

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HERZIENING MOLENEIND 2

NL.IMRO.0823.BPBGMOLENEIND2-VAST
TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 28 november 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied, herziening Moleneind 2
IMRO-idn	NL.IMRO.0823.BPBGMoleneind2-VAST
Versie voorontwerp	1 juni 2023
Versie ontwerp	15 juni 2023
Vastgesteld	28 november 2023
Opgesteld door	Bianca Zürcher-Göertz

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing van het plangebied	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	7
1.5	Doel van het bestemmingsplan	8
1.6	Leeswijzer	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	12
2.2.1	Inrichting van het plangebied	12
2.2.2	Afwijking van het bestemmingsplan	12
2.2.3	Beeldkwaliteit	13
2.2.4	Landschappelijke inpassing	14
2.2.5	Ontsluiting en parkeren	16
3.	BELEIDSKADER	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	17
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Woonvisie gemeente Oirschot	22
3.3.2	Omgevingsvisie	23
3.3.3	Landschapskwaliteitplan	25
3.3.4	Oirschots kwaliteitsmenu, Buitengebied in ontwikkeling: actualisatie beleidskader vrijkomende bebouwing	26
4.	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
4.1	Bodem	28
4.1.1	Beleidskader	28
4.1.2	Toets	28
4.2	Waterhuishouding	28
4.2.1	Beleidskader	28
4.2.2	Toets	30

4.3	Cultuurhistorie	31
4.3.1	Beleidskader	31
4.3.2	Toets	32
4.4	Archeologie	34
4.4.1	Beleidskader	34
4.4.2	Toets	34
4.5	Natuur	35
4.5.1	Beleidskader	35
4.5.2	Toets	36
4.6	Geluid	38
4.6.1	Beleidskader	38
4.6.2	Toets	38
4.7	Geur	39
4.7.1	Beleidskader	39
4.7.2	Toets	40
4.8	Gezondheid	42
4.8.1	Beleidskader	42
4.8.2	Toets	42
4.9	Bedrijven en milieuzonering	43
4.9.1	Beleidskader	43
4.9.2	Toets	44
4.10	Externe veiligheid	45
4.10.1	Beleidskader	45
4.10.2	Toets	46
4.11	Luchtkwaliteit	47
4.11.1	Beleidskader	47
4.11.2	Toets	48
4.12	M.e.r-beoordeling	50
4.12.1	Beleidskader	50
4.12.2	Toets	50
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Toelichting verbeelding	51
5.3	Toelichting regels	51
5.4	Toelichting bestemmingen	51
5.4.1	Agrarisch	51
5.4.2	Groen	52
5.4.3	Wonen	52
5.4.4	Waarde – Archeologie	52

6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.	PROCEDURE	54
7.1	Bestemmingsplanprocedure	54
7.2	Omgevingsdialoog	54
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	54
7.4	Zienswijzen	55

Bijlagen bij de toelichting

1. Bodemonderzoek
2. Nader bodemonderzoek
3. Flora en fauna onderzoek
4. Archeologisch onderzoek
5. Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

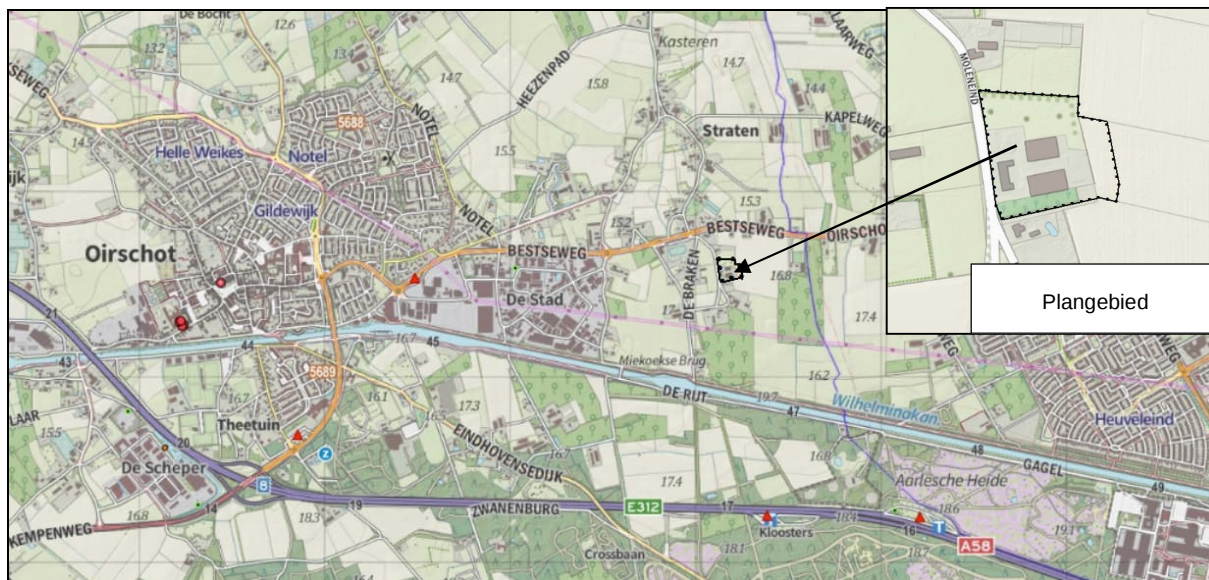
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Moleneind 2 te Oirschot, hierna ook het plangebied genoemd. De initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Het plangebied is in de huidige bestemmingsplannen bestemd als agrarisch bedrijf met een caravanstalling. Het plangebied is niet meer als zodanig in gebruik. De initiatiefnemer beoogt her te bestemmen naar een woonbestemming. Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Een omvang van 400 m² aan bijgebouwen bij de woning wordt bestemd. Voor bouw van bijgebouwen is een bouwplan opgemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van datum 21 april 2022 met kenmerk HTCAC01/22.U001485 principemedewerking verleend voor deze ontwikkeling. Voor deze herbestemming dient het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied te worden herzien. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

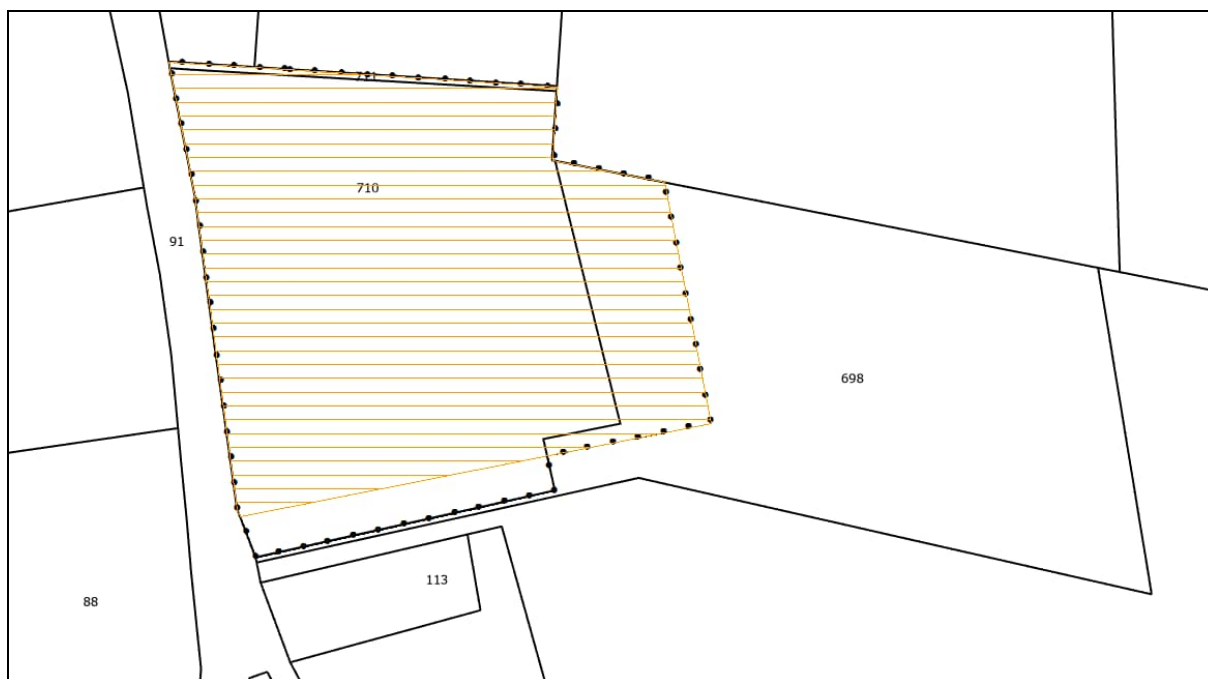
Het plangebied is gelegen aan Moleneind 2 te Oirschot. Het plangebied is gelegen ten oosten van Oirschot, ten zuiden van de Bestseweg en ten noorden van het Wilhelminakanaal en de A58, in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Op navolgende figuren is de ligging van het plangebied op topografische kaart weergegeven.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied aangeduid

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Oirschot, sectie N, nummers 711, 710 en 698 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 12.534 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Kadastrale kaart plangebied met in oranje het huidige agrarische bouwvlak

1.4 Geldende bestemmingsplannen

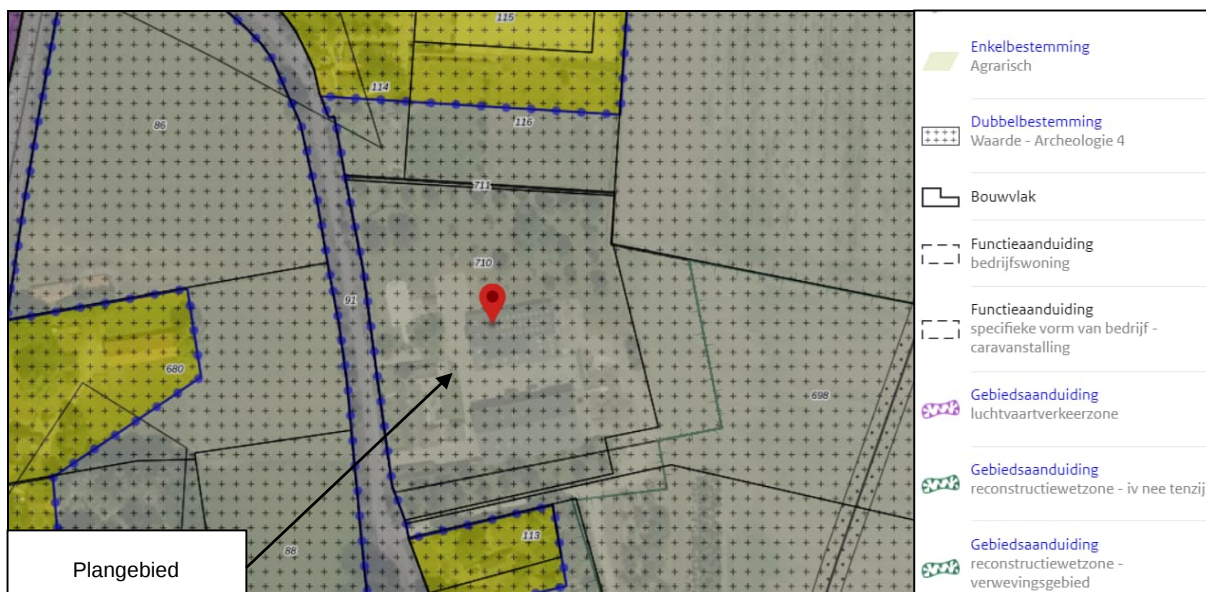
Binnen het plangebied is het plan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' geldend. Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft geen juridische status, maar is een informatieve werkversie waarin verschillende geldende bestemmingsplannen zijn gecombineerd tot één leesbare versie. In deze geconsolideerde versie zijn de volgende bestemmingsplannen verwerkt:

- Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus;
- Buitengebied, correctieve herziening.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' is vastgesteld op 16 december 2014 en geldt voor vrijwel het hele buitengebied van Oirschot. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 augustus 2015 uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus', waarmee het plan grotendeels onherroepelijk is geworden. De Afdeling heeft een aantal planregels vernietigd en andere planregels toegevoegd. De Afdeling heeft de gemeente daarnaast opgedragen om voor een aantal planonderdelen een nieuw besluit te nemen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' dat is opgesteld om voor de vernietigde planonderdelen in een nieuwe regeling te voorzien. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met provinciaal beleid en zijn enkele correcties doorgevoerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020', waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied, geconsolideerde versie 2020" voor het plangebied

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak dat is voorzien van de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – caravanstalling'. Het plangebied is geheel voorzien van de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone', 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Op grond van de regels wordt samengevat een agrarisch bedrijf toegestaan, met een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen en ondergeschikt het stallen van caravans binnen bestaande bebouwing.

