale geurbelasting van 10 Ou maar een vaste afstand van 50 meter. De afstand van de inrichting aan Beerseveld 20 tot de inrichting aan de Lubberstraat 11-11a bedraagt 328 m. Waardoor het bedrijf aan de Beerseveld 20 niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangetast.

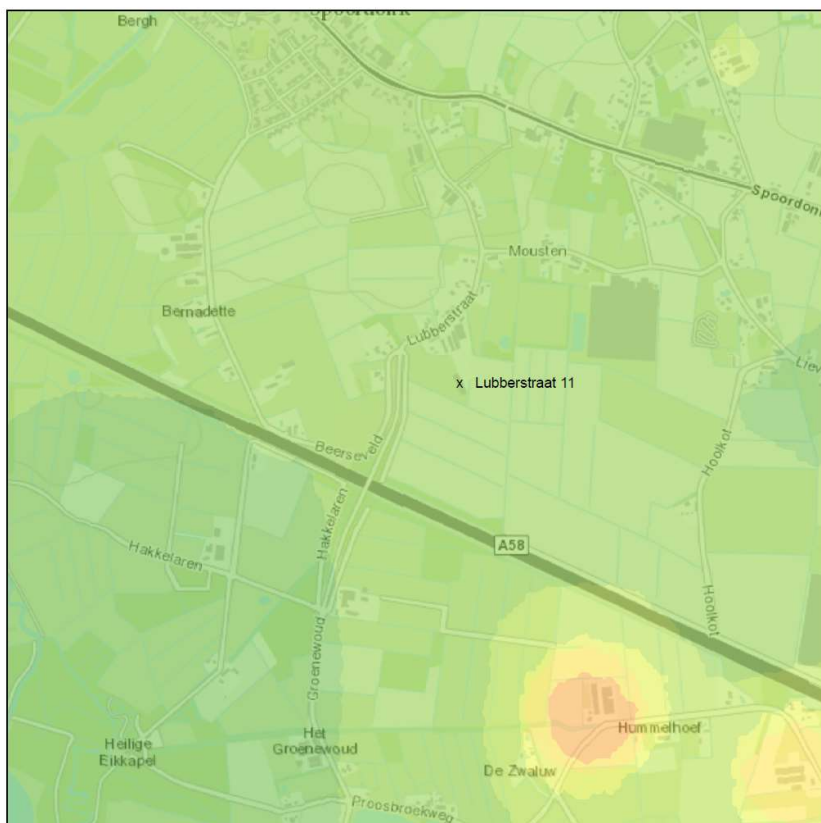
Voor de omliggende burgerbebouwing vindt er eveneens geen verslechtering plaats. Als gevolg van de bestemmingswijziging worden de omliggende burgerbebouwing niet in hun rechten aangetast.

Achtergrondbelasting.

Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van geurhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken. In een veeconcentratiegebied waarin de gemeente Oirschot is gelegen, is sprake van een acceptabel woon en leefklimaat als de achtergrondbelasting kleiner is dan 20 OU_E/m³. Uit figuur 5.4 blijkt dat ter plaatse van de Lubberstraat 11-11a sprake is van een goed (achtergrondbelasting <8 Ou/m³) ter plaatse, en het realiseren van de bestemming Bedrijf en Wonen niet in de weg staat.

Conclusie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden aan de bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Bedrijf" en "Wonen" op de locatie Lubberstraat 11-11a. Andere veehouderijen, dan wel de omliggende burgerbebouwing worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en er is ter plaatse van het plangebied sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Achtergrondbelasting Toekomstige situatie Aspect Geur Lubberstraat 11 Spoordonk

Legenda	
ouE/m ³ - Leefklimaat	
0 - 4	Zeer goed
4 - 8	Goed
8 - 14	Redelijk goed
14 - 20	Matig
20 - 28	Tamelijk slecht
28 - 38	Slecht
38 - 50	Zeer slecht
> 50	Extreem slecht

Projectlocatie	Lubberstraat 11-11a
Opdrachtgever	v.d. Wal Grondwerken
Adres	Lubberstraat 11a
Datum	16-4-2013
Schaal	1:10.000
Cartograaf	J. Sieben

Figuur 5.4 Achtergrondbelasting beoogde situatie

5.4 Geluid

5.4.1 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op de Lubberstraat is 60 km/uur buiten de bebouwde kom. Het wegdek bestaat uit asfalt.

