

BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, HERZIENING
MONTFORTLAAN ONG. TUSSEN 15 EN 17
GEMEENTE OIRSCHOT

NL.IMRO.0823.BPBG MONTFORTL15N17-VAST

Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans

September 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Buitengebied, herziening Montfortlaan ong. tussen 15 en 17
IMRO idn	NL.IMRO.0823.BPBG MONTFORTL15N17-VAST
Versie voorontwerp	Oktober 2018
Versie ontwerp	April 2019
Versie vastgesteld	September 2019
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M Crijns

VASTGESTELD

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Doel.....	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen.....	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beoogde situatie	8
2.2.1	Inleiding.....	8
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing	9
2.2.3	Landschappelijke inpassing	10
2.2.4	Ontsluiting en parkeren	12
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	Europees- en Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	14
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	20
3.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'	20
3.3.3	Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	21
3.3.4	Omgevingsvisie	21
3.3.5	Woonvisie gemeente Oirschot	22
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	24
4.1	Water	24
4.1.1	Inleiding.....	24
4.1.2	Relevant beleid	24
4.1.3	Watersysteem	26
4.1.4	Huidige en toekomstige situatie	26
4.1.5	Waterkwaliteit.....	27
4.2	Ecologie	27
4.2.1	Inleiding.....	27
4.2.2	Gebiedsbescherming	27
4.2.3	Soortenbescherming	28
4.3	Archeologie	28
4.3.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	28
4.3.2	Regionaal archeologiebeleid.....	28
4.3.3	Verkenkend archeologisch onderzoek.....	29
4.3.4	Proefsleuvenonderzoek	30
4.4	Cultuurhistorie.....	30
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.5.1	Niet-agrarische bedrijven	31
4.5.2	Agrarische bedrijven	33
4.5.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	37
4.5.4	Endotoxine	37
4.5.5	Geitenhouderijen.....	38
4.6	Spuitzones	38
4.7	Wegverkeerslawaaï.....	39

VASTGESTELD

4.8	Luchtkwaliteit	39
4.9	Bodemkwaliteit.....	40
4.10	Externe veiligheid.....	40
4.10.1	Wet- en regelgeving	40
4.10.2	Beoordeling plangebied	41
4.10.3	Verantwoording groepsrisico	42
4.10.4	Conclusie	44
4.11	M.E.R. beoordeling	44
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Algemene toelichting verbeelding	46
5.3	Algemene toelichting regels	46
5.4	Toelichting bestemmingen	47
5.4.1	Wonen.....	47
5.4.2	Leiding – Gas	47
6.	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.1.1	Grexxwet.....	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
7.	PROCEDURE.....	49
7.1	Inspraakprocedure	49
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	49
7.3	Omgevingsdialoog	49
7.4	Zienswijzen	49

BIJLAGEN:

- 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Tritium Advies
- 2: Verkennend bodemonderzoek Bodeminzicht
- 3: Archeologisch onderzoek KSP-Archeologie
- 4: Rapport proefsleuvenonderzoek Econsultancy
- 5: Kwantitatieve Risicoanalyse Montfortlaan Oirschot
- 6: Advies Veiligheidsregio
- 7: Verslag omgevingsdialoog
- 8: Besluit milieueffectrapportage
- 9: Certificaten bouwtitels Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Montfortlaan ongenummerd te Oirschot, tussen 15 en 17, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemers van de beoogde herontwikkeling zijn eigenaar van het plangebied. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en is thans onbebouwd en in gebruik als cultuurgrond. Initiatiefnemers zijn voornemens het plangebied om te zetten naar woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van drie Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse. De benodigde, geaccordeerde, bouwtitels Ruimte voor Ruimte zullen door de initiatiefnemers worden aangekocht.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening' niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Per brief d.d. 27 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling ten behoeve van de oprichting van drie Ruimte voor Ruimte woningen aan Montfortlaan ong. te Oirschot.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse te worden herzien. Hiervoor dienen de initiatiefnemers de benodigde documenten aan te leveren. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

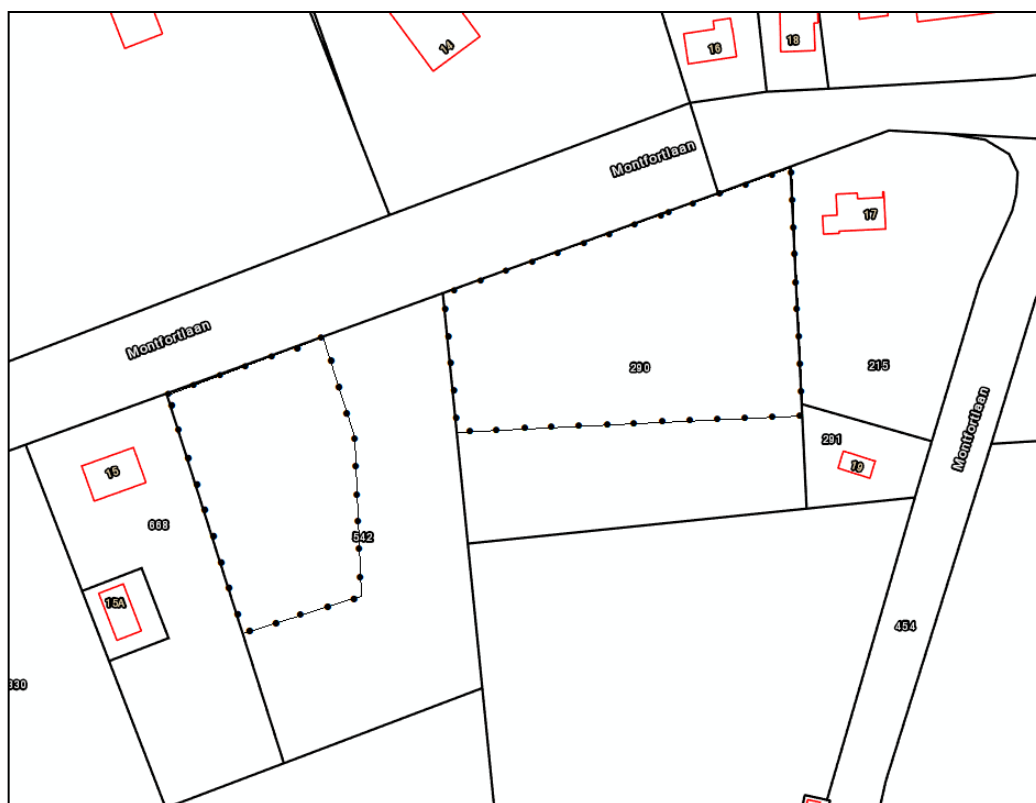
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Montfortlaan ong., tussen 15 en 17, ten oosten van de kern Oirschot, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. De Montfortlaan kan worden gezien als bebouwingslint als zijnde uitloper vanuit de kern Oirschot richting het buitengebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie N, nummer 290 en 542. Deze percelen kennen een gezamenlijke oppervlakte van 11.633 m². Niet de gehele kadastrale percelen worden meegenomen in onderhavige bestemmingsplanherziening, maar enkel de oppervlakte van de beoogde woonbestemmingen. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van in totaal 6.209 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied. Het plangebied voor herontwikkeling is hierbij omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

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

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Montfortlaan ong., tussen nummer 15 en nummer 17, te Oirschot. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, ten oosten van de kern Oirschot. Het plangebied is onbebouwd en in gebruik als cultuur grond. De Montfortlaan kent een asymmetrische weg begeleidende beplanting van zomereiken in 4 rijen waarvan 3 rijen aan de zijde van het plangebied. Parallel aan de Montfortlaan ligt een wandelpad tussen de eikenrijen.