1.5 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt herbestemming van de agrarische bedrijfsbestemming van het plangebied aan Moleneind 2 te Oirschot naar een woonbestemming mogelijk. Bij deze woning wordt in samenhang met sloop van alle bedrijfsbebouwing een maximale omvang aan bijgebouwen bij de woning bestemd met een gezamenlijk oppervlak van 400 m². Niet het gehele bouwvlak wordt herbestemd naar 'Wonen'. Het betreft slechts de gronden rondom de bedrijfswoning en (nieuwe) bijgebouwen. Het overige gedeelte van het plangebied wordt herbestemd naar deels de bestemming 'Groen' en deels de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak), conform de omliggende gronden. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. De beleidskaders van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden in hoofdstuk 3 van deze toelichting getoetst. In hoofdstuk 4 worden de milieuplanologische aspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een voormalig melkveebedrijf dat destijds is gesaneerd via de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) en dat hierna als agrarisch bedrijf (akkerbouw) met caravanstalling is voortgezet. Het bedrijf bestaat uit een woonboerderij met enkele bijgebouwen (tuinhuisje en overkapt terras), een vrijstaande loods en een voormalige ligboxenstal die nu als caravanstalling wordt gebruikt. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied, opname datum 20 april 2022

Het plangebied is zeer goed onderhouden. De woonboerderij aan Moleneind 2, met een bebouwd oppervlak van 294 m² is in 2010 nagenoeg geheel nieuw gebouwd. Navolgende foto geeft een beeld van deze boerderij.



Figuur 5: Foto van de langgevelboerderij aan Moleneind 2

De voormalige ligboxenstal met een omvang van 620 m² is gebouwd in 1972 en in 2003 gerenoveerd en omgebouwd tot een caravanstalling. Navolgende foto geeft een beeld van deze caravanstalling.



Figuur 6: Foto van de loods voor caravanstalling binnen het plangebied

De voormalige mestkelders zijn afgedekt en de schuur is voorzien van een betonvloer. De loods met een omvang van 743 m² is oorspronkelijk gebouwd in 1979. Achter de woonboerderij is een overkapt terras gemaakt met een omvang van circa 30 m². Naast de boerderij is een parktuin aangelegd met een tuinhuisje van circa 16 m² en twee Jeu de boules-banen.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van (agrarische) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.363 m². Daarnaast is een bedrijfswoning met een omvang van 46 m² aan bijgebouwen aanwezig. Tevens is een groot gedeelte van het erf verhard ten behoeve van voorzieningen voor het agrarisch bedrijf. Navolgend foto geeft een beeld van deze verharding aan de achterzijde van het bedrijf.



Figuur 7: Foto van de verharding aan de achterzijde van het bedrijf

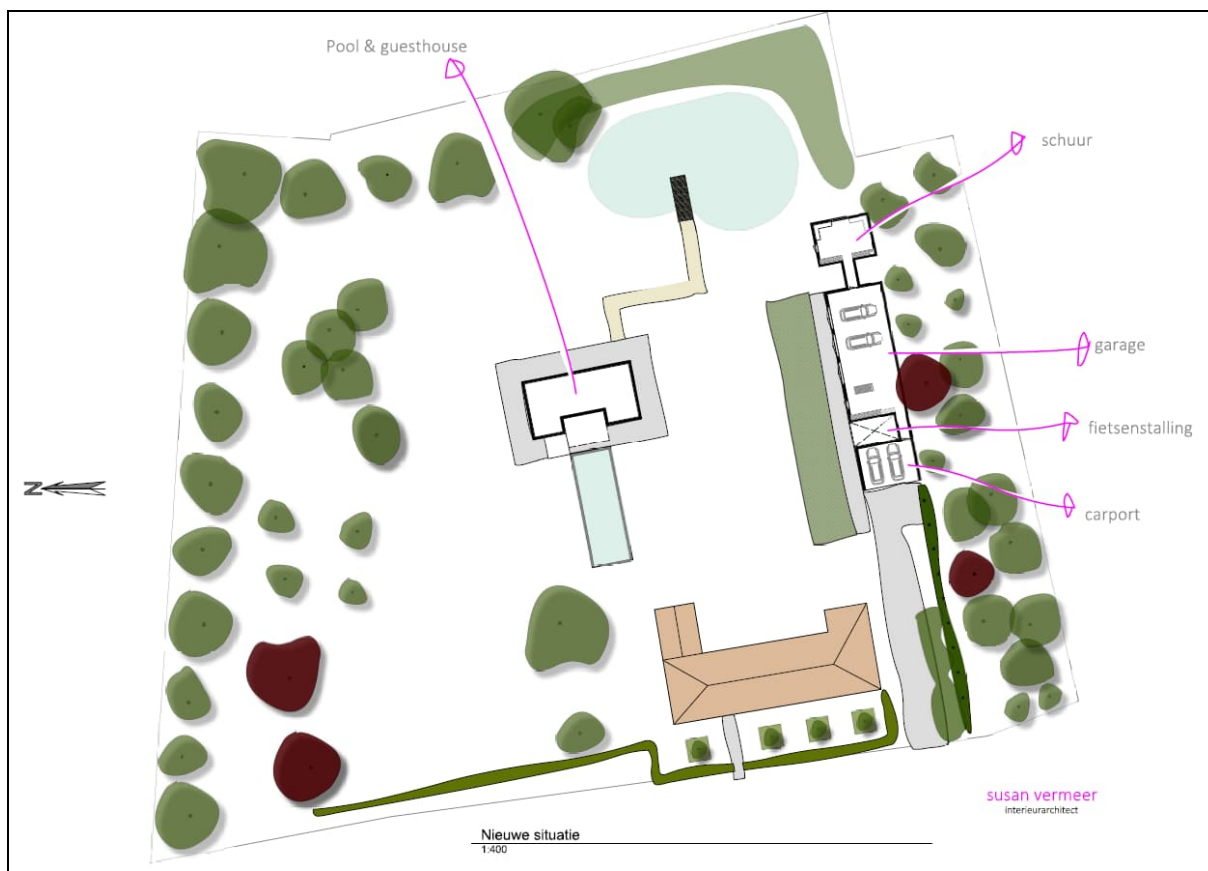


Figuur 8: Foto van de verharding tussen de stallen. Onder deze verharding is ook nog een mestput gelegen

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inrichting van het plangebied

De initiatiefnemers beoefenen geen agrarische activiteiten uit en zijn ook voornemens om de caravanstalling te staken. Hiermee wordt een groot gedeelte van de gebouwen overtollig en is de wens ontstaan om deze overtollige bebouwing te slopen en het perceel te herinrichten. Beoogd wordt om zowel de caravanstalling als de loods te slopen en deze laatste deels terug te bouwen in de vorm van een gebouw van circa 275 m², waarin een schuur, een garage/fietsenstalling en een carport worden gerealiseerd. Verder wordt het perceel (grotendeels) opnieuw ingericht met een nieuw zwembad waarbij een pool- & guesthouse van met een oppervlakte van circa 120 m² wordt opgericht. Navolgende figuur geeft een beeld van deze nieuwe bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 9: Beoogde bebouwing binnen het plangebied, opgesteld door Susan Vermeer, het landschappelijk inpassingsplan is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.4

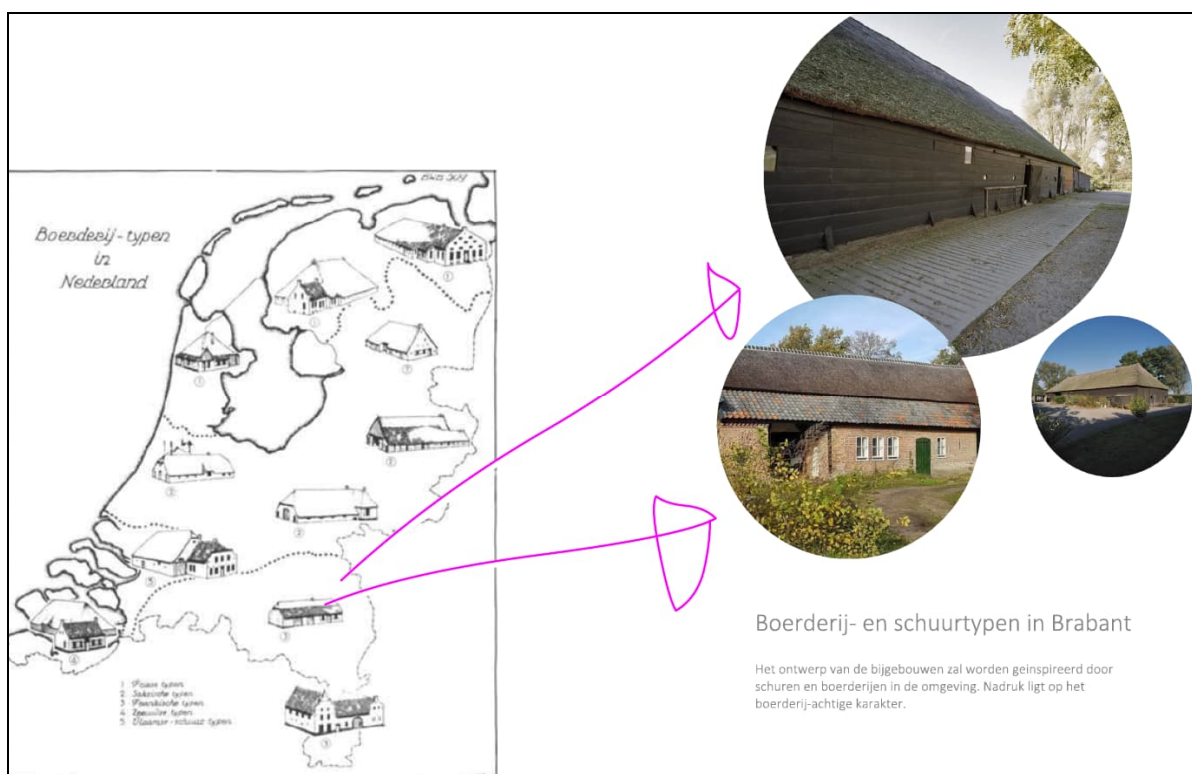
2.2.2 Afwijking van het bestemmingsplan

Aangezien de nieuwe situatie qua gebruik ziet op een woonbestemming, voldoet de huidige agrarische bestemming niet meer. Daarom is een bestemmingswijziging noodzakelijk. In het geldende bestemmingsplan zijn in artikel 3.7.1 (algemene voorwaarden voor wijzigen) en artikel 3.7.13 (wijzigen naar bestemming wonen) wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het plan kan na een eerste, globale toetsing aan de algemene voorwaarden van artikel 3.7.1 voldoen. Daarna dient aan de voorwaarden van artikel 3.7.13 te worden getoetst.

In de beoogde situatie is er naast de woonboerderij sprake van een totale oppervlakte van 395 m² aan bijgebouwen. In de wijzigingsbevoegdheden is een maximale omvang van 240 m² toegestaan. Hiermee voldoet het plan niet aan de wijzigingsvoorwaarden. Het schetsplan en de beoogde situatie zijn door het College van burgemeesters en wethouders beoordeeld en in afwijking van de wijzigingsvoorwaarden is geoordeeld dat de sloop van 1.365 m² aan bijgebouwen het toestaan van een maximale omvang aan bijgebouwen van 400 m² rechtvaardigt.