Er wordt in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd, slechts de bestaande bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. Een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

5.4.2 Akoestisch onderzoek industrielawaaï

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten kan er geluidhinder optreden. Om dit nader te onderzoeken is door NIPA een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De grootste geluidsbronnen binnen de nieuwe bestemming worden als volgt omschreven:

- Vertrek en aankomst van personenwagens (personeel/bezoekers), bestelwagens, eigen vrachtwagen en eigen materieel volgens de in tabel 2 weergegeven aantallen volgens de op de figuren in bijlage 1 weergegeven routes. In het algemeen vertrekt het materieel in de ochtend en keert terug aan het eind van de werkdag. Overdag is éénmaal terugkeer gebruikelijk wanneer een project in de buurt van het bedrijf is.

- Gebruik van een loader op het opslagterrein voor het laden van het benodigde materiaal voor de projecten, circa 2 uur per dag. De loader werkt uitsluitend alleen op maaiveldniveau. Het rijden op bergen grond en zand is niet toegestaan.
- Werkzaamheden van een kraan op het opslagterrein voor het verzetten van grond voor de projecten, circa 2 uur per dag. De kraan werkt uitsluitend alleen op maaiveldniveau. Het rijden op bergen grond en zand is niet toegestaan.
- Manoeuvreren van de tractor op het terrein nabij de loods, maximaal 1 uur per dag.
- Gebruik van de inpandig gelegen wasplaats met stoomcleaner maximaal 2 uur per dag. Dit is gezien de relatief korte bedrijfstijd en omdat het inpandig met gesloten deuren plaatsvindt niet relevant voor de geluidemissie.
- Klein onderhoud aan materieel in de opslagloods gedurende 1 uur per dag. De geluidemissie van de hal is in de berekening betrokken.

Daarnaast zullen er incidenteel de navolgende activiteiten plaatsvinden:

- 4 dagen per jaar tussen 07.00 en 19.00 uur, het gedurende effectief ten hoogste 8,5 uur zeven van grond met een trommelzeef;
- 4 uur extra inzet van de loader. De locatie van het zeven is aan de achterkant (zuid) van het bedrijfsterrein.

Het akoestisch rapport opgesteld door NIPA milieutechniek met kenmerk LH/17546c, laatst gewijzigd 14 april 2021, is als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. Op basis van de berekening en de rapportage kan samenvattend gesteld worden dat:

- het bedrijf gelijkgesteld kan worden met een milieucategorie 2 bedrijf;
- als gevolg van de voorgenomen activiteiten aan de Lubberstraat 11-11a, door het verplaatsen van de inrit, er geen onoverkomelijke knelpunten worden veroorzaakt;
- en een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving is gewaarborgd.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van de locatie Lubberstraat 11-11a, zijn naast veehouderijen nauwelijks andere bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Binnen een straal van 300 meter is geen bedrijf gelegen wat opgenomen is in de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is gegarandeerd. En geen verdere omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Op basis van de VNG-brochure wordt de voorgenomen bedrijfsactiviteiten geschaard onder SBI code 45 aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1.000 m², waarbij een richtafstand van 30 meter voor stof en gevaar geldt en 50 meter voor geluid. Met zo’n bedrijfsomvang wordt de inrichting aan de Lubberstraat 11-11a aangemerkt met een milieucategorie van 3.1. Aan de hiervoor beschreven richtafstanden wordt niet voldaan. Om deze reden zijn er verschillende aanvullende onderzoeken, op het gebied van geluid en luchtkwaliteit, uitgevoerd waaruit is gebleken dat het bedrijf gelijk is te stellen aan een milieucategorie 2 inrichting en op basis daarvan een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Zie bijlagen 5 en 6 voor de betreffende rapporten. De richtafstand voor geluid wordt niet op alle woningen gehaald. Ditzelfde geldt voor de richtafstand voor stof en gevaar. Deze afstand wordt enkel niet gehaald bij de eigen om te schakelen bedrijfswoning naar wonen. Voor beiden aspecten luchtkwaliteit en geluid heeft door NIPA een nader onderzoek plaatsgevonden. De conclusie van deze onderzoeken treft u in paragraaf 5.4.2 en 5.7 aan. Uit deze