Navolgende figuren geven een impressie van het plangebied.

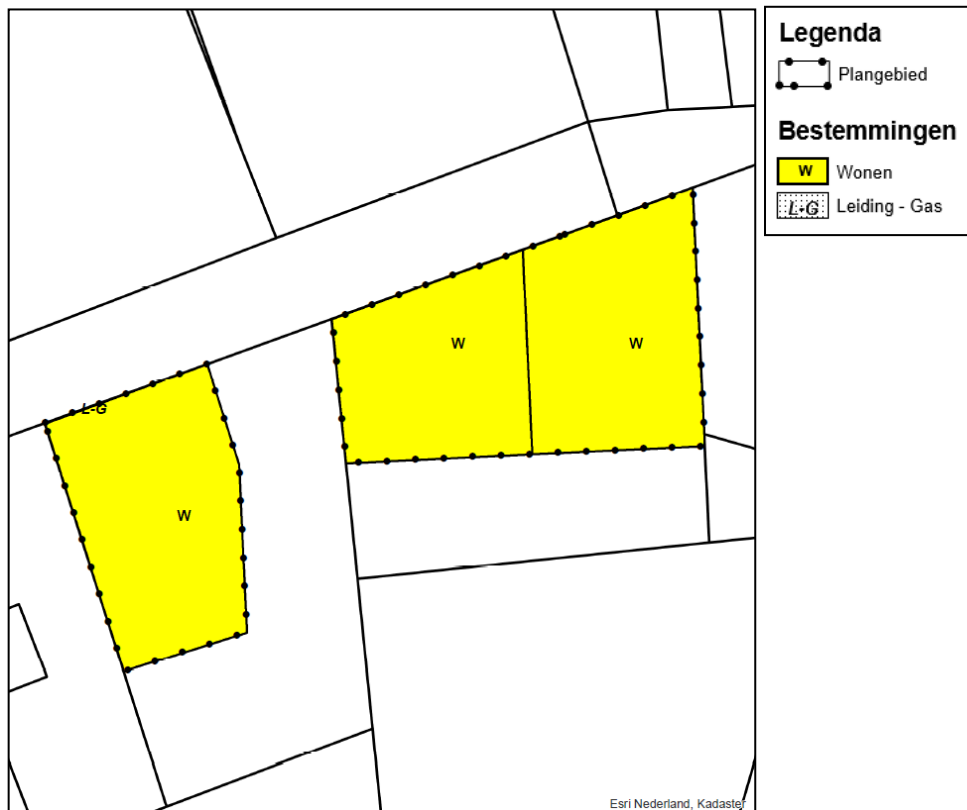


Figuur 3: Impressie huidige situatie plangebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied aan Montfortlaan ong. te Oirschot drie Ruimte voor Ruimte woningen op te richten. In de toekomstige situatie worden daartoe aan het plangebied een drietal woonbestemmingen toegekend. Navolgende figuur betreft de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 4: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De beoogde woningen zullen stedenbouwkundig worden ingepast in de omgeving. De huidige woningen in de omgeving betreffen voornamelijk voormalige boerderijen of nieuwe woningen van een boerderijtype die thans als woning gebruikt worden. De meeste woningen zijn parallel aan de weg gesitueerd. De beoogde woningen zullen dan ook parallel op de weg worden gesitueerd. Aangesloten wordt tevens bij de voorwaarden zoals gesteld door de gemeente Oirschot voor wat betreft Ruimte voor Ruimte woningen. Voldaan dient dan ook in elk geval te worden aan navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 4,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- De inhoud van de Ruimte voor Ruimte woningen bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De afstand van hoofd- en bijgebouwen tot de perceelsgrenzen dient minimaal 10 meter te bedragen;
- De totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 240 m² per woning bedragen;
- De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- De nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- De kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°.

De genoemde bebouwingsvoorschriften zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

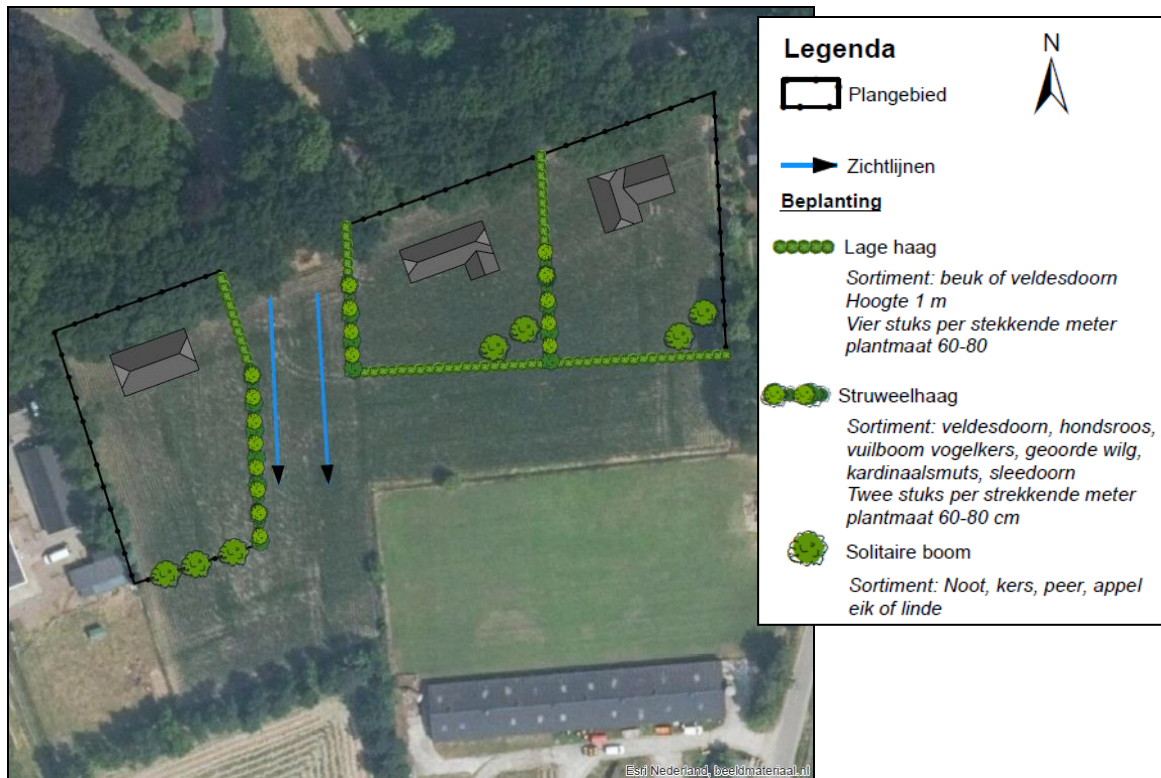
Navolgende figuur geeft de beoogde situatie van het plangebied weer.