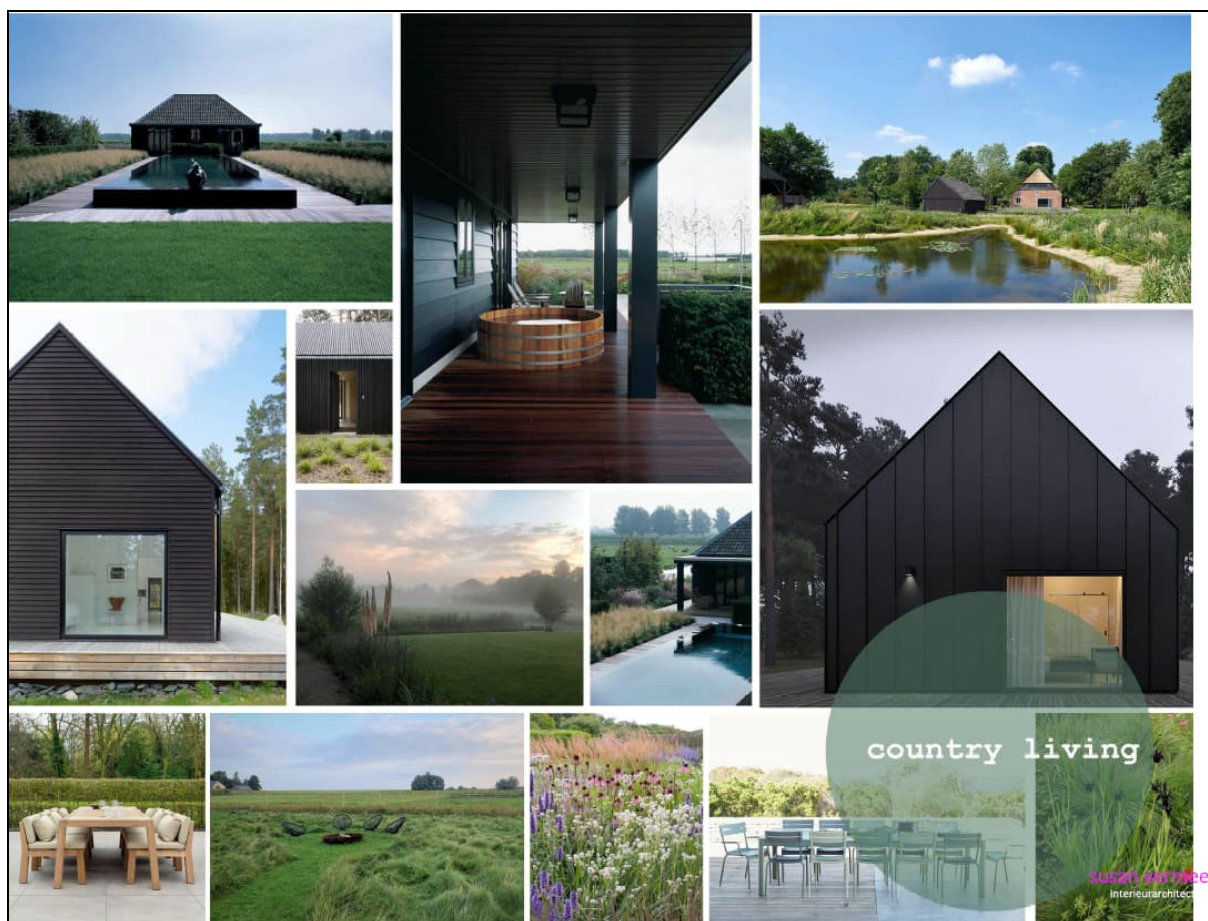
2.2.3 Beeldkwaliteit

Binnen het plangebied is een kwalitatief zeer hoogwaardige woonboerderij aanwezig. Beoogd wordt bij deze woning en in het landschap passende bijgebouwen te realiseren. Hiervoor is door Susan Vermeer een inrichting gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een beeld van boerderijtypen in Nederland, waarbij de te realiseren beeldkwaliteit is weergegeven in een sfeerbeeld.



Figuur 10: Beeld van boerderij- en schuurtypen in Nederland (Susan Vermeer)

Navolgende figuur geeft een sfeerbeeld van het te realiseren erf en de aard en verschijningsvorm van de bebouwing daarbij.



Figuur 11: Sfeer erf en bebouwing in de beoogde situatie (Susan Vermeer)

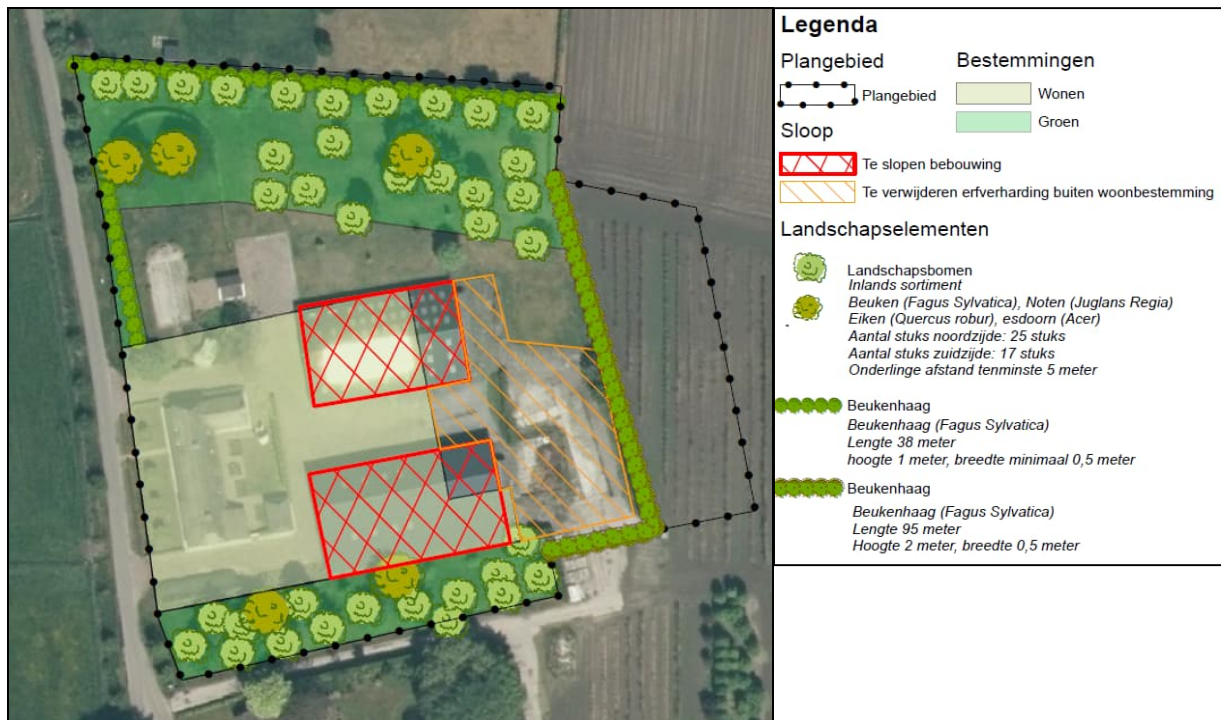
2.2.4 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is zeer zorgvuldig landschappelijk ingepast. Navolgende figuur geeft een foto van de volwaardige bomen binnen het plangebied.



Figuur 12: foto van de bomenweide binnen het plangebied

De instandhouding en versterking van deze landschappelijke inpassing wordt planologisch geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Navolgende figuur geeft een beeld van het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied.



Figuur 13: Landschappelijk inpassingsplan Moleneind 2 Oirschot

Deze landschappelijke inpassing borgt de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Het plangebied ligt tussen een historisch geografisch lijnelement (de weg Moleneind) met een hoge cultuurhistorische waarde en een historisch geografisch vlak met een hoge cultuurhistorische waarde (de oude open akkers, de Moleneindse akkers).

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is met twee inritten aan de Moleneind ontsloten. De noordelijk gelegen inrit wordt afgesloten en de zuidelijk gelegen inrit blijft ongewijzigd behouden. Deze inrit heeft een breedte van circa 4 meter en is hoogwaardig aangelegd. Navolgende foto geeft deze te handhaven inrit weer.



Figuur 14: Foto van de te handhaven zuidelijke inrit binnen het plangebied

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Op het terrein is ruimte voor parkeren van tenminste drie auto's exclusief garage. De aanleg en duurzame instandhouding van de parkeerruimte is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Deze herbestemming voorziet niet in een verkeersaantrekkende werking. De initiatiefnemers wonen in de bedrijfswoning en er is een caravanstalling bij het agrarisch bedrijf bestemd. Deze bedrijfsbestemming wordt herbestemd naar een woonbestemming zonder bedrijfsactiviteiten. Er is sprake van een forse afname van verkeersbewegingen. De wegenstructuur heeft voldoende capaciteit de verkeersbewegingen af te wikkelen. De personenauto's die het perceel verlaten gaan direct op in het heersende verkeersbeeld.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

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

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

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

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

3.1.1.2 Toets

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Met deze ontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. Sanering van niet meer als zodanig in gebruik zijnde agrarische bedrijfslocaties draagt bij aan realisatie en behoud van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

3.1.2.2 Toets

Een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt herbestemd naar een woonbestemming. Overtollige bebouwing met een omvang van 1.363 m² wordt gesloopt, waarmee ondanks behoud van bijgebouwen tot een omvang van 400 m² sprake is van een forse afname van bebouwing. Er is geen sprake van nieuw beslag op de ruimte. De nieuw te realiseren bebouwing wordt gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak, dat in samenhang met deze herbestemming wordt verkleind. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De toepassing van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is derhalve niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit wordt aangepakt.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogingen van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten.

3.2.1.2 Toets

Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande voormalige agrarische bedrijfslocatie herbenut naar een passende herbestemming. Voor het plangebied betreft dit een woonbestemming.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Beleidskader

Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie wil met deze regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De verschillende provinciale verordeningen voor de

fysieke leefomgeving zijn samengevoegd tot een Interim omgevingsverordening. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant en waar nodig aangepast aan de Omgevingsverordening die tegelijk met de Omgevingswet in werking zal treden.

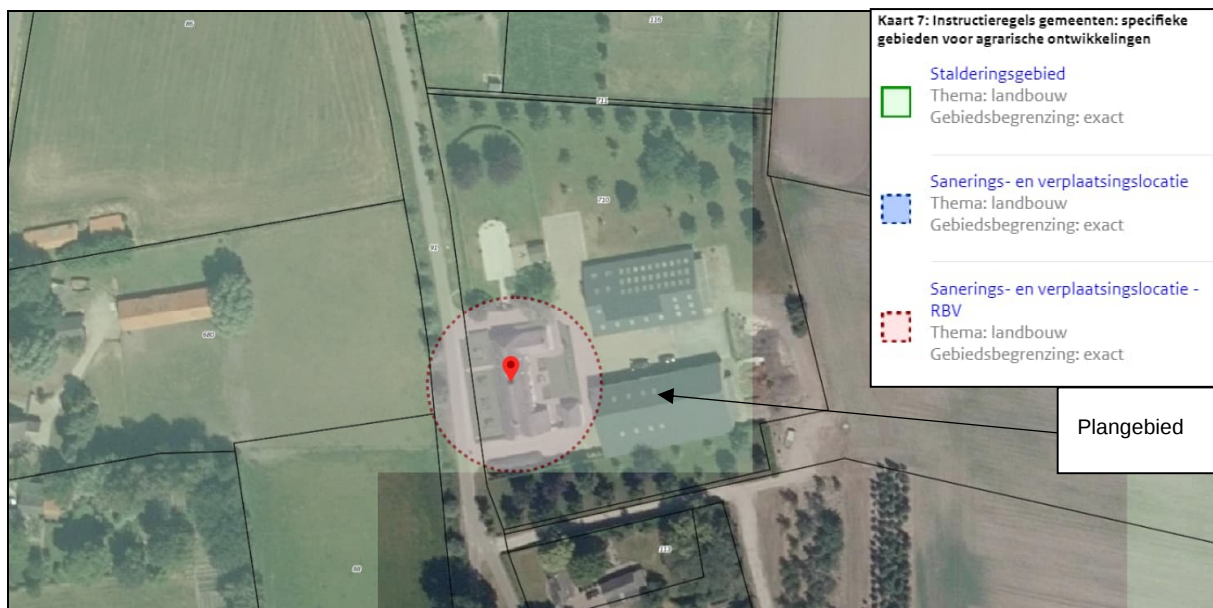
Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de basiskaart landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met de ligging van het plangebied aangeduid.



Figuur 15: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, basiskaart landelijk gebied

De veehouderij is binnen het plangebied eerder al gesaneerd door deelname aan de RBV-regeling. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met specifieke instructieregels voor agrarische ontwikkelingen, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Ligging plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van deze verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Landschapsinvesteringsregeling

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Over de wijze van invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De Kempengemeenten, waarbij de gemeente Oirschot is aangesloten, vinden het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Daartoe hebben de Kempengemeenten de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt hierbij redelijk geacht.

Regels voor wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat in het landelijk gebied alleen bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 zijn afwijkingsregels voor de regels in artikel 3.68 opgenomen. In dit artikel is opgenomen dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Regels voor ontwikkelingen in de veehouderij

Binnen de aanduidingen 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' en 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee.

3.2.2.2 Toets

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Deze herbestemming vindt plaats op een bestaand bouwperceel, dat in samenhang met deze herbestemming wordt verkleind. Hiermee is met deze ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toetsing van de effecten is per onderwerp toegelicht uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd. Hiermee wordt deze locatie toekomstbestendig hergebruikt. De meerwaardecreatie blijkt daarnaast uit zorgvuldig hergebruik van

de bebouwing binnen het plangebied. Dit plan voldoet aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Landschapsinvesteringsregeling

Deze herbestemming vindt plaats op een bestaande locatie. De gemeente Oirschot hanteert de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. Een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' met een bouwvlak naar 'Wonen' met sloop van overtollige bebouwing wordt binnen de Kempengemeenten beoordeeld als een categorie-2 ontwikkeling. Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Daarvan is sprake met deze herbestemming. Dit is toegelicht in paragraaf 2.2.4 van deze toelichting. Aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan maakt als kwalitatieve verplichting onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

Regels voor wonen in landelijk gebied

Met deze herbestemming wordt een voormalig agrarische bedrijfswoning bestemd naar een woonbestemming. In deze regels en op de verbeelding is verzekerd dat geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in dit bestemmingsplan. Voor bestemming van bijgebouwen tot een omvang van 400 m², wordt een omvang van 1.363 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.