onderzoeken blijkt dat kan worden voldaan aan de grenswaarden voor geluid en de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voor het aspect gevaar geldt dat er binnen de inrichting opslag van brandstof voor de werktuigen op locatie plaats vindt. Het zal gaan om een brandstoftank met een inhoud van 1.000 liter. Qua situering en bijbehorende risico's zijn de voorschriften zoals ze in het Activiteitenbesluit onder paragraaf 3.4.9 staan vermeld van toepassing. Om die reden is er voor het aspect gevaar geen verder onderzoek noodzakelijk. Het aspect gevaar vormt voor de gevraagde ontwikkeling geen belemmering voor de omgeving.

5.6 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Vooral paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

In verband met de bestemmingsplanwijziging is door NIPA Milieutechniek een onderzoek naar de immissie voor luchtkwaliteit uitgevoerd naar de gevolgen van de herontwikkeling op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het onderzoek heeft kenmerk 17545-2 en is als bijlage 6 toegevoegd aan de toelichting.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- Er geen sprake is van een overschrijding van de absolute emissiewaarden en het aantal toegestane overschrijdingsdagen;
- Ten aanzien van de transportbewegingen er sprake is van een in bijdrage die als Niet-Betekende-Mate kan worden gekwalificeerd;
- Ter voorkoming van stofhinder als gevolg van de opslag van grondstoffen sproei-installaties worden ingezet, waardoor de emissies nog lager zullen zijn dan de berekende waarden. Deze maatregel wordt in het Activiteitenbesluit als toegestane techniek beschouwd.

Nu wordt voldaan aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit kan gesteld worden dat er als gevolg van de voorgenomen activiteiten er sprake is van acceptabel woon- en leefklimaat.

5.7 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is. Het bestaande bouwvlak ter plaatse van de Lubberstraat 11-11a wordt beperkt en was reeds geschikt voor bebouwing ten behoeve van de veehouderij.

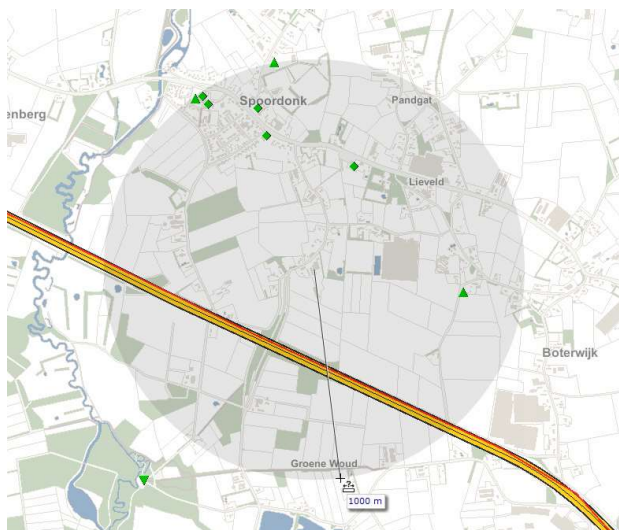
Als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging heeft Aeres Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het navolgende:

‘Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met som PCB, PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde gemeten. In de geanalyseerde grondmonsters (monster M7 en M8) ter plaatse van de olie opslag zijn eveneens geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium. Het grondwater benedenstrooms van de nieuwe werktuigenloods (peilbuis 2) is daarnaast licht verontreinigd met naftaleen en minerale olie. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging en voorgenomen nieuwbouwplan.’

Het volledige rapport is als bijlage 7 aan de toelichting toegevoegd. Het aspect bodem staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

5.8 Externe veiligheid

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, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden hierna toegelicht. 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. Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een afstand van meer dan 1.000 meter zijn geen gevaarlijke locaties aanwezig. Wel worden er op een afstand van 300 meter gevaarlijke stoffen vervoerd over de A58.



Figuur 5.5 Provinciale kaart RIS

5.9 Gezondheid

Als door het in werking zijn van een inrichting risico's voor de volksgezondheid kunnen ontstaan, moeten deze risico's bij de beoordeling van een bestemmingsplan worden meegenomen.