Figuur 5: Indicatieve schets plangebied na herontwikkeling

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Beoogd wordt om bij de woningen een ruime groene voortuin te creëren, refererend aan boerentuinen. De perceelsgrenzen zullen aan de voorzijde worden begeleid met een lage haag bestaande uit bijvoorbeeld beuken of veldesdoorn. Vanaf de achtergevel wordt een struweelhaag voorzien, bestaande uit bijvoorbeeld Sleedoorn, Meidoorn, Vlier en Hondсроos. Ter plaatse kunnen op het achtererf gebiedseigen bomen (hoogstamfruitbomen of inlandse loofhoutsoorten) worden aangeplant (solitair of in groepsverband). Beoogd wordt aan de achterzijde van de oostelijk gesitueerde woningen een fruitboomgaard te realiseren. Tussen de woningen blijft een gedeelte van de gronden in gebruik als agrarisch onbebouwde grond om zodoende zichtlijnen richting de achtergelegen gronden te waarborgen. Navolgend is een impressie opgenomen van de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied. Het beplantingsplan is eveneens als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 6: Impressie landschappelijke inpassing plangebied



Figuur 7: Sfeerimpressie landschappelijke inpassing

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen worden ontsloten aan de Montfortlaan. De Montfortlaan wordt aan de zijde van het plangebied begeleid door drie rijen eikenbomen. De ontsluiting van het plangebied zal zorgvuldig moeten gebeuren zonder deze laanbeplanting te beschadigen.

De bestrating van het doorlopende voetpad tussen de bomenlanen mag niet onderbroken worden door een inrit. Inritten moeten uitgevoerd worden in elementenverharding op een straatlaag van brekerzand, een puinfundering en zandbed.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Plaats dient te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen per plangebied, exclusief garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling worden drie woningen toegevoegd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

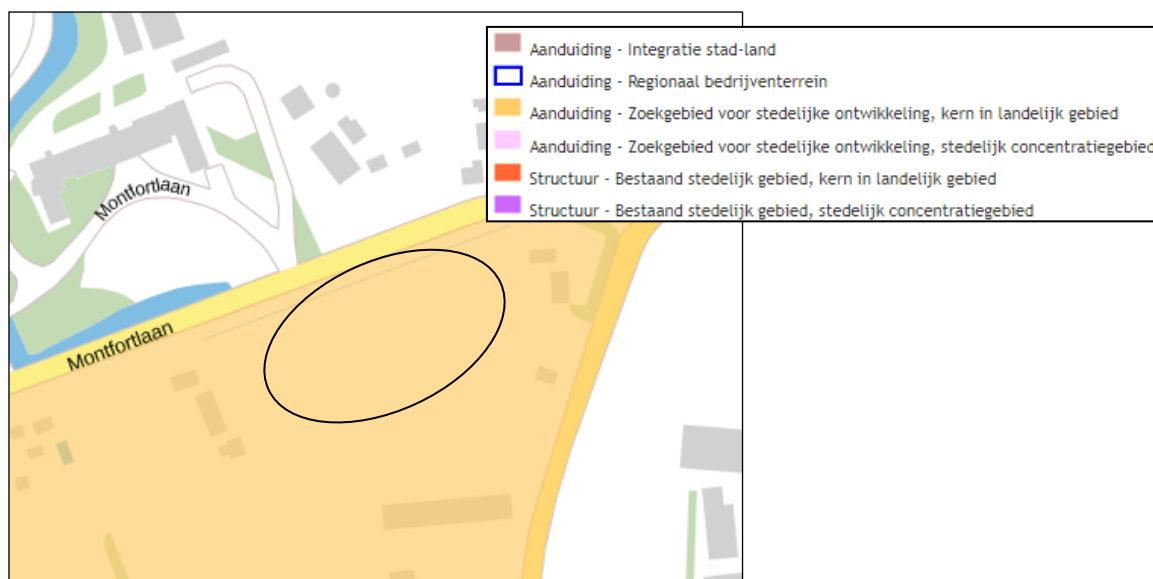
De Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend Verordening ruimte, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

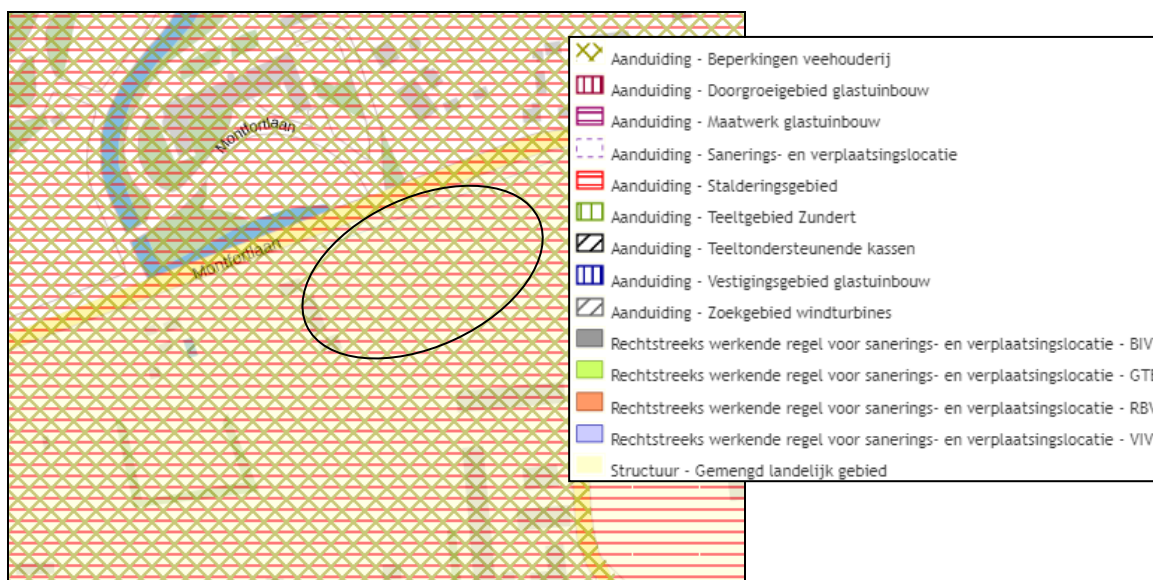
3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte met de daarbij behorende regels.