Regels voor ontwikkelingen in de veehouderij

Binnen het plangebied gelden restricties voor exploitatie van een veehouderij. De herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming past binnen deze regels. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op de veehouderij.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie gemeente Oirschot

3.3.1.1 Beleidskader

De gemeente Oirschot heeft diverse ambities als het gaat om wonen. Derhalve heeft de gemeente 'De Nieuwe Woonvisie, De inwoners centraal' opgesteld. Deze visie is vastgesteld op 26 april 2016. De gemeente Oirschot beoogt voor de huidige en toekomstige bewoners te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. De gemeente zet in op het voorzien in voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens wordt ingezet op herbestemming en transformatie van bestaande bebouwing en locaties en derhalve de aantrekkelijkheid van Oirschot als woongemeente te behouden en waar mogelijk te vergroten. Hierbij is ruimte voor het realiseren van initiatieven afkomstig vanuit de bevolking, zoals Ruimte voor Ruimte initiatieven. De woonvisie vormt tevens het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties, alsmede voor initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. De woonvisie wordt uitgewerkt in bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten.

3.3.1.2 Toets

Deze ontwikkeling betreft het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning bij staking van het agrarisch bedrijf. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd en een voormalige agrari-

sche bedrijfslocatie wordt duurzaam hergebruikt voor de toekomst. Deze ontwikkeling past bij het beleid zoals uiteengezet in de woonvisie.

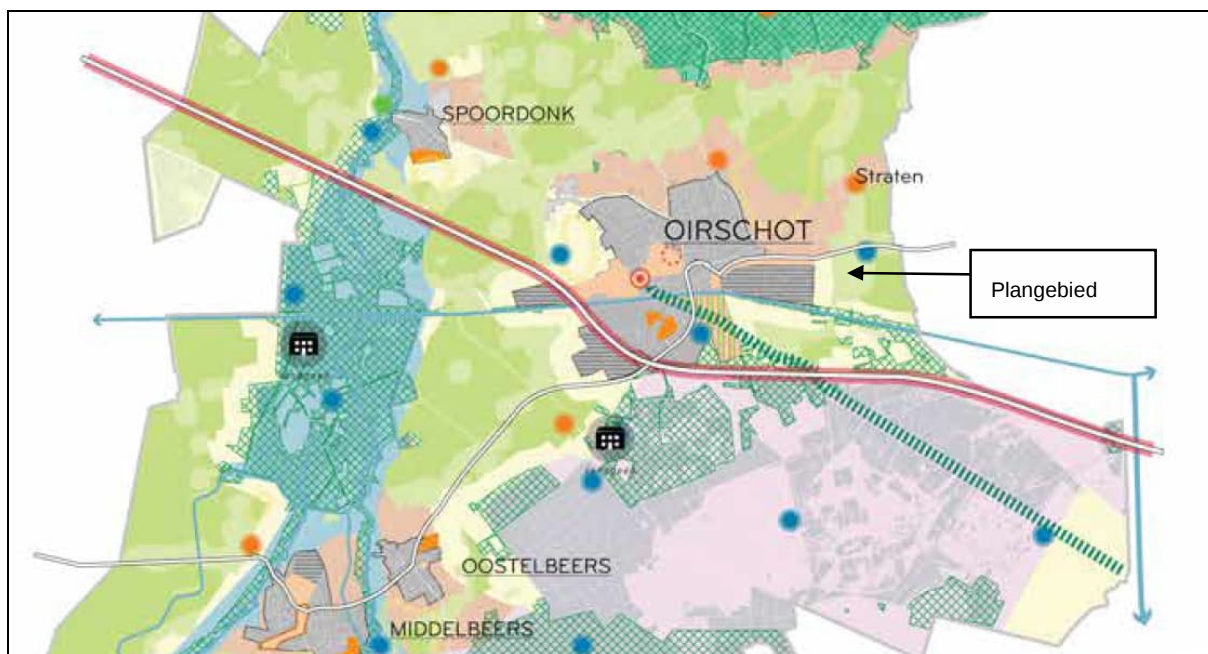
3.3.2 Omgevingsvisie

3.3.2.1 Beleidskader

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

- Natuur, landschap en cultuurhistorie;
- Landbouw;
- Recreatie;
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving;
- Economie en werkgelegenheid;
- Energie, klimaat, water en milieu;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Basisvoorzieningen.

De gemeente Oirschot is opgedeeld in de volgende vijf gebieden: Oirschot-centrum, Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en Buitengebied. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Onder de thema's 'Natuur, landschap en cultuurhistorie', 'Landbouw' en 'Recreatie' is aangegeven wat de gemeente Oirschot wil bereiken in het buitengebied. Navolgend figuur betreft een uitsnede uit de kaart van de Omgevingsvisie waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.





Figuur 17: Kaart uit de Omgevingsvisie waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Deze herbestemming voorziet in het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee zijn de thema's 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' en 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' het meest op het plangebied van toepassing.

Voor het thema 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' zet de gemeente in op het behoud en de duurzame ontwikkeling van de kwaliteiten waarover de natuur, het landschap en de cultuurhistorie van de gemeente Oirschot beschikt. Verandering is onder de juiste voorwaarden mogelijk. Hierbij hanteert de gemeente een regierol op het herstel, behoud en de versterking van kwaliteiten bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Daarnaast wil de gemeente innovatieve ideeën en nieuwe verdienmodellen die bijdragen aan de kwaliteit stimuleren en faciliteren.

Het thema 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' heeft betrekking op het woonklimaat binnen de gemeente. Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De 'Omgevingsvisie' voegt daar voorwaarden met betrekking tot locaties aan toe. De gemeente wil voorzien in een passende en toekomstbestendige woningvoorraad voor huidige en toekomstige bewoners, waarbij onder meer ruimte is voor het ontwikkelen van initiatieven.

3.3.2.2 Toets

Zowel voor het thema 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' als 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' geldt dat de gemeente Oirschot een positieve houding heeft tegenover het realiseren van nieuwe initiatieven. Een initiatiefnemer initieert en plan en krijgt van de gemeente ruimte voor innovatieve ideeën, die aansluiten op de dialoog en bijdragen aan de nieuwe balans in het buitengebied. Herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning bij staking van de bedrijfsvoering is passend binnen de doelen als gesteld in de 'Omgevingsvisie' en draagt bij aan realisatie van een nieuwe balans. Het plangebied is niet gelegen op een locatie die kansrijk is voor doorgroei in de landbouw. Met sloop van overvloedige bebouwing en aanleg en bescherming van landschappelijke elementen vindt een grote kwaliteitverbetering op deze locatie plaats.

3.3.3 Landschapskwaliteitplan

3.3.3.1 Beleidskader

Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Oirschot heeft op 19 oktober 2021 het Landschapskwaliteitplan vastgesteld. Het Landschapskwaliteitplan beschrijft de ambitie en gewenste ontwikkelrichting voor de gemeente Oirschot tot circa 2040 met betrekking tot het landschap en de samenhang tussen de verschillende (transitie)opgaven. Het landschapskwaliteitsplan bouwt voort op, onder andere, het Landschapsbeleidsplan uit 1999 en de Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling uit 2010 en geeft richting aan een gemeenschappelijk en breed gedragen toekomstbeeld. Daarnaast wordt dit landschapskwaliteitsplan gebruikt als instrument om initiatieven voor functieveranderingen te beoordelen.

Landschapsgericht beleid

Aan de hand van de analyse is het landschap onder te verdelen in acht verschillende landschapstypen, elk met een eigen karakter. Door het over elkaar heen leggen van de landschapstypologieën, de opgaven voor de gemeente en de landschapsvisie ontstaan zestien deelgebieden. Deze deelgebieden hebben elk een eigen karakter en mogelijkheden voor transformatie.

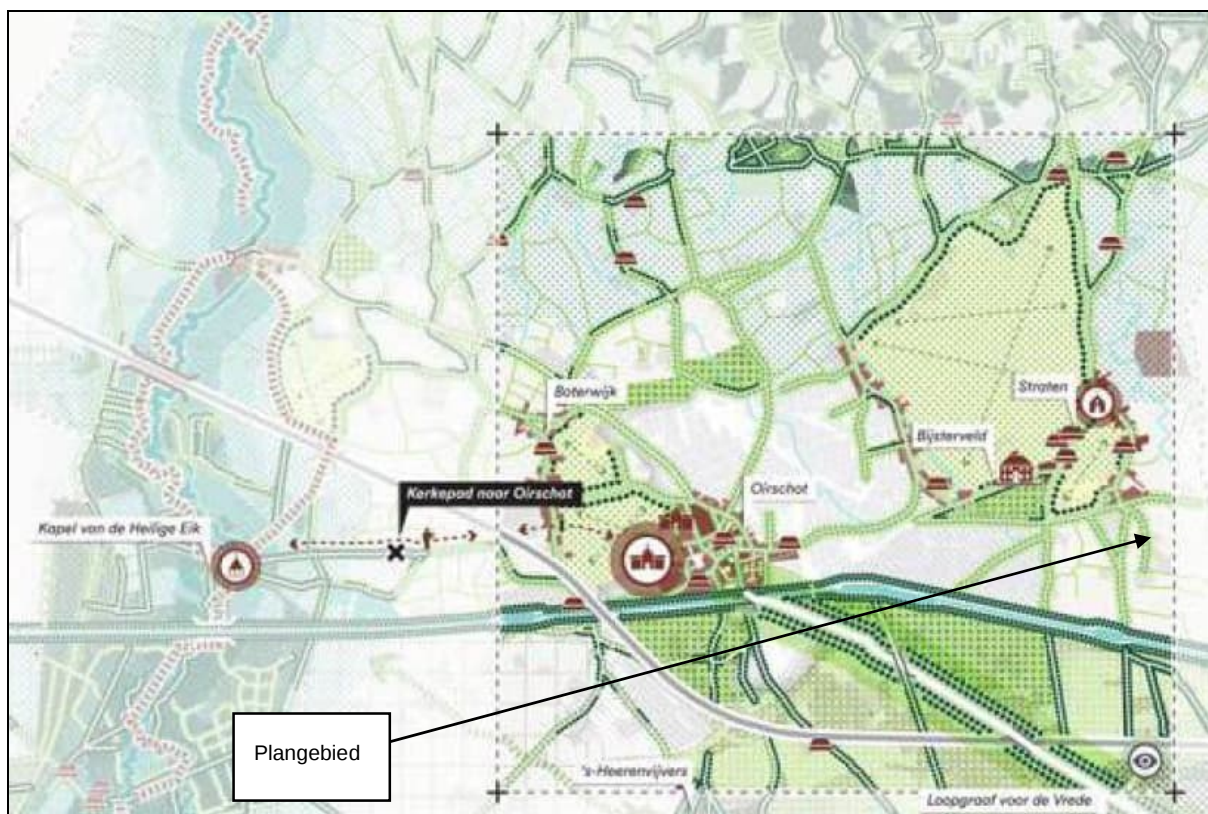
Er zijn vier hoofdstructuren van Oirschot: het beekdal van de Beerze, de oude cultuurgronden, de heidelandschappen en de jonge en grootschalige landbouwgronden. Deze hoofdstructuren worden in deelgebieden opgedeeld met het oog op de zes benoemde speerpunten, een veerkrachtige natuur, een robuust landschap, een gekoesterd historisch cultuurlandschap, een ondernemend landschap, een vrijetijdslandschap van formaat, en ruimte voor wonen.

Kleinschalig cultuurlandschap

Het plangebied is gelegen binnen oude cultuurgronden. De oude cultuurgronden bevinden zich in de nabijheid van de oude kernen en bebouwingslinten. Ze kenmerken zich enerzijds door open bolle akkercomplexen en anderzijds door een kleinschaliger landschapspatroon met afwisselend kleine akkers met reliëf, eenmansessen en boerderijen in clusters. De open bolle akkercomplexen worden gekenmerkt door de besloten randzones.

In het kleinschalige cultuurlandschap rondom de oude kernen en bebouwingslinten is landschapsversterking belangrijk. Zichtbare historische lijnen worden versterkt en verdwenen elementen teruggebracht. Het verkleinen en verfijnen van het landschap vergroot de recreatieve waarde én verbetert de biodiversiteit. Verder zien we ruimte voor kleinschalige woningbouw gekoppeld aan de transformatie of sloop van overtollige agrarische bebouwing (Ruimte voor Ruimte en erftransformaties).