Op 7 juli 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' gepubliceerd (RIVM rapport, kenmerk 2015 – 0058, 5 juli 2016, hierna 'VGO-onderzoek'). Het doel van het VGO-onderzoek was om meer duidelijkheid te verkrijgen over mogelijke gezondheidseffecten van de veehouderij op de gezondheid van omwonenden, vooral infectieziekten en luchtwegaandoeningen in relatie tot luchtverontreiniging (zoals fijnstof en endotoxinen). Het VGO-onderzoek richtte zich op mogelijke verbanden tussen stoffen en micro-organismen van veehouderijen en gezondheidseffecten. De bevindingen van dit VGO-onderzoek hebben aanleiding gegeven voor vervolgonderzoek. Als vervolg hierop is op 16 juni 2017 het onderzoek "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bioaerosolen" gepubliceerd (RIVM-rapport 2017-0062, hierna VGO+-onderzoek).

In deze studies zijn een aantal mogelijke relaties tussen veehouderij en gezondheidseffecten geconstateerd:

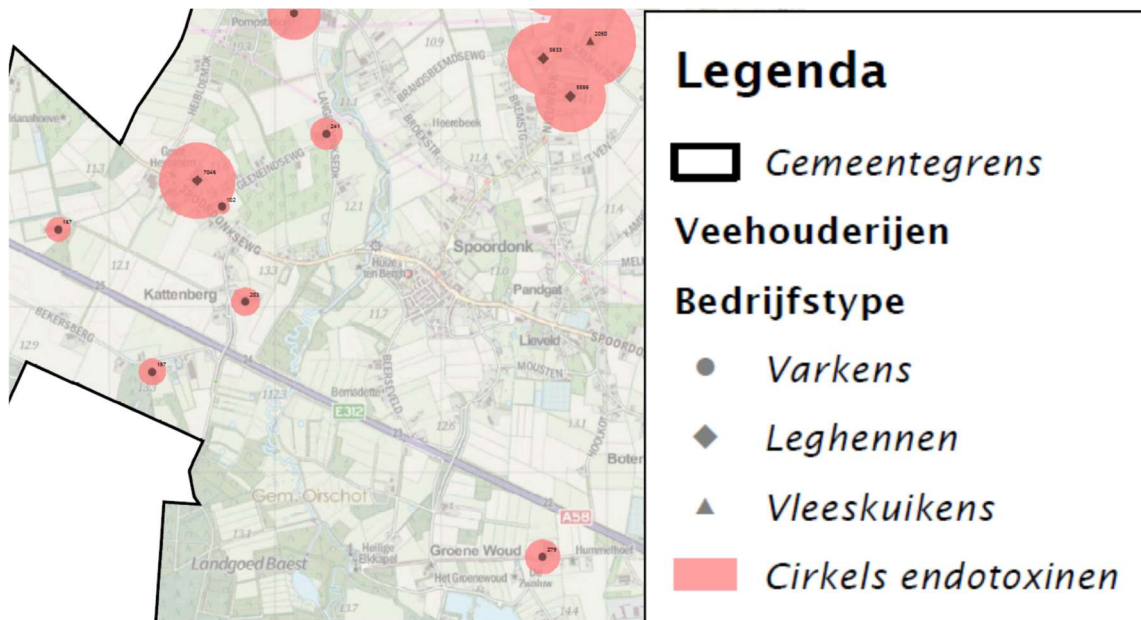
- Rondom pluimvee- en geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op een longontsteking. Bij pluimveehouderijen zijn er sterke aanwijzingen dat de emissie van fijn stof hierbij een belangrijke rol speelt. Uit het aanvullende VGO+-onderzoek komt niet duidelijk naar voren wat de primaire oorzaak van de luchtwegklachten rond geitenhouderijen is.
- Er zijn sterke aanwijzingen dat fijnstof en componenten ervan mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties en dat er een verminderde longfunctie is bij een hoge concentratie van ammoniak in de lucht. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen echter niet worden uitgesloten.
- De onderzoeken bevestigen de conclusie dat mensen met COPD, die in de buurt van veehouderijen wonen, vaker en ernstiger klachten hebben dan mensen die op grotere afstand van veehouderijen wonen. Daar staat tegenover dat bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen astma en neusallergie minder voor komen.
- Wel is duidelijk geworden dat de afstand tot veehouderijen er toe doet. Uit luchtmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand

tot een veehouderij kleiner wordt en/of het aantal (dichtheid) veehouderijen in een gebied groter wordt. Veehouderijsectoren met de hoogste uitstoot van fijnstof, zoals pluimvee- en varkenshouderij, dragen duidelijk bij aan de concentratie van endotoxinen in de leefomgeving. Opvallend was verder dat ook sectoren van de veehouderij die niet bekendstaan om een hoge uitstoot van stoffen toch substantieel lijken bij te dragen aan de concentratie van endotoxinen in de leefomgeving.