Figuur 8: Aanduiding plangebied (met zwarte cirkel) in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' betreft die gebieden waar onder voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk is. Verderop in onderhavige subparagraaf wordt de beoogde nieuwbouw binnen het zoekgebied nader toegelicht.



Figuur 9: Aanduiding plangebied (met zwarte cirkel) in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Verderop in onderhavige subparagraaf wordt de beoogde nieuwbouw binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht. Het plangebied kent tevens de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Het doel van deze aanduidingen is om een verdere intensivering in de veehouderij tegen te gaan en te reguleren. Binnen deze aanduidingen zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij en uitbreiding van de bestaande bebouwing.

Verderop in onderhavige subparagraaf wordt de beoogde nieuwbouw binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.

Het plangebied is op de overige themakaarten van de Verordening ruimte niet aangeduid.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien

VASTGESTELD

uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte ten aanzien van de beoogde herontwikkeling dan ook niet van toepassing.

3.2.2.4 Artikel 7.8, Ruimte voor Ruimte binnen Gemengd landelijk gebied

Artikel 7.7, eerste lid van de Verordening ruimte bepaalt dat nieuwbouw van woningen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' niet is toegestaan. Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bepaalt echter dat kan worden afgeweken van het verbod op nieuwbouw voor de toevoeging van één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavels binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte binnen het 'Gemengd landelijk gebied'.

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvesting), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

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

Door aankoop van drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen is per woning 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt is gehaald.

b. de ruimte-voor-ruimte kavels op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie liggen;

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oirschot. In paragraaf 3.3.3 wordt dit aspect nader toegelicht.

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

De beoogde woningen zullen landschappelijk worden ingepast in de omgeving middels streekeigen beplanting. In paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting is de beoogde landschappelijke inpassing nader toegelicht.

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

Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van een drietal Ruimte voor Ruimte woningen.

- 2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:**

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Door aankoop van drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Door aankoop van drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Deze omvang is nog niet behaald.

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

Niet van toepassing.

De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zullen als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

3.2.2.5 Artikel 8, Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is in de Verordening ruimte tevens aangewezen als gelegen binnen 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' betreft volgens de Verordening ruimte het *"gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is"*. Ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijk ontwikkeling' kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling, mits dit aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt binnen een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Op grond van artikel 8.2 Verordening ruimte wordt de nieuwbouw van één of meer woningen binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' toegestaan binnen bebouwingsconcentraties, mits:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling. Geen inbreuk wordt dan ook gemaakt op het gemeentelijk woningbouwcontingent. De beoogde woningen zullen landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting. Met de toevoeging van een drietal vrijstaande woningen is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

3.2.2.6 Artikel 25, Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de vestiging van en de omschakeling naar een veehouderij in principe niet toegestaan. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen effect op de veehouderij ter plaatse. De beoogde herontwikkeling is daarmee niet in strijd met de regels die gelden binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.7 Artikel 26, Stalderingsgebied

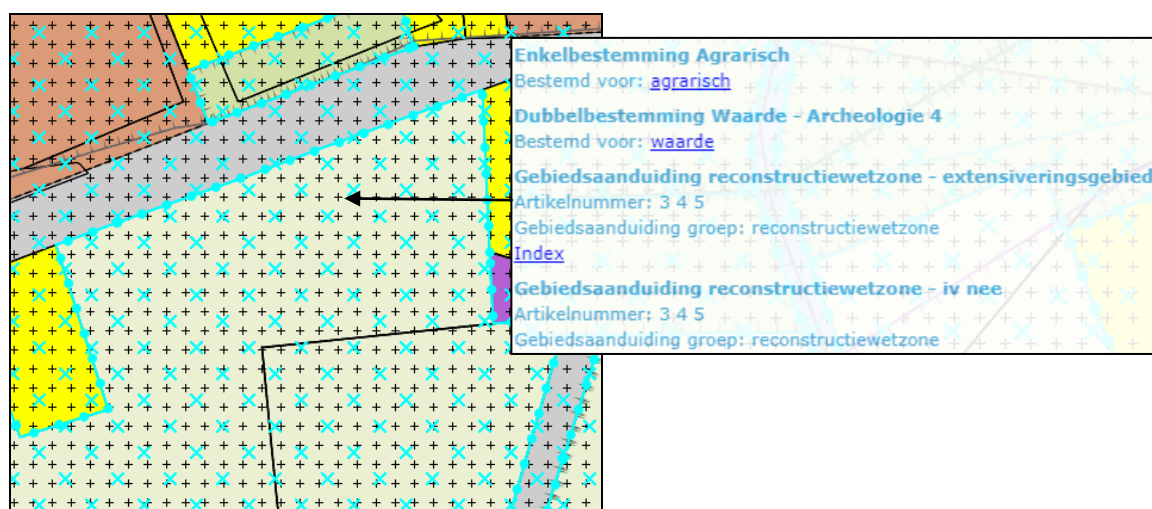
Ingevolge de 'Stalderingsregeling' mogen alleen nieuwe dierenverblijven worden (door)ontwikkeld als tegelijkertijd dierenverblijven worden gesaneerd. De sanering moet minimaal 110% zijn van de oppervlakte die door vestiging, uitbreiding of omschakeling in gebruik genomen wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan is het plangebied aan Montfortlaan ong. bestemd als 'Agrarisch', waarbij aan de locaties de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – iv nee' zijn toegekend.

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



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' biedt voor het plangebied aan Montfortlaan ong. geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'

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

3.3.3 Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', welke met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is komen te vervallen, en vervangt de 'Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties Spoordonk' en de 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot'. In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties. Belangrijkste uitgangspunt is daarbij dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en zo mogelijk wordt versterkt.

De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied behoort niet tot een van deze 13 bebouwingsconcentraties. Echter wordt het voor het gebied tussen de Bestseweg en de Montfortlaan, waar het plangebied ligt, samen met nog vier andere gebieden wel wenselijk geacht hier de aanduiding bebouwingsconcentratie op te leggen. Hiervoor dient nog een totaalvisie opgesteld te worden. In de uitvoeringsnota wordt over het gebied tussen de Bestseweg en de Montfortlaan gesteld dat dit gebied zich kenmerkt door verspreid liggende burgerwoningen, 1 intensief agrarisch bedrijf en grote openheid. Het gebied is aangemerkt als transformatiegebied (zoekgebied verstedelijking). Derhalve bestaan mogelijkheden voor de oprichting van Ruimte voor Ruimte woningen.

De uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' stelt dat een Ruimte voor Ruimte woning een inhoud mag hebben van maximaal 1.000 m³ waarbij per woning 240 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Ook is in de uitvoeringsnota bepaald dat aan weerszijden van een woning een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd dient te blijven om een doorzicht naar het achterliggende te garanderen. De woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is uitgewerkt in hoofdstuk 2 van deze toelichting

3.3.4 Omgevingsvisie

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

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

De visie geeft verder een beschrijving van de gestelde doelen voor vijf gebieden binnen de gemeente:

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

De beoogde herontwikkeling voorziet in het realiseren van drie Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van Montfortlaan ong. te Oirschot. Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Oirschot. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie op relatief korte afstand tot de kern. 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.

Voor beide thema's geldt dat de gemeente Oirschot een positieve houding heeft tegenover het realiseren van nieuwe initiatieven. De beoogde herontwikkeling voorziet in de bouw van drie Ruimte voor Ruimte woningen waarbij de landschapselementen versterkt worden. Derhalve is de ontwikkeling passend binnen de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie.

3.3.5 Woonvisie gemeente Oirschot

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

VASTGESTELD

woningbouwontwikkelingen. Haar uitwerking krijgt vorm in bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten.

Middels de realisatie van drie Ruimte voor Ruimte kavels wordt ingezet op de toevoeging van bouw kavels in het hogere segment. De beoogde ruimte voor ruimte woningen komen niet ten laste van het woningcontingent. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleid zoals uiteengezet in de woonvisie.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied kent geen nadere aanduiding op basis van de Keur.

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil

inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

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

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

4.1.3 Watersysteem

4.1.3.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op hoge zwart enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ 23). Het plangebied ligt circa 15,6 meter boven NAP.

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen. Ten noordwesten van het plangebied is een A-watergang aanwezig.

4.1.3.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-60 cm-mv.

4.1.4 Huidige en toekomstige situatie

4.1.4.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied worden drie Ruimte voor Ruimte woningen opgericht. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 1.500 m² toenemen, bestaande uit verhard oppervlak voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en terreinverharding.

4.1.4.2 Afvalwater

Aan Montfortlaan is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemers zullen aantakken bij deze riolering. Ter plaatse van de Montfortlaan ligt drukriolering. Er dient uitgezocht te worden of de bestaande capaciteit van de dichtstbijzijnde pomp put volstaat om drie extra woningen op aan te sluiten.

4.1.4.3 Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

1. hergebruik;
2. vasthouden/infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

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

Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Gezien de omvang van het plangebied en de kavels kan gedacht worden aan infiltratievoorzieningen zoals bijvoorbeeld een infiltratiesloot, wadi of infiltratiekratten.

Omdat het definitieve bouwplan niet in gereed is kan het bebouwd oppervlak, en daarmee de benodigde waterberging, nog niet nader worden gespecificeerd. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtnaam van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden voor omgang met hemelwater.

4.1.5 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Ecologie

4.2.1 Inleiding

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

4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn.

Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen en is gelegen op een afstand van ruim 6 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand, kan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied geen invloed hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

4.2.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Het plangebied bestaat thans uit cultuurgrond welke intensief wordt bewerkt. Uitgesloten kan dan ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van beschermde flora- en faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren, waarmee dan ook geen (vaste) verblijfplaatsen van beschermde diersoorten verloren zullen gaan. Het plangebied zal landschappelijk worden ingepast, wat ten goede komt aan de flora- en faunasoorten in de omgeving van het plangebied.

4.3 Archeologie

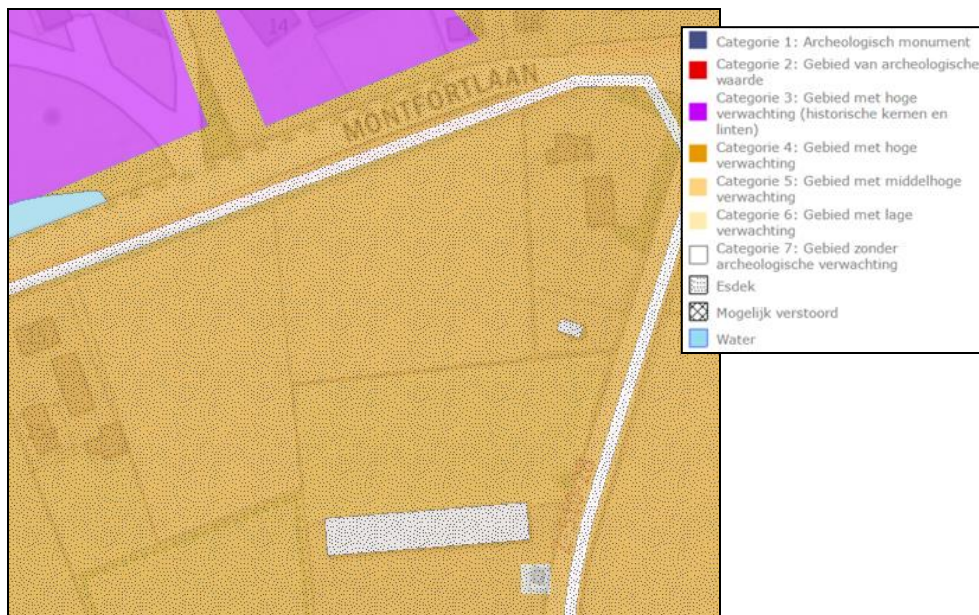
4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

4.3.2 Regionaal archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de

inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart.



Figuur 11: Archeologische beleidskaart ter plaatse van plangebied

Het plangebied is op de beleidskaart aangewezen als gelegen binnen 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Met de beoogde herontwikkeling worden drie Ruimte voor Ruimte woningen opgericht. De ondergrens van bodemroering van 500 m² zal worden overschreden. Door KSP-Archeologie is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.3.3 Verkennend archeologisch onderzoek

Navolgend wordt de conclusie van het verkennend archeologisch onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

“Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk.

KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm karterend en waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.0, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Oirschot) ter plekke van de

geplande woningen om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.”

4.3.4 Proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek is door Econsultancy een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven.

Conclusie

“Uit de waardering volgens de door de KNA voorgeschreven wijze blijkt, dat de vindplaats die in het plangebied werd aangetroffen niet behoudenswaardig is.”

Selectieadvies

“De lage waardering van de vindplaats leidt tot het selectieadvies: niet behoudenswaardig. Het selectieadvies van Econsultancy is daarom dan ook om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het definitieve selectiebesluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de Gemeente Oirschot.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van OCW (de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed: ARCHIS-meldpunt, telefoon 033-4227682), de gemeente Oirschot of de provincie Noord-Brabant.”