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Oirschotse woonlandschappen'. Navolgende figuur geeft een kaartbeeld van de ligging van het plangebied binnen dit deelgebied.



Figuur 18: Kaart met deelgebied 'Oirschotse woonlandschappen', waarop de ligging van het plangebied indicatief is aangeduid

Het doel de gebiedsopgave in 'Oirschotse woonlandschappen' is: 'Woningbouw in combinatie met natuurontwikkeling, waterberging en landschapsbeleving'. Voor vrijgekomen agrarische bebouwing is opgenomen dat deze locaties geschikt kunnen zijn om te transformeren tot woonerven. Hierdoor kan de historische structuur, zoals die van de kransakkerdorpen, worden versterkt.

3.3.3.2 Toets

Met herbestemming van het plangebied van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt tegemoet gekomen aan de transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocaties en sloop van overvloedige bebouwing. Binnen het plangebied wordt de bestaande karakteristieke woonboerderij herbestemd tot een woonbestemming. Deze ontwikkeling past binnen het gebied en binnen de gebiedsopgave.

3.3.4 Oirschots kwaliteitsmenu, Buitengebied in ontwikkeling: actualisatie beleidskader vrijkomende bebouwing

3.3.4.1 Beleidskader

Inleiding

De gemeente Oirschot heeft het concept van het Oirschots kwaliteitsmenu opgesteld. Het buitengebied is volop in ontwikkeling, door afname van het aantal agrarische bedrijven en de vraag naar nieuwe functies. Ook maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, natuur- en landschapsonwikkeling en voorzien in woonbehoefte vragen om een plek in het buitengebied. De gemeente Oirschot heeft beleid opgesteld om ruimte voor ontwikkelingen op bebouwde locaties nadrukkelijker te koppelen aan verbetering van de vitaliteit en kwaliteit van het buitengebied.

Het Oirschots kwaliteitsmenu vervangt de Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling en vormt een aanvulling op het huidige bestemmingsplan en de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR). De gemeentelijke gebiedsvisies blijven onderdeel van het beleid. De LIR wordt op gemeentelijk niveau aangevuld zodat meer kwaliteitsverbetering wordt bereikt.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling verwacht de gemeente Oirschot van een initiatiefnemer dat er wordt geïnvesteerd in verbetering van de vitaliteit én kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Een ontwikkeling moet: passen bij de draagkracht, identiteit en uitstraling van het Oirschots buitengebied (vitaliteit) én er moet als gevolg van de ontwikkeling een positief kwaliteitssaldo ontstaan (kwaliteit) waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- behoud van ontwikkelperspectief voor agrariërs;
- hergebruik van gebouwen en bouwmogelijkheden voor niet-agrarische functies (op dezelfde locatie of elders) zijn mogelijk, als dit bijdraagt aan de vitaliteit en kwaliteit van de omgeving.

De gemeente Oirschot richt zich op alle vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

Oirschots kwaliteitsmenu: Wonen

Door de ligging van de gemeente Oirschot binnen de stedendriehoek Tilburg – 's-Hertogenbosch-Eindhoven én een aantrekkelijk landschap is er veel vraag naar woonmogelijkheden. Bij toepassing van het eerder beleid werd de omzetting naar wonen en de bijbehorende kwaliteitsverbetering geremd door de vereiste verhouding tussen sloop en (her)bouw. De gemeente wil met het aangepaste beleid flexibeler omgaan met de te resteren oppervlakte bijgebouwen bij het omzetten naar een woonbestemming. Dit maakt dat het omzetten naar wonen ook aantrekkelijk wordt voor die locaties waar nog kwaliteitsverbetering mogelijk is, maar initiatiefnemers zich eerder geremd voelden door de regeling hiervoor.

Voor agrarische of niet-agrarische bedrijfslocaties die de bedrijfsactiviteiten beëindigen of beëindigd hebben wil de gemeente de transformatie naar wonen zo aantrekkelijk mogelijk maken en dit stimuleren door:

- vergroting van de oppervlakte bijgebouwen en de inhoud van de woning;
- verruiming van de mogelijkheden voor extra gebruiksfuncties naast het wonen, zoals beroep en bedrijf aan huis.

3.3.4.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie gesloopt. Alle overtollige bebouwing en verharding wordt gesloopt. In samenhang hiermee worden bijgebouwen tot een omvang van 400 m² toegestaan. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Per saldo is er sprake van een grote kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit plan past binnen het Oirschots Kwaliteitsmenu.

4. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

4.1.2 Toets

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek voor het plangebied uitgevoerd. Dit bodemonderzoek met datum 29 september 2022 en rapportnummer B3062 behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek bleek dat nader onderzoek moest plaatsvinden. Dit onderzoek is door Bodeminzicht uitgevoerd en het onderzoeksrapport met datum 1 december 2022 met rapportnummer B3100 behoort als bijlage bij deze toelichting. De eindconclusie van het onderzoek is hierna opgenomen.

“De omvang van de verontreiniging met PCB's is voldoende afgeperkt en daarmee voldoende vastgesteld. De omvang wordt ingeschat op enkele kuubs grond. Hierbij wordt uitgegaan van een historisch geval van bodemverontreiniging met een zeer beperkte omvang. De verontreiniging vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging en er bestaat geen saneringsplicht.”

Het plangebied kan worden herbestemd naar een woonbestemming. De staat van de bodem vormt geen beperking voor deze herbestemming.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

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

4.2.1.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

4.2.1.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², een toename tussen 500 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Voor plannen met toename van het verhard oppervlak met een omvang minder dan 500 m² vereist het waterschap geen compensatie van hemelwaterberging. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.1.5 Hemelwaterverordening Oirschot

Het rioleringsbeleid van de gemeente Oirschot is vastgelegd in de Omgevingsvisie, het Integraal Maatschappelijk Beheerkader (verder IMBK) en het bijbehorend Programma Water en Riolering. Hierin is beschreven hoe de gemeente Oirschot de komende jaren invulling geeft aan maatschappelijke opgaven en beleidsdoelen bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij 'een prettige, veilige en gezonde leefomgeving' één van de speerpunten is. Het anders omgaan met hemelwater valt hierbij

onder het doel Duurzaamheid & circulair en is als volgt omschreven: 'hemelwater is in principe schoon en wordt bij voorkeur ter plaatse verwerkt door het vasthouden in de bodem, bergen in een wadi of retentievijver of afvoer naar open water.

Binnen de gemeente Oirschot geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waardoor de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet dient te verslechteren. Daarnaast is de perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater op eigen perceel. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op druk- of vacuümriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan.

Er is gekozen voor een onderscheid tussen uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot 2000 m² en vanaf 2000 m². Ten aanzien van de hemelwaterberging geldt dat deze in het geval van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot 2000 m² er een bergingseis geldt van minimaal 60 liter per m² bebouwd oppervlak.

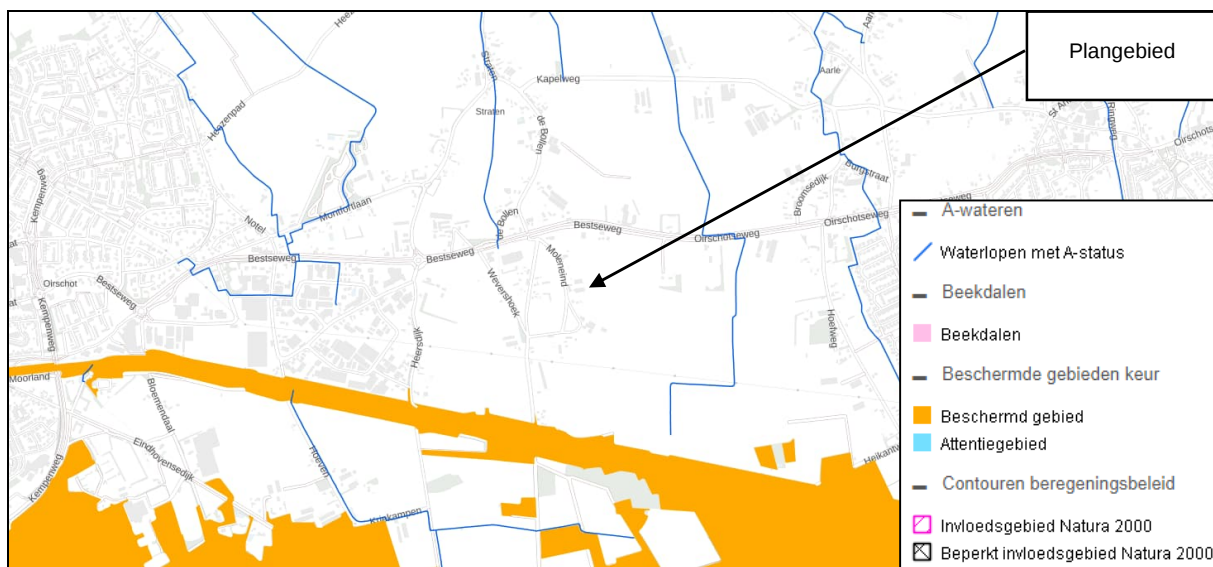
4.2.2 Toets

4.2.2.1 Beleid

Van het omschreven beleid is met name de beleidsregel met hydrologische uitgangspunten van belang binnen het plangebied. Er is sprake van een bergingseis bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 500 m². Binnen het plangebied vindt sloop met een omvang van 1.363 m² plaats in samenhang met nieuwbouw van bijgebouwen tot een omvang van 400 m². Er is sprake van een substantiële afname van verharding.

4.2.2.2 Keur

Het plangebied is niet gelegen in een beschermings- of attentiegebied ingevolge de Keur. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de keurkaart waarop de ligging van het plangebied ten opzichte van de beschermingsgebieden is aangeduid.

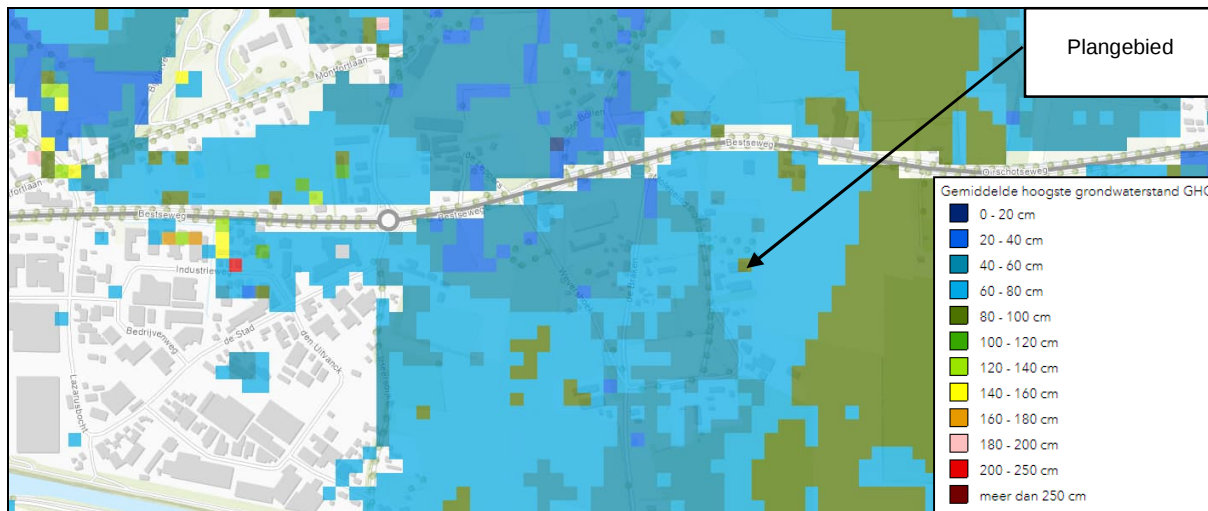


Figuur 19: Uitsnede keurkaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Deze ontwikkeling ziet niet toe op een toename van verharding binnen het plangebied. De keur heeft geen invloed op deze ontwikkeling.

4.2.2.3 Bodemsamenstelling

Het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit lemig fijn zand. Infiltratie is mogelijk op deze gronden. De GHG is binnen het plangebied gelegen op een hoogte van 60 tot 80 cm-mv. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 20: kaart met de hoogten van de GHG binnen het plangebied

4.2.2.4 Hemelwaterberging

Deze herbestemming heeft een forse afname van bebouwing en verhard oppervlak tot gevolg. Binnen het plangebied wordt zorggedragen voor infiltratie van hemelwater door afvloeiing van het hemelwater in de landschappelijke inpassing. De verhouding groen en woonbestemming biedt hiervoor meer dan voldoende ruimte. Hierbinnen kan het hemelwater vertraagd infiltreren in de bodem.

