

Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening
Montfortlaan ong.'

Gemeente Oirschot

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Montfortlaan ong.'

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07265.081043_1_3
IDN:	NL.IMRO.0823.BPBGMONTFORTLNONG.VAST
Datum:	juni 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer en mevrouw Michielsen
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Ruud Tak, Lara Brand
Concept:	november 2014
Voorontwerp:	10 april 2015
Ontwerp:	12 januari 2016
Vastgesteld:	31 mei 2016
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	HH 3
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie en landschappelijke inpassing	5
Afbeelding 2.1: Inpassingsplan in de context	7
2.3 Bestemmingen	10
3. BESTAAND BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEU-HYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING	21
4.1 Flora en fauna	21
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	22
4.3 Waterparagraaf	25
4.4 Bodem	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29
4.6 Akoestiek, wegverkeer	31
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 Geur	32
4.9 Externe veiligheid	32
5. UITVOERBAARHEID	35
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
5.2 Verhaal van kosten	36
5.3 Economische uitvoerbaarheid	36
6. JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Systematiek	39

BIJLAGEN	43
Bijlage 1: Bewijsstukken Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel	43
Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek	43
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek en selectieadvies	43
Bijlage 4: Water HNO-tool	43
Bijlage 5: Bodemonderzoek	43
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek, wegverkeer	43
Bijlage 7: Geuronderzoek	43
Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog	43
Bijlage 9: Reacties vooroverleg	43
Bijlage 10: Zienswijzen	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer en mevrouw Michielsen wensen op het kadastraal perceel gemeente Oirschot, sectie N, nummer 632 aan de Montfortlaan in Oirschot een ruimte-voor-ruimte-woning te realiseren. Op 22 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot ingestemd om onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief:

- In gesprek gaan met omwonenden over het plan en een verslag doen van de dialoog;
- Een bestemmingsplan aanleveren dat is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- De nieuwe woning landschappelijk inpassen en daarvoor een landschapsplan opstellen;
- Kopen van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.
- Afsluiten van een overeenkomst met de gemeente Oirschot met daarin afspraken over plankosten, planschade en landschappelijke inpassing.

Om het onderhavige plan juridisch-planologisch te verankeren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. In het onderhavige geval wordt een bestemmingsplan opgesteld. De voorliggende rapportage in combinatie met de verbeelding en een set regels voorziet in het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in de het buitengebied van de kern Oirschot, aan de rand van de kern. Het plangebied omvat het perceel N632 en is op dit moment onbebouwd. De Montfortlaan is de noordelijke begrenzing van het plangebied. Het perceel is direct op de weg aangesloten. Aan west-, oost- en zuidzijde grenzen individuele percelen aan de planlocatie (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot in de kernrandzone aan de oostzijde van de gelijk genaamde plaats. De omgeving kenmerkt zich als een typische kernrandzone door de nabijheid van de kern Oirschot en door de wisselende landelijke en stedelijke functies. Op circa 230 meter naar het westen is de woonkern van Oirschot gelegen. Het industrieterrein van Oirschot is op circa 150 meter naar het zuiden vanaf het plangebied gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen afgewisseld met agrarisch gebied, bosschages en 'bomenlanen' langs de wegen. Aan het lint Montfortlaan, dat Oirschot verbindt met het gehucht Straten, staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen bestaande uit (cultuurhistorische) langgevelboerderijen en woningen van latere bouw.

In de huidige situatie bestaat het plangebied zelf uit agrarisch gebied in de vorm van grasland. Aan de zijden van het perceel zijn sloten/greppels gelegen. op het perceel is een schuurtje gelegen met een omvang van 40 m². Het oppervlak bedraagt circa 2.430 m² (circa 25 meter breed en 97 meter diep).