Omdat de VGO-onderzoeken de veehouderijsector als geheel betreft, kunnen er momenteel geen conclusies over een individueel bedrijf uit afgeleid worden. De onderzoeken houden immers geen rekening met de specifieke omstandigheden van/op dat bedrijf en de nabije omgeving van dat bedrijf. Ofschoon de onderzoeken wel een relatie tussen veehouderijen en gezondheid hebben aangetoond, ontbreken er vooralsnog de (wetenschappelijke) inzichten wat hiervan het oorzakelijk verband is. Niet duidelijk is wát precies de genoemde gezondheidseffecten veroorzaakt. Om meer inzicht te krijgen wat in de lucht rondom intensieve veehouderijen gebeurt, vinden momenteel diverse aanvullende luchtkwaliteitsonderzoeken plaats. De bevindingen en conclusies daarvan laten nog wel enige tijd op zich wachten.

De resultaten van deze vervolgonderzoeken zijn van essentieel belang voor de vorming van algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten en de ontwikkeling van een wettelijk en beleidsmatig toetsingskader. Vooralsnog ontbreken deze voor wat betreft het aspect gezondheid, en geven momenteel dan ook geen aanleiding om het beoogd plan op grond van het voorzorgsbeginsel te moeten afwijzen. Ter nadere motivering kan het volgende nog worden vermeld:

- Als gevolg van het voorgenomen plan treedt er een verbetering ten opzichte van de bestaande en al eerder vergunde situatie op. Zowel de ammoniak-, geur- als fijn stofemissie neemt in aanzienlijk af. Bekend is dat endotoxines zich aan fijn stofdeeltjes kunnen hechten. Uit het onderzoek in het kader van luchtkwaliteit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijk geldende concentratiegrenswaarden.
- In de onderzoeken werd een verband gevonden in ziektedruk bij de aanwezigheid van meer dan 15 veehouderijen binnen een afstand van 1 kilometer afstand tot woningen. Binnen een afstand van 1 km rondom de meest relevante gevoelige objecten zijn slechts 1 veehouderij aanwezig is. Dit betreft een schapenhouderij.
- In de onderzoeken werd een verband gevonden tussen de aanwezigheid van geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer afstand van woningen en een licht verhoogde kans op longontsteking. Er is daarbij aangegeven dat het nog onduidelijk was of de extra longontstekingen in het onderzoeksgebied werden veroorzaakt door specifieke ziekteverwekkers die van dieren afkomstig zijn (zoönose-verwekkers), of dat mensen gevoeliger voor longontsteking worden door de blootstelling aan stoffen die veehouderijbedrijven uitstoten, zoals fijnstof, endotoxinen en ammoniak. Binnen een straal van 2 km rondom de meest relevante gevoelige objecten zijn geen geitenhouderijen gelegen.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een cirkel van bedrijven die endotoxine veroorzaken, zie daartoe figuur 5.6.



Figuur 5.6 Endotoxinekaart

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.10 Driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom de projectlocatie vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Milieu Effect Rapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Door te toetsen aan de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. wordt bepaald of de ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan m.e.r.-plichtig zijn of dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende is. In de MER is geen drempelwaarde opgenomen voor een aannemersbedrijf en het toevoegen van één woning.

De ontwikkeling / wijziging van de vigerende bestemming Lubberstraat 11-11A heeft betrekking op omschakelen van de agrarische bestemming naar enerzijds wonen en anderzijds niet-agrarisch bedrijf waarvoor geen categorie is opgenomen in het besluit MER. Daarnaast maakt het plan planologisch gezien geen onderdeel uit van een groter project waarover een planologisch besluit is genomen.

Uit de milieuaspecten, zoals in dit hoofdstuk nader in toelichting, blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de overige paragrafen van dit hoofdstuk.