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ ter plaatse van het plangebied komen te vervallen.

4.4 Cultuurhistorie

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

De structuur van de kern Oirschot dateert waarschijnlijk grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Het dorpslint van Oirschot lag in een vlakke laagte tussen twee hogere akkergebieden. Oirschot had in 1830 een langgerekte lintbebouwing van 16 vrij ver uiteen gelegen boerderijen en een omwaterde pastorie. Die lag, met één boerderij, aan een langwerpige driehoekige plein met twee waterpoelen, waaraan later het raadhuis werd gebouwd. De kerk

stond 350 meter ten westen van deze agrarisch nederzetting, midden in de akker. Later is de bebouwing verdicht met woningen en boerderijen. In de omgeving van het plangebied is op kaarten uit de periode 1900 al bebouwing aanwezig. Navolgende figuur geeft een historische kaart uit circa 1900 weer.



Figuur 12: Historische topografische kaart in de periode circa 1900 met daarop het plangebied aangeduid (bron: topotijdreis.nl)

De Montfortlaan is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde. Middels de beoogde herontwikkeling wordt deze laanstructuur niet aangetast. Bij het realiseren van in- en uitritten wordt hiermee rekening gehouden door de, asymmetrische, weg begeleidend beplanting van zomereiken in takt te laten en te beschermen.

Direct ten noorden van het plangebied ligt het kasteel Groot-Bijsterveld. Kasteel Bijsterveld gaat terug tot een middeleeuws goed dat voor het eerst wordt genoemd in 1312. Het goed wordt later ook wel Groot of Oud Bijsterveld genoemd. Kern van het huidige kasteel is een landhuis dat in 1772 werd gebouwd door baron L. Sweerts de Landas, heer van Oirschot. Mogelijk dat ook de ontginning van het gebied rondom het kasteel vanaf deze periode heeft plaatsgevonden. Het kasteel is dan zetel van de heerlijkheid Oirschot. Het omliggende park, de tuin en laan Bijsterveld zijn tevens aangemerkt als historisch groen.

Middels de beoogde herontwikkeling worden drie Ruimte voor Ruimte woningen opgericht binnen de planlocatie. Daarmee gaan geen cultuurhistorische waarden verloren ter plaatse van het plangebied of in de omgeving hiervan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Niet-agrarische bedrijven

4.5.1.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten.

VASTGESTELD

In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied': *“Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”*

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van zowel burgerwoningen als niet-agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en maatschappelijke functies. Sprake is dan ook van een sterke functiemenging, waarmee het plangebied valt te typeren als gelegen binnen 'gemengd gebied'.

4.5.1.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

Ten noordoosten van het plangebied is een basisschool gelegen. Een dergelijke instelling valt ingevolge de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in milieucategorie 2. Derhalve geldt vanwege van geluid een grootst te hanteren afstand van 30 meter, die met één afstandsstep mag worden verlaagd naar 10 meter. De beoogde woningen worden gesitueerd op minimaal 40 meter afstand tot het bouwvlak van de school.

Ten oosten van het plangebied is een nutsvoorziening gelegen. Het betreft een pompstation van waterschap De Dommel (<1 MW). Een dergelijk station valt binnen milieucategorie 2, derhalve geldt een aan te houden afstand van 30 meter, welke mag worden teruggebracht naar 10 meter. Het pompstation is gelegen op een afstand van circa 50 meter tot de eerstvolgende woning en vormt derhalve geen belemmering in het kader van de Bedrijven en milieuzonering.

Ten zuiden van de Bestseweg is het bedrijventerrein De Stad gelegen. In functioneel opzicht heeft het bedrijventerrein De Stad een gemengd karakter. Naast bedrijvigheid zijn woningen en is kantoorachtige bebouwing aanwezig op dit bedrijventerrein. Het gevolg hiervan zijn beperkingen

opgelegd aan de aard van de bedrijvigheid. Op het bedrijventerrein bevindt zich een diversiteit aan bedrijven, autoshowrooms, lichte en zwaardere industrie en kantoorbebouwing. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein, aan de Bestseweg/N621 betreft het (bedrijfs-)woningen die als het ware als verlenging zijn van het woongebied aan de noordzijde van deze weg. Aan de weg De Stad het oude lint, staan van oudsher tevens diverse bedrijfswoningen. Het karakter van het bedrijventerrein is op grond van het streefbeeld voor segmentering, blijkt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot' 'kleinschalig wonen en werken'. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 13: Beeld van categorisering op bedrijventerrein 'De Stad' ten opzichte van het plangebied

Het industrieterrein is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter tot het plangebied. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling op dermate grote afstand derhalve geen bezwaar is.

Voldaan wordt aan de richtafstanden zoals gesteld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

4.5.2 Agrarische bedrijven

4.5.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Hiermee is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een

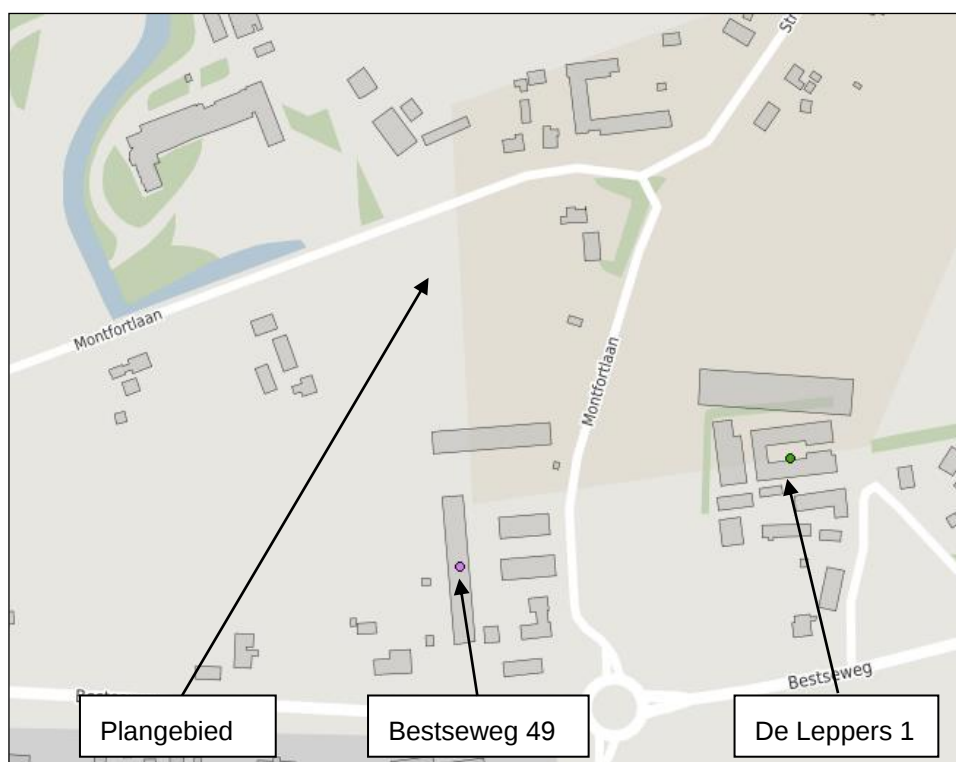
balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

4.5.2.2 Geurverordening gemeente Oirschot

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.