4.2.2.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt ongewijzigd afgevoerd via het gemeentelijk rioleeringsstelsel. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

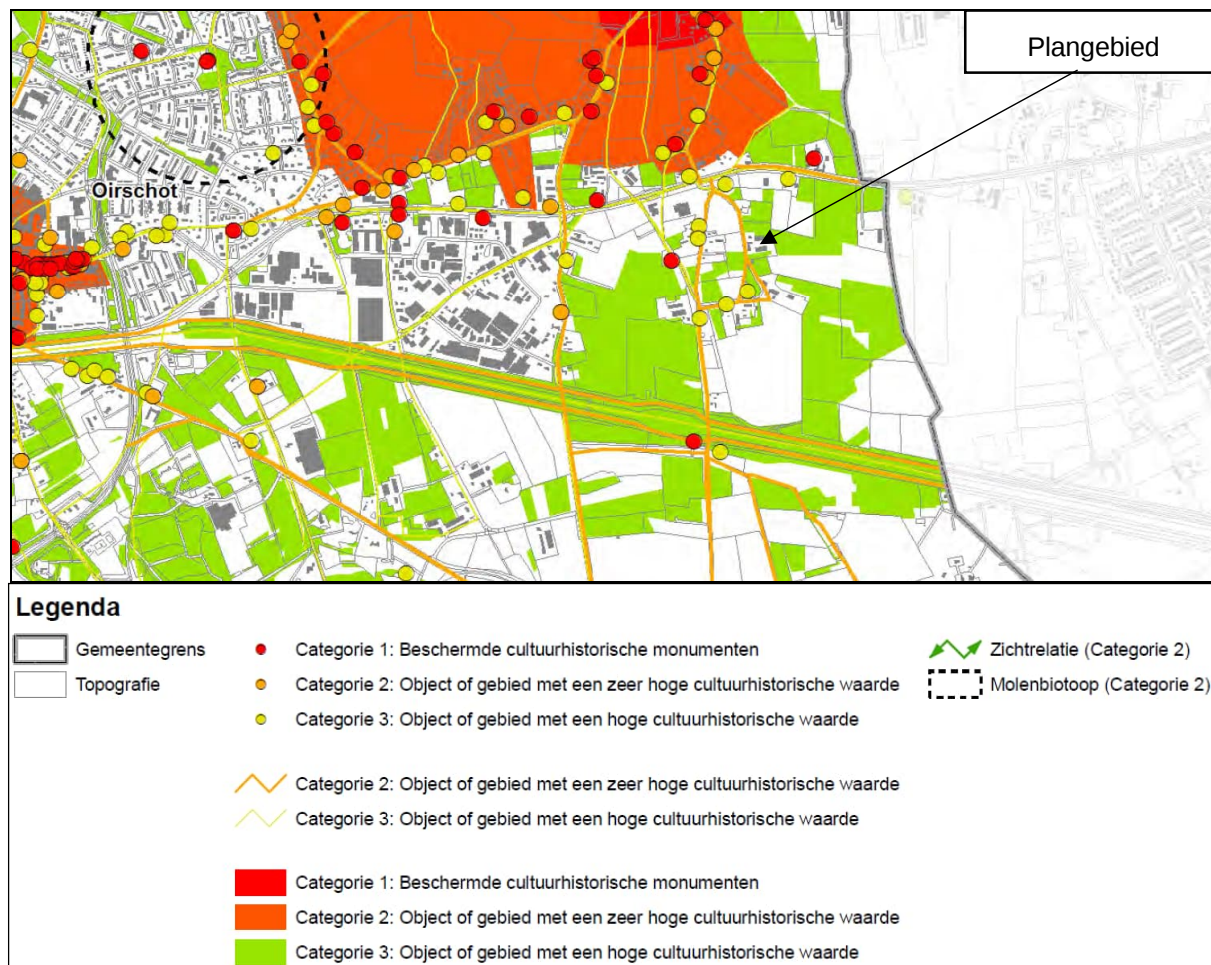
4.3.1.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geeft informatie over de belangrijke cultuurhistorische objecten en structuren binnen de provincie Noord-Brabant.

4.3.1.2 Gemeentelijk beleidskader

SRE Milieudienst heeft het Kempisch erfgoed voor de Kempengemeenten in beeld gebracht en heeft in opdracht van de gemeente een cultuurhistorische inventarisatie verricht. Navolgende figuur geeft

een uitsnede uit de gemeentelijke beleidskaart met cultuurhistorische waarden, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oirschot, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Omgeving

Cultuurhistorisch landschap regio Kempen

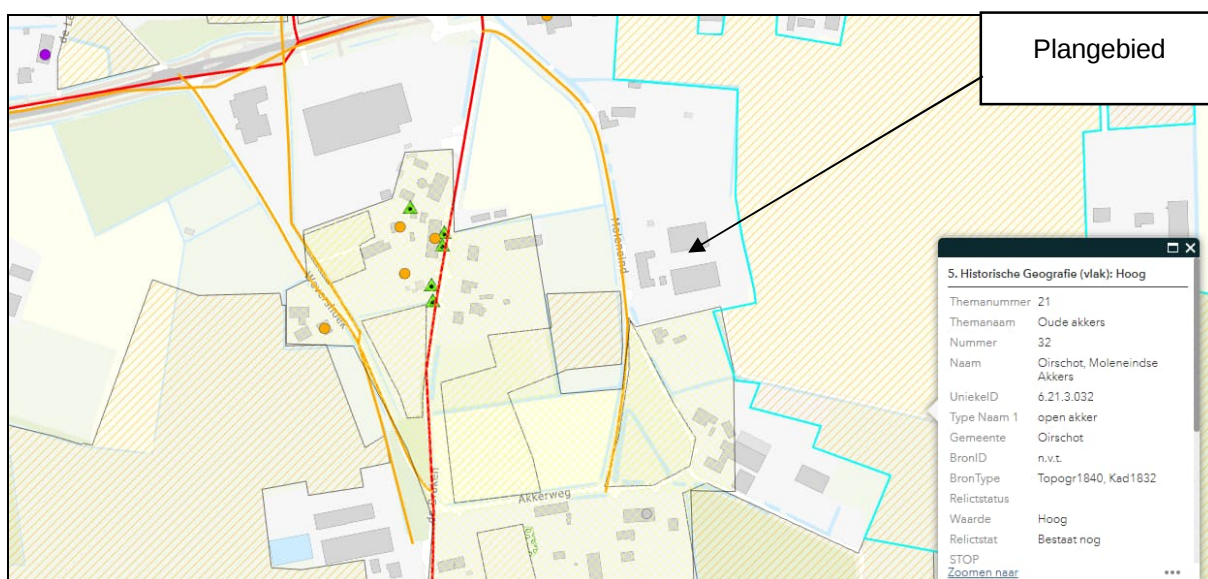
Het plangebied binnen cultuurhistorisch landschap 'Kempen'. Voor deze regio is bekend dat de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate zijn bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar zeer goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of

bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovers, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer.

In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, de normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

Gemeentelijk erfgoed

Binnen de gemeente Oirschot zijn zeven dekzandruggen aangeduid. Eén van deze dekzandruggen betreffen de Moleindse Akkers, die ten oosten van het plangebied gelegen zijn. De Moleneindse akkers betreft een dekzandrug met een omvang van 66,10 hectare. Dit betreft in de omgeving van het plangebied een open akker. Met inpassing van het plangebied dient rekening gehouden te worden met deze cultuurhistorisch waardevolle akker. De landschappelijke inpassing is haaks op de weg Moleneind gerealiseerd. Hiermee wordt de ligging van de bestemmingen ten opzichte van de weg Moleneind benadrukt en nadrukken deze haakse lijnen het zicht op de achter de Moleneind gelegen Moleneindse akkers. Daarbij is de achterzijde van het plangebied open gebleven van opgaande lijnelementen. De kaart met de ligging van deze akker ten opzichte van het plangebied is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 22: Uitsnede cultuurhistorisch waardevolle elementen ten opzichte van het plangebied

De weg Moleneind is voor 1830 aangelegd en is aangeduid als een weg met een hoge cultuurhistorische waarde. Deze ontwikkeling leidt niet tot aantasting van deze waarden.

4.3.2.2 Plangebied

Het plangebied is niet aangeduid met cultuurhistorische waarden. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd behouden binnen het plangebied. De te slopen bebouwing betreft functionele agrarische bebouwing.

Deze bebouwing is niet cultuurhistorische waardevol. Deze herbestemming tast geen cultuurhistorisch waarden aan.

4.4 Archeologie

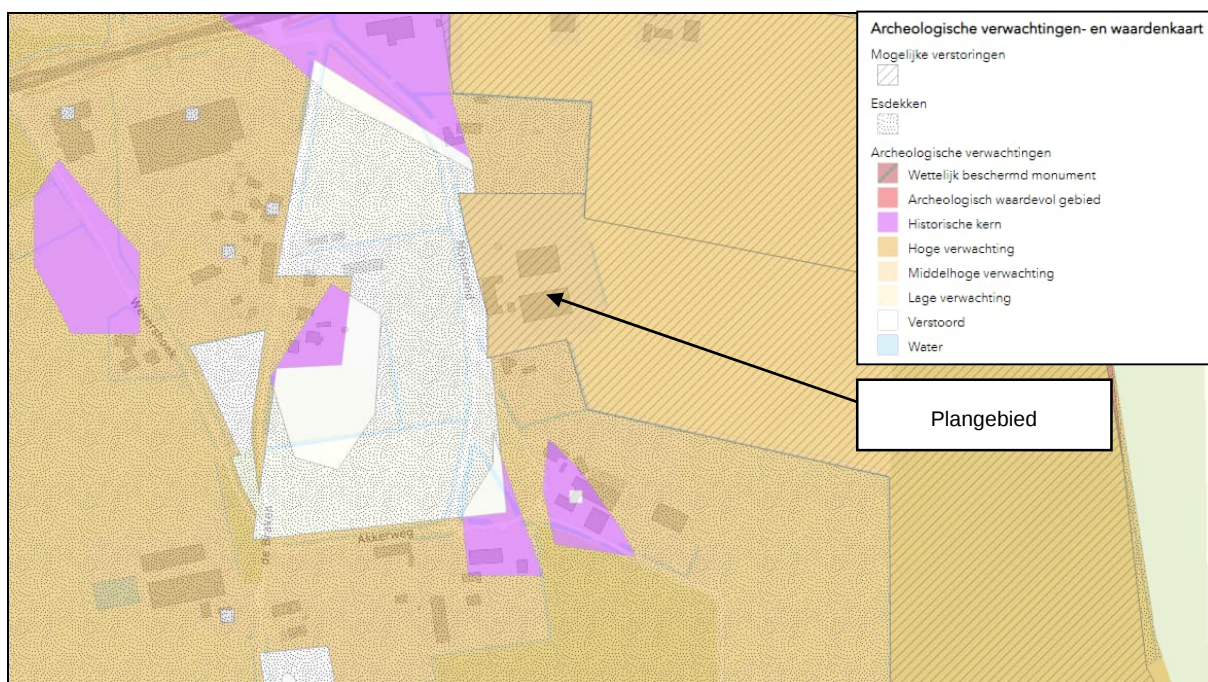
4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

4.4.1.2 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

De gemeente Oirschot heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 23: Uitsnede erfgoedkaart met de ligging van het plangebied aangeduid

4.4.2 Toets

In de erfgoedkaart is het plangebied grotendeels een hoge verwachtingswaarde toegekend (categorie 4). Binnen het plangebied is aangeduid dat de gronden mogelijk verstoord zijn. De gemeente Oirschot heeft het archeologiebeleid voor het plangebied tevens vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan door opname van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Op basis van de aanwezigheid van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Transect, met rapportnummer 4524 en datum 7 juni 2023 behoort als bijlage bij deze toelichting. Het advies uit dit rapport is hierna opgenomen.

“Op basis van het onderzoek geldt in een deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting vanaf een diepte van 65 cm -Mv. Wij adviseren in dit deel van het plangebied de archeologische waarde op te nemen in het bestemmingsplan en hierbij een dieptegrens van 35 cm-mv te hanteren. Zo blijft er een buffer van 30 cm tussen (vergunningsvrije) werkzaamheden en het archeologisch relevante niveau. In de rest van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. In deze zone adviseren wij geen waarde op te nemen in het bestemmingsplan en geen vervolgonderzoek noodzakelijk te stellen ten behoeve van de herinrichting van het terrein. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Oirschot).”