6 Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

De herziening bestemmingsplan Buitengebied Lubberstraat 11-11a bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting, waarvan onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Bestemmingsplan

Bij het opstellen van onderhavig wijzigingsplan is aangesloten bij het door de gemeente opgestelde bestemmingsplan buitengebied en de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

6.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de planregels van het bestemmingsplan “Buitengebied fase II 2013” en het bestemmingplan Buitengebied 2^e bestuurlijke lus, evenals het bestemmingsplan Buitengebied-correctieve herziening van 2017.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De locatie aan de Lubberstraat 11-11a is particulier eigendom. De gemeente Oirschot voert zelf geen grondexploitatie binnen het bestemmingsplangebied. Er is geen sprake van een plan in het kader van de Grexwet. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten om het planschadeverhaal, de landschappelijke inpassen en de sloop te regelen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Voor deze planvorming is een dialoog gehouden. Naar aanleiding van deze dialoog heeft er een verdere inhoudelijk overleg plaatsgevonden tezamen met de gemeente. Als bijlage 8 treft u dit verslag aan. Naar aanleiding van de gevoerde dialoog is het plan aangepast.

8 Procedure

8.1 Inspraakprocedure

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

8.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

8.3 Omgevingsdialog

Gezien de omvang van het aantal adressen dat bij de dialoog zijn betrokken heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om betrokkene per brief op te hoogte te stellen van de het voorgenomen plan. Middels de brief zijn de geadresseerde uitgenodigd om een reactie te voorzien. De verzonden brief en de ontvangen reacties is als bijlage 8 bij onderhavige toelichting gevoegd.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Lubberstraat 11-11a' heeft met ingang van 15 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen op het plan kenbaar maken. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De nota van zienswijzen treft u als bijlage 9 aan.

Het plan is op 18 oktober 2022 door de Raad van de gemeente Oirschot vastgesteld. Het besluit treft u als bijlage 10 aan. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de 2^e maal 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbende tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventuele gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het bestemmingsplan in werking.

9 Conclusie

Het voorgenomen plan om de bestemming van de inrichting aan de Lubberstraat 11-11a om te schakelen van een agrarische bestemming naar enerzijds de bestemming bedrijf-aannemersbedrijf en anderzijds de bestemming wonen met bed- en breakfast als nevenactiviteit heeft een ruimtelijk, sociaal en economisch belang.

De gevraagde bestemming past bij de activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden. De gevraagde functies passen binnen overgang van het gebied. De activiteiten passen tevens binnen het landschap en maken een mooie overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied. Door de extra landschappelijke inpassing zal het ensemble in zijn totaliteit mooi worden ingepast, waardoor de landschapselementen het totale landschap ter plaatse versterken. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de visie en kadernota van de Intensieve veehouderij. Door het saneren van de bestemming intensieve veehouderij ter plaatse ontstaat er een afwaartse beweging, hetgeen een gewenste ontwikkeling met zich meebrengt. De binnen de inrichting aanwezige bed- en breakfast draagt bij aan het sociaal belang binnen de gemeente. Oirschot wordt zo mede op de kaart gezet.

De toelichting heeft aangetoond dat de bestemming ter plaatse van de Lubberstraat 11-11a omgezet kan worden naar een enerzijds de bestemming Bedrijf-aannemersbedrijf en anderzijds de bestemming Wonen met bed- en breakfast. Aangezien het beoogde plan aan de gestelde voorwaarden kan voldoen.

10 Bijlagen

Bijlage 1	plattegrondtekening van de bestaande en gewenste toestand inclusief de Landschappelijke inpassing en waterretentie
Bijlage 1a	Landschapsplan
Bijlage 1b	Verharding bestaand
Bijlage 1c	Verharding nieuw
Bijlage 2	Schetsontwerp loods
Bijlage 3	Stikstofonderbouwing + AERIUS berekening
Bijlage 3a	Gegevens Flora & Fauna
Bijlage 3b	Ecologisch onderzoek
Bijlage 4	detailtekening wadi
Bijlage 5	Akoestische onderzoek
Bijlage 6	Luchtkwaliteit
Bijlage 7	Bodemonderzoek
Bijlage 8	Verslag dialoog
Bijlage 9	Nota zienswijzen
Bijlage 10	Vaststellingsbesluit 18 oktober 2022