Ter plaatse van het plangebied is een deels een geurnorm van 10 oue/m³ en deels een geurnorm van 7 oue/m³ van toepassing. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijlocaties aanwezig. Dit betreffen de veehouderijen Bestseweg 49 en De Leppers 1. Op navolgende figuur wordt de ligging van deze veehouderijen ten opzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 14: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart provincie Noord-Brabant

Navolgende figuren geven een beeld van de actueel vergunde situatie ter plaatse van beide veehouderijbedrijven.

5688 NP, Bestseweg 49, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 21-04-2015

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	NGE tot	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	24	106	0	1
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.100				bedrijf	0.315	10360	3263	230	870
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5,0	2	10	0	0
Totalen								10386	3379	230	871

Figuur 15: Vergunning Bestseweg 49, Oirschot (Bron: BVB-bestand)

5688 NL, De Leppers 1, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 06-03-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	NGE tot	PM10 emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0,7	8	6	3	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.2				bedrijf	1,9	336	638	240	51
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.1			E6.4.1b	bedrijf	0,092	3500	322	78	159
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.2.1			E6.4.1b	bedrijf	0,057	27000	1539	600	1229
Totalen								30844	2505	921	1439

Figuur 16: Vergunning De Leppers, Oirschot (Bron: BVB-bestand)

4.5.2.3 Voorgrondbelasting

Het bedrijf aan Bestseweg 49 betreft een gemengd bedrijf met 24 stuks vrouwelijk jongvee, 2 paarden en 10.360 legkippen. Ten opzichte van de paarden en het vrouwelijk jongvee dient een aan te houden vaste afstand te worden gehanteerd van 50 meter. De beoogde woningen worden opgericht op minimaal 45 meter afstand tot het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf. Dit is te verantwoorden, aangezien de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 5 meter. Het veehouderijbedrijf is daarmee feitelijk gezien altijd gelegen op een afstand van ten minste 50 meter. Voor de voorgrondbelasting op het plangebied ten behoeve van het houden van de legkippen is een berekening met het programma V-Stacks Vergunning gemaakt. Deze berekening is hierna opgenomen.

*Bestseweg 49 ten opzichte van plangebied**Berekende ruwheid: 0,34 m**Meteo station: Eindhoven**Brongegevens:*

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aan-vraag
1	Bestseweg 49	151433	390751	6,0	6,0	0,50	4,00	3 522

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	151 332	390 908	7,0	1,0
3	2	151 372	390 921	7,0	1,0
4	3	151 399	390 932	10,0	0,9
5	4	151 484	390 963	10,0	0,8
6	5	151 486	390 902	7,0	1,2
7	6	151 401	390 899	7,0	1,2
8	7	151 380	390 859	7,0	1,7
9	8	151 351	390 850	7,0	1,8

Tabel 1: Voorgrondbelasting Bestseweg 49 op plangebied

Uit de berekening die is gemaakt met het programma V-Stacks Vergunning blijkt dat de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Bestseweg 49 ten opzichte van het plangebied maximaal 1,7 oue/m³ bedraagt.

Het bedrijf aan De Leppers 1 betreft een gemengd bedrijf met schapen, vleesvarkens en legkippen. Ten opzichte van de schapen dient een aan te houden vaste afstand te worden gehanteerd van 50 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 250 meter tot het deze veehouderij. Voor de voorgrondbelasting op het plangebied ten behoeve van de kippen en varkens is een berekening met het programma V-Stacks Vergunning gemaakt. Deze berekening is hierna opgenomen.

De Leppers 1 ten opzichte van plangebied

Berekende ruwheid: 0,26 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	De Leppers 1	151 623	390813	6,0	6,0	0,50	4,00	18 160

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	1	151 332	390 908	7,0	1,9
3	2	151 372	390 921	7,0	2,5
4	3	151 399	390 932	10,0	2,9
5	4	151 484	390 963	10,0	5,1
6	5	151 486	390 902	7,0	6,2
7	6	151 401	390 899	7,0	2,9
8	7	151 380	390 859	7,0	2,4
9	8	151 351	390 850	7,0	1,9

Tabel 2: Voorgrondbelasting De Leppers 1 op plangebied

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan De Leppers 1 bedraagt maximaal 6,2 oue/m³. Daarmee wordt voldaan aan de geurnorm van 7 dan wel 10 oue/m³. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.5.2.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. Met het programma V-Stacks Gebied is een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting. De maximale geuremissie is gelijk gesteld met de vigerende geuremissie. Navolgende tabel weergeeft de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied.

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>			
<i>ReceptID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m³]</i>
1001	151332	390908	2,482
1002	151484	390963	5,033
1003	151486	390902	5,484
1004	151351	390850	2,960

Tabel 3: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

De achtergrondbelasting bedraagt ter plaatse van het plangebied maximaal 5,4 oue/m³. Hiermee is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat en is herontwikkeling van het plangebied in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied aan Montfortlaan ong. mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. Tussen het plangebied en de omliggende veehouderijen zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn daarmee niet de eerst belemmerende woning voor deze veehouderijen. De herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen daarmee dan ook niet meer dan in de huidige situatie.

4.5.4 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM¹⁰ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor VASTGESTELD

endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in deze notitie.

In 2017 en 2018 is de handreiking geactualiseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" uit 2016 en 2017, de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0" en de "Memo Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen" uit 2017. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is (en blijft) dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad. De risico's voor volksgezondheid worden voldoende beperkt.

4.5.5 Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee vraagt men zich af men of woningbouwontwikkelingen binnen 2 km nog verantwoord zijn.

Binnen een afstand van 2 kilometer tot het plangebied zijn geen veehouderijen gesitueerd waar meer dan 10 geiten worden gehouden. Gekeken naar de aard- en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen op dit vlak.

4.6 Spuitzones

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

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het wegverkeerslawaaï ter plaatse van Montfortlaan ong. te Oirschot. Navolgend worden de resultaten van het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' met rapportnummer 1806/101/SH-01 weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

'In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van het plangebied gelegen aan Montfortlaan ong. (tussen huisnummers 15 en 17) te Oirschot. Beoogd wordt om hier drie Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek is derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Voor de gezoneerde wegen Bestseweg, Straten en Montfortlaan (50 km/uur) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Voor het gedeelte van de Montfortlaan met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de richtwaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.'