2.2 Toekomstige situatie en landschappelijke inpassing

In de toekomstige situatie wordt in het plangebied één ruimte-voor-ruimte woning met bijgebouwen gerealiseerd

Ruimte voor ruimte regeling

De regeling 'ruimte-voor-ruimte' van 30 maart 2004 is in zijn geheel vervangen door de 'Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006' van 27 januari 2006.

De 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' geeft een nadere invulling aan de criteria uit de regeling ruimte voor ruimte van het Streekplan Brabant in Balans die verband houden met het sloopobject of de slooplocatie. Het gaat dan om de aanhef van de regeling in relatie tot de punten 11, 12 en 13, waarin vijf zekerheden worden geëist, te weten:

- er moet sprake zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij; De beide intensieve veehouderijbedrijven stoppen met hun activiteiten die verband houden met de intensieve veehouderij.
- de bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1.000 m² die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één ruimte voor ruimtekavel te ontwikkelen

Op de locatie is in de huidige situatie geen intensieve veehouderij aanwezig. Ook is de locatie op dit moment onbebouwd. Om de Ruimte-voor-Ruimtewoning toch mogelijk te maken heeft de initiatiefnemers een door provincie geaccordeerde Ruimte-voor-Ruimtebouwtitel aangekocht. De bewijsstukken van aankoop van deze titel zijn als bijlage 1 aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. De slooplocatie van de aangekochte Ruimte-voor-Ruimtebouwtitel is afkomstig uit de gemeente Oirschot. De koopakte is geanonimiseerd en zonder vermelding van bedragen als bijlage opgenomen. Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimtewoningen.

Context

De locatie maakt deel uit van de oude besloten zandontginningen (kampen- en essen-landschap) rond Oirschot. Voor de inpassing van het perceel wordt aangesloten bij deze karakteristiek en bij de richtlijnen die de gemeente Oirschot heeft voor het landschapstype 'essen en kampen'.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden en laarpodzolgronden wat betekent dat hier in het verleden akkerbouw heeft plaatsgevonden. De hoogste gemiddelde grondwaterstand ligt tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld, de laagste lager dan 120 centimeter beneden maaiveld¹. Markant element is het klooster en de oude beplantingen van het bijbehorend park ten noorden van de Montfortlaan. De Montfortlaan wordt begeleid door hoge oude eikenbomen die het gebied een statige uitstraling geven.

¹ Bron: bodemkaart 51 west



Afbeelding 2.1: Inpassingsplan in de context

De eikenbomen aan de voorzijde van het perceel worden uiteraard gerespecteerd, de locatie van de inrit en daarmee de woning zijn hier dan ook van afhankelijk. De inrichting van het perceel is gebaseerd op de karakteristieke boerenerven in de omgeving en ook de bebouwing krijgt een eigentijds landelijk karakter.

Woning en voorerf

De woning krijgt een beperkte bouwhoogte van één laag met een kap. De woning ligt met de lange zijde vrijwel parallel aan de weg, en ligt net als de woningen ten westen van de locatie op circa 15 meter uit de voorste erfgrens. Deze vorm is een afgeleide van een kortgevelboerderij welke veelvuldig in de omgeving voorkomen. De inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³.

Door de geringe breedte van het perceel is ervoor gekozen om voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3 meter en aan de andere zijde minimaal 7 meter aan te houden. Er ontstaat dan een frontbreedte van 15 meter voor het hoofdgebouw zonder dat deze – in een planmatig en vast stramien – op een afstand van 5 meter tot beide zijdelingse perceelsgrenzen komt te staan. Op deze manier wordt een (half)open, min of meer natuurlijk ontstane, karakteristiek van vrijstaande woningen op ruime percelen behouden. Immers zal in totaal 10 meter frontbreedte gevrijwaard blijven van hoofdbebouwing zonder dat een planmatig, rationeel verkaveld perceel ontstaat. Ook

is het op deze manier beter mogelijk dat het parkeren achter de woning en uit het zicht van de weg komt te liggen.