Uit het rapport blijkt dat slechts de ondergrond van de te slopen bebouwing verstoort is. Binnen het gehele plangebied, behoudens de ondergrond van de te slopen stallen is in de regels en op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Deze is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zodanig aangepast, dat er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden indien er een bodemverstoring van dieper dan 35-mv plaatsvindt op de gronden buiten deze verstoorte gronden.

Deze herbestemming heeft geen bodemingrepen binnen de archeologische dubbelbestemming tot gevolg. De nieuwe bebouwing wordt opgericht op de locaties waar nu de stallen aanwezig zijn. De beplanting is reeds vrijwel geheel aanwezig. In stand houding van deze beplanting leidt niet tot een roering van de bodem tot een omvang boven de drempelwaarden.

Er is voor deze bestemmingsplanprocedure geen archeologisch vervolg onderzoek noodzakelijk. Met deze herbestemming blijft de dubbelbestemming voor archeologische waarden behouden voor eventueel in de toekomst te realiseren bodemverstoringen binnen het plangebied. Hiermee is ook in de toekomst verzekerd dat eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd blijven..

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura-2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit.

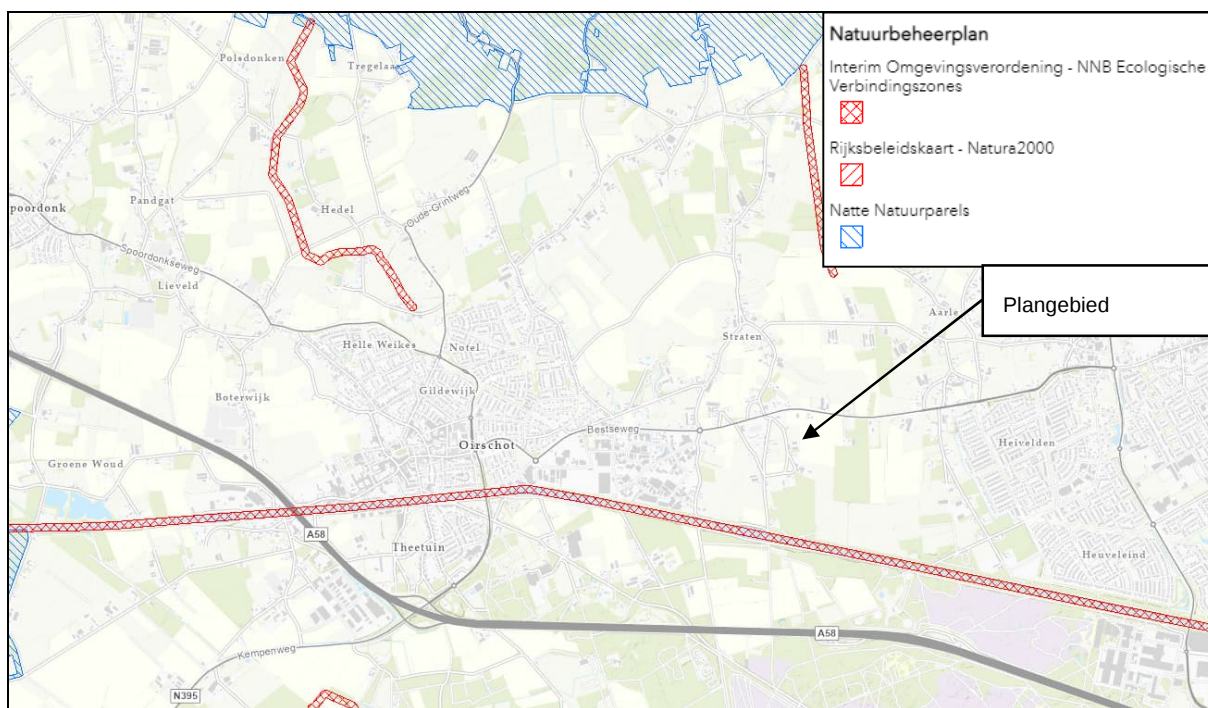
4.5.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is zijn geen Natura2000-gebieden gelegen. Ten noorden van het plangebied, ligt op een afstand van 2,5 kilometer tot het plangebied de natte Natuurparel De Mortelen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de ligging van natuurgebieden tot het plangebied. Natura2000-gebieden zijn in de omgeving niet aanwezig.



Figuur 24: Kaart met ligging Natura2000-gebieden, natte natuurparels en Ecologische verbindingszones ten opzichte van het plangebied

De herbestemming van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft geen negatieve invloed op het Natura2000-gebied. Daarvoor is de afstand te groot en de ontwikkeling te kleinschalig. In samenhang met de sanering van de agrarische bedrijfsbestemming wordt daarbij ook de caravanstalling binnen het plangebied gesaneerd. Deze ontwikkeling heeft een forse afname van verkeersbewegingen tot gevolg. Er is geen effect in het kader van gebiedsbescherming.

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Er wordt een agrarisch bouwvlak wegbestemd en daarmee komen de mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering geheel te vervallen. Daarbij wordt de caravanstalling binnen het plangebied gesaneerd. De woning binnen het plangebied blijft ongewijzigd in gebruik voor één huishouden.

De gemeente Oirschot heeft de Beoordelingsrichtlijn stikstofonderzoek' vastgesteld. Hierin is voor omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning opgenomen dat hiervoor geen onderzoek is vereist omdat deze ontwikkelingen van beperkte omvang zijn, waarvan op voorhand duidelijk is dat geen negatieve stikstofimpact wordt verwacht. Op grond van ecologische criteria is beoordeeld dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden heeft. Daarbij door het college wordt opgemerkt dat de provincie bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. De initiatiefnemer van deze ontwikkeling is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten, hier de Wet natuurbescherming.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Door Brabant Eco is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met rapportnummer 2022-BE-0380 en datum 22 juli 2022 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

'Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de twee bedrijfsgebouwen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De te slopen loods bestaat uit wanden van baksteen en kalkzandsteen, maar de spouw is op geen enkele manier toegankelijk en het dak van golfplaten is volledig ongeschikt als verblijf- schuil- en nestplaats voor beschermde diersoorten. De te slopen stalling bestaat net als de loods uit wanden van baksteen en kalkzandsteen en ook hier zijn geen mogelijkheden om de spouw te betreden. Het golfplaten dak is ook hier volledig ongeschikt als verblijf- schuil- of nestplaats van beschermde diersoorten

Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming met de sloop van de loods. Door de geplande sloop zullen de schuil- en foerageermogelijkheden voor verschillende diersoorten niet afnemen. Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Deze ontwikkeling leidt niet tot aantasting van flora en fauna in het kader van soortenbescherming.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect geur antwoord gegeven te worden op de vragen:

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

4.7.1.2 Activiteitenbesluit

Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening voor geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

In de wet is tevens een aan afstand genomen voor bedrijven die geen geuremissie hebben maar waar dieren gehouden waarvoor een vaste afstand geldt. Dit bedraagt een afstand van tenminste 50 meter in het buitengebied en 100 meter in de bebouwde kom.

4.7.1.4 Gemeentelijk beleidskader

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

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

Hiermee geldt binnen het plangebied een geurnorm van 10 oue/m³ van toepassing bij vergunningverlening van veehouderijen.

4.7.1.5 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gele-

gen. De voorgrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat als deze voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

4.7.1.6 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

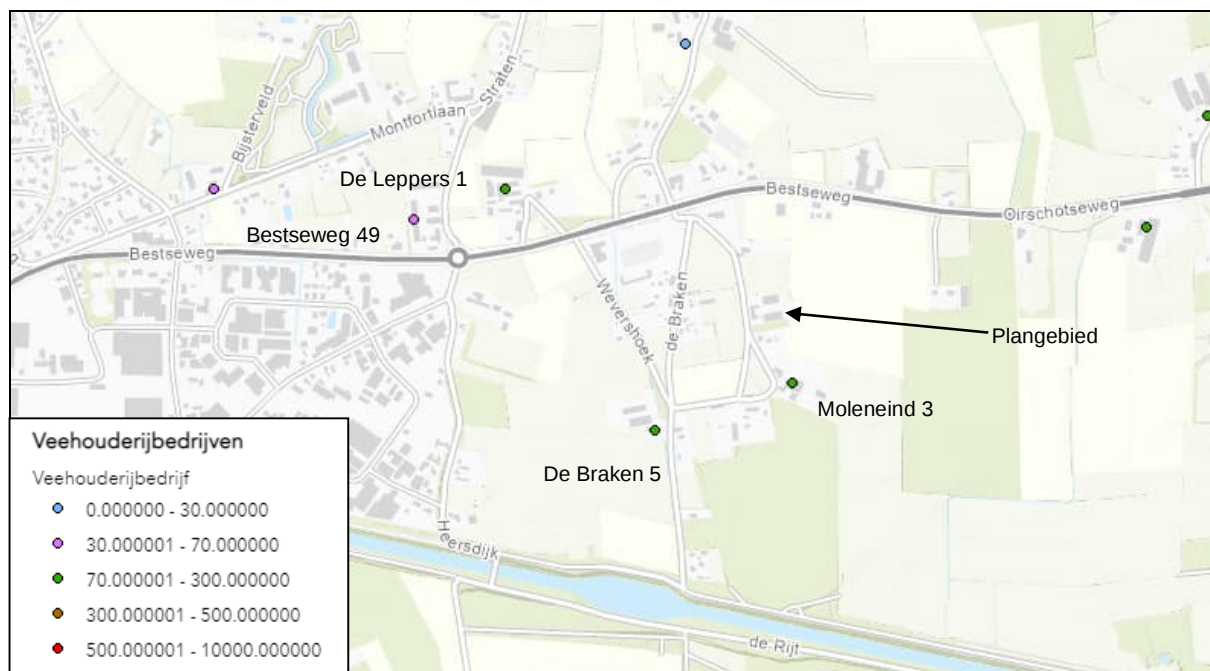
4.7.1.7 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van een ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn, de realisatie van deze plannen.

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de ligging en grootte van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 26: Beeld van veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

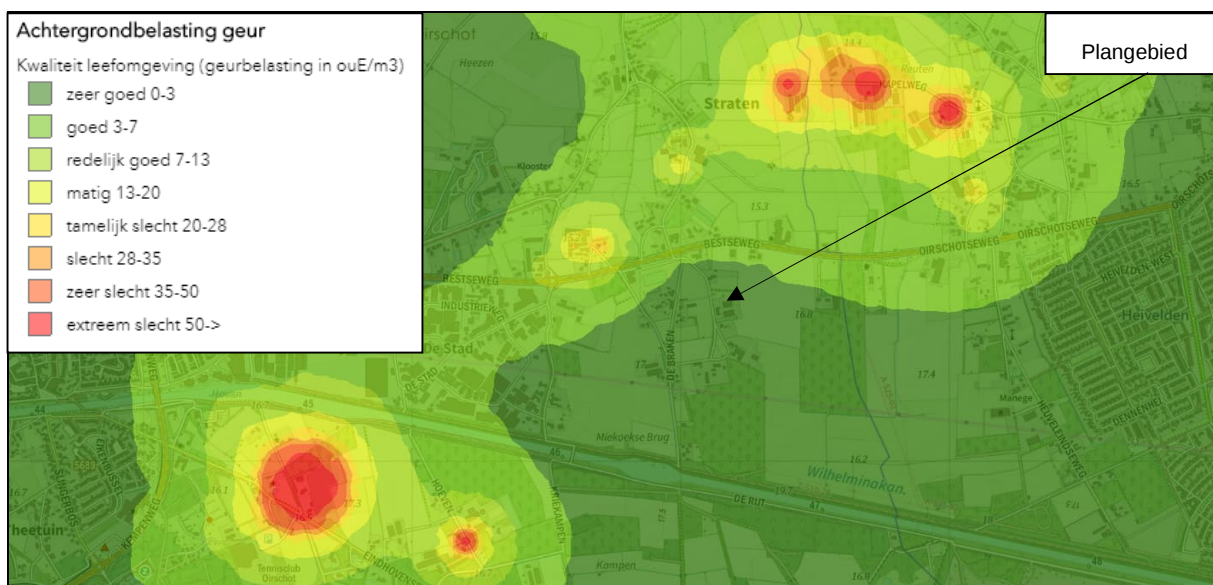
In de directe omgeving van het plangebied zijn slechts twee veehouderijen gelegen. Dit betreffende bedrijven aan Moleneind 3 en De Braken 5. Dit betreffen melkveebedrijven waarvoor een aan te houden vaste afstand van 50 meter geldt. Aan deze afstanden wordt voldaan. De veehouderij aan Moleneind 3 ligt op een afstand van circa 60 meter. De veehouderij aan De Braken 5 ligt op een afstand van circa 230 meter tot het plangebied.