De beoogde ontwikkeling ter plaatse van Montfortlaan ong. te Oirschot is mogelijk in het kader van het aspect akoestisch wegverkeerslawaaï.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

VASTGESTELD

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. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de toevoeging van drie nieuwe woningen mogelijk maakt kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.9 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van het rapport Montfortlaan ongenummerd te Oirschot' met rapportnummer B2142 worden navolgende weergegeven. Het rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

'De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde oprichting van woningen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Geadviseerd wordt het grondwater, als gevolg van het gehalte aan nikkel, niet te verstrekken aan dieren.'

De beoogde herontwikkeling is in het kader van bodemkwaliteit geen bezwaar.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Wet- en regelgeving

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding en de voorbereiding daarop te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

4.10.1.1 Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

4.10.2 Beoordeling plangebied

4.10.2.1 Inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied of plaatsgebonden risicocontour van een nabijgelegen inrichting.

4.10.2.2 Transport

Het plangebied ligt op circa 1,6 kilometer van de Rijksweg A58. Deze rijksweg zal op gebied van externe veiligheid geen invloed hebben op het plangebied.

4.10.2.3 Transport over het spoor

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

4.10.2.4 Transport over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 900 meter bevindt het plangebied zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

4.10.2.5 Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich de hogedruk aardgasleiding Z-510-28. Deze leiding heeft een diameter van 6,6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding is op 15-03-2019 een kwantitatieve risico analyse (QRA) uitgevoerd. Deze risicoanalyse is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor deze buisleiding geldt een belemmeringenstrook van 4 meter aan beide zijden van de kern ten behoeve van onderhoud aan de leiding. De beoogde woningen zullen, buiten deze belemmeringenstrook, op een afstand van 12 tot 15 meter van de buisleiding worden gesitueerd.

Uit de berekening volgt dat de leiding nabij het plangebied niet beschikt over een PR 10-6 contour. Derhalve zal de grenswaarde, conform artikel 11, lid 1 van het Bevb, niet worden overschreden. De beoogde woningen zijn wel gelegen binnen het invloedsgebied van de leiding. Hiervoor is conform artikel 12 van het Bevb een verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen andere leidingen zijn met een invloedsgebied die over de plangrenzen reiken.

4.10.2.6 Hoogspanningsleidingen

Op een afstand van 600 meter van het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsleiding 150 kV. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. De indicatieve zone voor de hoogspanningsleiding ten zuiden van het plangebied bedraagt 17,5 meter aan weerszijden (totale breedte 35 meter). Het plangebied is met een afstand van 495 meter ruimschoots buiten het invloedsgebied van de hoogspanningsleiding gelegen.

4.10.3 Verantwoording groepsrisico

De te verwachten dichtheid na vaststelling van het bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan zal de dichtheid in het invloedsgebied van de leiding toenemen. Er is hierbij sprake van een toename van drie woningen. Voor deze drie woningen wordt een populatie gehanteerd van 3,6 personen in de dag-periode en 7,2 personen in de nachtperiode.

Hoogte van het groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico is berekend op 15-03-2019. Uit deze berekeningen blijkt dat de hoogte van het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde is gelegen. Verder zal de hoogte van het groepsrisico niet toenemen met de ontwikkeling van de drie woningen.



Figuur 17: fN-curve leiding-Z-510-28 (huidige situatie)



Figuur 18: fN-curve leiding-Z-510-28 (toekomstige situatie)

De ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het groepsrisico en deze is minder dan $0,1 \cdot$ de oriënterende waarde. Hierdoor volstaat een beperkte verantwoording conform artikel 12, lid 3 van het Bevb.

Mogelijkheden voor de hulpdiensten

Er zijn geen specifieke opmerkingen voor de bestrijdbaarheid van het plangebied. Het plangebied is goed bereikbaar en met de huidige projectering van de ondergrondse brandkranen is er voldoende bluswater aanwezig.

Zelfredzaamheid

Het plan behelst de realisatie van drie reguliere burgerwoningen. Hierbij kan men ervan uitgaan dat er binnen het plan geen sprake zal zijn van groepen verminderd zelfredzame personen.

Advies Veiligheidsregio d.d. 17 april 2019

1. Pas de grondroerregeling toe;
2. Huisvest geen groepen verminderd zelfredzame personen;
3. Communiceer de risico's naar de bewoners van het plangebied, zodanig dat ze weten dat ze van de risicobron af moeten vluchten als een fakkelbrand plaatsvindt;
4. Realiseer vluchtwegen die van de risicobron af zijn gericht;
5. Beperk glasoppervlaktes aan de woningen aan de buisleiding zijde. Hierdoor zorg je voor betere bescherming van personen die in de woningen verblijven. Het dient ook als extra bescherming om van de risicobron af te kunnen vluchten.

Aanvullende opmerking

Wij gaan er vanuit dat u de locatie, ondanks deze dicht (12 tot 15 meter) bij de risicobron ligt, overwogen heeft. Het blijft echter verstandig om de ontwikkeling minimaal buiten het invloedsgebied (30 meter), of bij voorkeur buiten het effectgebied (150 meter) van de aardgasleiding te plaatsen.

De volledige brief van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Reactie op advies Veiligheidsregio

In de verbeelding zal de belemmeringenstrook met bijpassende regels worden opgenomen. De woningen zijn, zoals aangeven, niet specifiek bestemd voor groepen verminderd zelfredzame personen. Bij de situering van de woningen is de rooilijn aangehouden van de naastgelegen woningen. Daarnaast bevindt zich ten zuiden van het plangebied een agrarisch bedrijf waar een minimale afstand geldend voor is. De personen in de woningen dienen wel de mogelijkheid te hebben om in geval van calamiteiten via de achterzijde te vluchten.

4.10.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is akkoord, indien wordt voldaan aan de eis van vluchtwegen aan de achterzijde van de woningen.

4.11 M.E.R. beoordeling

4.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer 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 immers 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 (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

VASTGESTELD

4.11.2 Toets aan 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 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

4.11.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. Het College wordt verzocht om bij het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan tevens een besluit te nemen op de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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 wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

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

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ter plaatse is sprake van drie woonbestemmingen, ten behoeve van drie Ruimte voor Ruimte woningen. De woningen mogen een inhoud kennen van 1.000 m³ met 240 m² aan bijbehorende bouwwerken per woning.

5.4.2 Leiding – Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grexwet

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

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

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan het Waterschap, provincie Noord-Brabant en de Gasunie. Als gevolg van dit vooroverleg zijn de regels met betrekking tot de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gewijzigd.

7.3 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemers is met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 mei 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzen termijn. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.