De veehouderij aan De Leppers 1 en Bestseweg 49 zijn de dichtst bij het plangebied gelegen veehouderijen waar dieren met een geuremissiefactor gehouden worden. Deze bedrijven zijn relatief klein en

liggen op afstanden van 470 respectievelijk 620 meter tot het plangebied. De voorgrondbelasting is hier niet maatgevend voor het woon- en leefklimaat.

4.7.2.2 Achtergrondbelasting

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat is de achtergrondbelasting in kaart gebracht. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de kaartbank van de omgevingsdienst Brabant-Zuidoost waarop de indicatieve achtergrondbelasting binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt is.



Figuur 27: Indicatieve achtergrondbelasting binnen van het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. Dit staat gelijk met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De herbestemming van de bedrijfswoning binnen het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting aanvaardbaar.

4.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Deze herbestemming mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat er voor bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een afstand tot een agrarisch bedrijf dient te worden gehanteerd van 50 meter. Hieraan wordt voldaan. Hiermee gelden er voor wat betreft de bedrijfswoning dezelfde kaders voor geur dan voorheen het geval was. Wel dient een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig te zijn. Binnen het plangebied is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Ook zijn er overigens tussen de veehouderijen en het plangebied reeds andere woningen gelegen die maatgevend zijn bij eventuele ontwikkelingen van veehouderijbedrijven.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen stappen opgenomen.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. De gemeente Oirschot mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

4.8.1.3 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Endotoxinen

Dit plan maakt het plan geen vestiging van een gevoelig object mogelijk. Een bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning. Dit heeft geen gevolgen voor de blootstelling aan endotoxinen. Navolgend tabel geeft een beeld van endotoxinen-contouren in de wijde omgeving van het plangebied.

Adres	Bedrijfssoort	Aan te houden afstand	Werkelijke afstand
De Leppers 1	vleesvarkens en leghennen	144 meter	470 meter
Besteweg 49	legghennen	119 meter	620 meter
Eindhovensedijk 25	zeugen	85 meter	1.500 meter
Hoeven 7	vleeskuikens	196 meter	1.250 meter
Kapelweg 27	vleeskuikens	184 meter	740 meter
Sint Antoniusweg 6	Biggen	62 meter	680 meter

Tabel 1: Beeld afstand veehouderijen in de wijde omgeving met bijbehorende afstanden in het kader van endotoxinen

Er is geen sprake van een endotoxinen-contour binnen het plangebied.

4.8.2.2 Geitenhouderijen

Dit plan maakt geen vestiging van een nieuw gevoelig object mogelijk. Dit heeft geen gevolgen voor de gezondheid in relatie tot geitenbedrijven. Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn ook geen geitenhouderijen gelegen.

4.8.2.3 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

Op het perceel ten oosten van het plangebied is een boomteeltbedrijf gelegen en vindt teelt van laanbomen, sierbomen, meerstammige bomen en leibomen plaats door meerjarige opkweek, waarmee gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast.

Met dit bestemmingsplan vindt herbestemming van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en bijgebouwen naar een woonbestemming met behoud van de bestaande woning met nieuwe bijgebouwen plaats. Het bouwvlak binnen de bestemming wordt fors verkleind. Het bouwvlak wordt verkleind tot een afstand van 25 meter tot het bestemmingsvlak van de boomkwekerij aan de oostzijde van het plangebied en tot 20 meter tot het bestemmingsvlak aan de zuidzijde van het plangebied.

De boomkwekerij nabij het plangebied betref een boomteeltbedrijf. Dit betreft geen fruitbomenteelt waarbij sprake is van het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen met hoge opwaartse druk. De overwegend windrichting in Nederland is zuidwestelijk. Wanneer spuiten van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt bij veel wind, dan vindt drift van deze middelen richting het zuidwesten plaats. De bestaande en te behouden bedrijfswoning ligt op een afstand van meer dan 60 meter tot het bestemmingsvlak van de kwekerij. De in beginsel te hanteren afstand van 50 meter tot het bouwvlak is hierbij niet noodzakelijk voor deze herbestemming. Er kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd worden afwijken van deze richtlijnafstand. Er is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat binnen het plangebied in het kader van gewasbescherming.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzone-

ring. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Gebiedstypering

In de omgeving van het plangebied is een mix aan bedrijvigheid aanwezig. Het bebouwingslint Bestseweg, gelegen ten noorden van het plangebied betreft een gemengd gebied. De Moleneind betreft een rustige straat waar naast een enkele agrarische bedrijfsbestemming vooral woonbestemmingen aanwezig zijn. Voor beoordeling van de aan te houden richtlijnafstand is uitgegaan van een rustig buitengebied.

4.9.2.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal (niet) agrarische bedrijven gelegen. Navolgende tabel geeft een beeld van deze bedrijven en de aan te houden en werkelijke afstand van deze bedrijven tot het plangebied.

Adres	Bedrijf	Bedrijfs categorie	Grootste richtlijnafstand en aspect	Werkelijke afstand
Bestseweg 59	Boomkwekerij sierplanten	2	30 meter (geluid)	210 meter
Bestseweg 53	Tuincentrum	2	30 meter (geluid)	150 meter
Bestseweg 52	Horeca – vergaderen en feesten	2	30 meter (geluid)	300 meter
Bestseweg 61	Mengvoederbedrijf	4.1	200 meter (geur en geluid)	310 meter
Bestseweg 63	Hondenkennel	3.2	100 meter (geluid)	350 meter
Akkerweg ong.& Heersdijk 1a	Gildeterrein	2	30 meter (geluid en gevaar)	162 meter
De Braken 5	Melkveebedrijf	3.2	100 meter (geur)	240 meter

Tabel 2: Tabel met bedrijven in de omgeving van het plangebied en de hierbij aan te houden afstanden en werkelijke afstanden
Aan de richtafstanden voor de benoemde bedrijven wordt ruimschoots voldaan.

Aan Mortelsgraaf 1 is een boomkwekerij gelegen. Deze boomkwekerij heeft gronden voor boomteelt in gebruik die direct ten oosten en ten zuiden van het plangebied gelegen zijn. Deze gronden worden voor verkeer ontsloten door een onverhard pad dat is gelegen tussen het plangebied en de locatie Moleneind 2a. De woning binnen het plangebied betreft een bestaande woning die onveranderd bestemd blijft voor het bewonen van het pand door één huishouden. Er vindt geen toevoeging van een gevoelige functie plaats. De afstand van dit pad voor ontsluiting van het boomteeltbedrijf ligt op een afstand van circa 25 meter tot het woonhuis binnen het plangebied en op een afstand van 15 meter tot de woonbestemming. Dit pad grenst direct aan de woonbestemming van de woning aan Moleneind 2a en ligt op een afstand van circa 5 meter tot deze woning. Voor geluid is de woonbestemming aan Moleneind 2a maatgevend en niet de bestaande woning binnen het plangebied. Er is met deze herbestemming sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.9.2.3 *Bedrijven binnen het plangebied*

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf herbestemd naar een woonbestemming. Alle bedrijfsactiviteiten worden gesaneerd. Deze herbestemming is in het kader van bedrijven en milieuzoneering geen bezwaar.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 *Inleiding*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

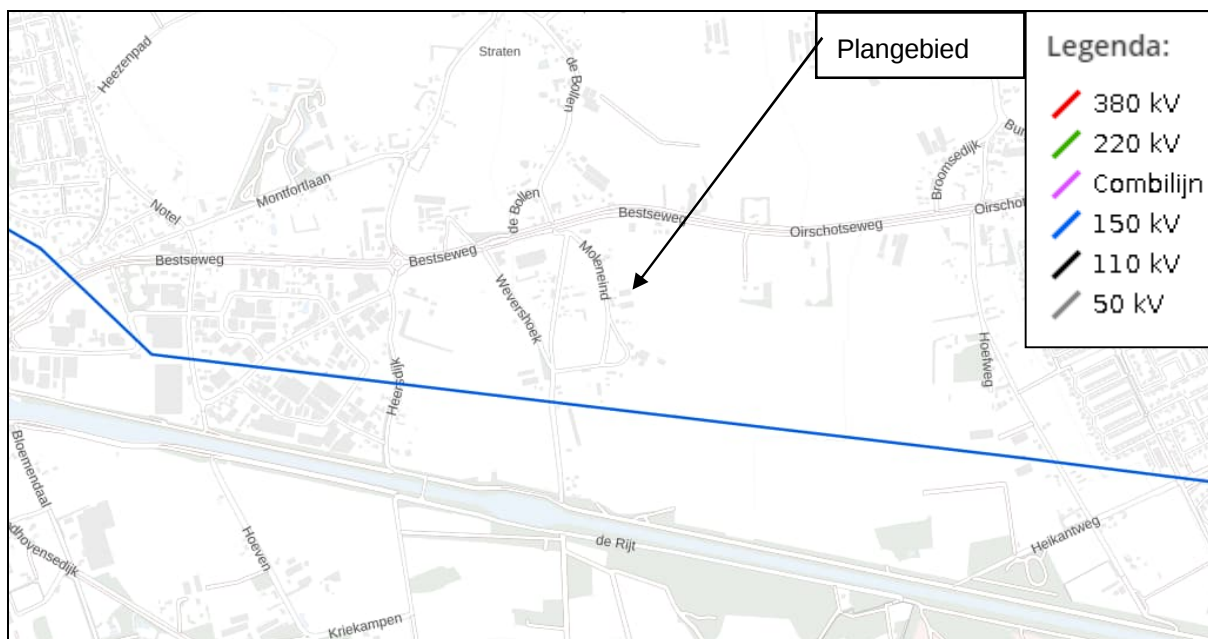
4.10.1.2 *Risico-contouren*

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.1.3 *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'rest-risico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.



Figuur 29: Uitsnede kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van hoogspanningsleidingen

4.10.2.3 Groepsrisico

Binnen het plangebied worden geen gevoelige functies toegevoegd. Dit plan heeft geen invloed op het groepsrisico.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

4.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Dit bestemmingsplan ziet toe op herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Alle bedrijfsactiviteiten worden gesaneerd. Er zijn slechts autovervoersbewegingen van en naar de locatie door de bewoners en bezoekers van de woning. Deze woning is thans ook in gebruik. Deze ontwikkeling draagt 'Niet In Betekende Mate' bij aan de luchtkwaliteit.

4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 30: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{10} voor het plangebied (bron: RIVM)



Figuur 31: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{2,5} voor het plangebied (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

4.11.2.3 Stikstofdioxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 32: Uitsnede kaart met stikstofdioxide uitstoot voor het plangebied (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.12 M.e.r-beoordeling

4.12.1 Beleidskader

4.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieu-beheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

4.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Drempelwaarden

Er is geen sprake van toevoeging van een woning of een (bedrijfs)functie. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

4.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Deze ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de m.e.r.-beoordeling. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond.

De bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen' en 'Wonen' zijn opgenomen, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone'. Deze aanduiding is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Op de verbeelding is een plangrens opgenomen. De woonbestemming is voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak is voorzien van de maatvoeringsaanduiding waarmee een omvang aan bijgebouwen bij de woning is toegestaan tot een omvang van 400 m².

5.3 Toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Het bestemmingsartikel 'Verkeer' (hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

Met deze herbestemming wordt het bestemmingsvlak verkleind. De gronden die geen woon- of groenbestemming krijgen, worden conform de achtergelegen gronden bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze gronden zijn geen bebouwingsmogelijkheden.

5.4.2 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan te worden aangelegd en duurzaam te worden beheerd en in stand gehouden.

5.4.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Een woning met bijbehorende bijgebouwen tot een omvang van 400 m² worden toegestaan.

5.4.4 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is afgestemd op het uitgevoerde archeologische vooronderzoek.

.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor herbestemming van het plangebied wordt deze bestemmingsplanprocedure doorlopen. De kosten die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure wordt door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Oirschot. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving in het kader van de omgevingsdialoog en conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. PROCEDURE

7.1 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

7.2 Omgevingsdialoog

Dit bestemmingsplan is door de initiatiefnemer toegelicht aan de naaste omgeving door een gesprek persoonlijk huisbezoeken en telefonisch overleg. Het plan is toegelicht aan eigenaren van Moleneind 1 en 2, de directe burens. De directe burens vinden de voorgenomen plannen positief en een grote vooruitgang van de buurt.

Gedurende de planvorming is tevens gesproken met eigenaren van het achter het plangebied gelegen teeltperceel en het perceel direct ten noorden van het plangebied. In navolging van deze gesprekken met eigenaar van het achter het plangebied gelegen boomteeltperceel is het landschappelijk inpassingsplan aangevuld met regels voor zekerstelling van instandhouding van een beukenhaag ter voorkoming van eventuele drift afkomstig van dit bedrijf.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

7.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is gedurende zes weken voor eenieder ter zienswijzen gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit bestemmingsplan is ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.