Voor de woning komen 5 leibomen te staan. De rest van de voortuin zal worden ingericht met gazon en siergras. Het hele erf zal worden omzoomd door een gemengde haag van inheemse soorten. Aan de voorzijde zal de haag maximaal 1.20 meter hoog worden.

Het achtererf

Op het achtererf kunnen bijgebouwen worden gerealiseerd met een oppervlak van in totaal 150 m², waarmee qua oppervlakte wordt aangesloten op het nieuwe Bor (Besluit omgevingsrecht). Qua goothoogte is aangesloten op de standaardmaatvoering zoals deze geldt in het buitengebied van Oirschot, 4 meter. Vanwege het kunnen realiseren van bijgebouwen met een kaphelling die aansluit op de hellingshoek van de hoofdbouwing, is voor de maximale bouwhoogte 6 meter aangehouden. Gedacht wordt aan twee bijgebouwen: een bakhuisje en een groter bijgebouw waarin onder andere auto's geparkeerd kunnen worden. Het is eventueel ook mogelijk om auto's van bezoekers op de lange oprit naar het huis te laten parkeren. Aan de westzijde van het perceel of de zuidwestelijke hoek wordt hogere beplanting toegevoegd ten gunste van vogelsoorten als steenuil of struweelvogels.

De bijgebouwen liggen binnen de 'leeftuin' (waarvan de achterste grens op circa 60 meter vanuit de voorste perceelsgrens ligt) die door middel van een gemengde haag van inheemse soorten is afgescheiden van de extensievere landschappelijke achtertuin. De zone waar de bijgebouwen staan valt ruim binnen het gebied waar de bijgebouwen van de belendende percelen in vallen en steken daardoor niet ver door naar achter. Hier komt een gemengde boomgaard met kersen-, pruimen-, appel- en perenbomen, en een vijver. De ondergroei bestaat uit kruiden- en bloemrijk gras waar een minder intensief maairegime geldt dan in de voor- en de leef tuin.

De oostzijde van het perceel staan in de huidige situatie op de perceelscheiding naaldbomen (kerstdennen). In overleg met de eigenaar van het aangrenzende perceel is er overleg over het (gedeeltelijk) verwijderen van deze bomen en op de grens gemengde beplanting in rij of gedeeltelijk in rij te realiseren.

Parkeren en ontsluitingswijze

In het plangebied is ruimte voor de aanleg van parkeerplaatsen. Op de circa 7 meter brede inrit, is voldoende ruimte voor 6-7 parkeerplaatsen, waarmee er ook ruimte is om in de parkeerbehoefte van de schoonheidssalon aan huis² te voorzien. De parkeerbehoefte van de schoonheidssalon aan huis wordt geraamd op 1-2 parkeerplaatsen bovenop die van de woning (2 parkeerplaatsen), waarmee in totaal ruimte moet worden gevonden

² Initiatiefnemer exploiteert in de huidige situatie een schoonheidssalon aan huis en in de nieuwe woning is hiervoor een ruimte gereserveerd (circa 20 m², geëxploiteerd door initiatiefnemer). Juridisch-planologisch valt deze functie onder een 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit (artikel 8.3 van de regels van onderhavig bestemmingsplan).

voor 3-4 parkeerplaatsen. Deze ruimte is aanwezig. In de planregels is geborgd dat het parkeren ten dienste van de schoonheidssalon plaatsvindt op eigen terrein. Hierbij geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m², met een minimum van 1 indien een kleinere ruimte voor een beroep- of bedrijfsmatige activiteit wordt aangewend dan 25 m². Het plangebied wordt door middel van een nieuwe op-/afrit ontsloten naar de Montfortlaan. De oprit wordt, ter plaatse van de sloot die tussen het plangebied en de Montfortlaan is gelegen, voorzien van een duiker.

Vormgeving en materialisering

Alle gebouwen krijgen een zadeldak, soms met wolfseinden. De materialisering bestaat uit traditionele materialen zoals baksteen, mogelijk riet, dakpannen en hout.



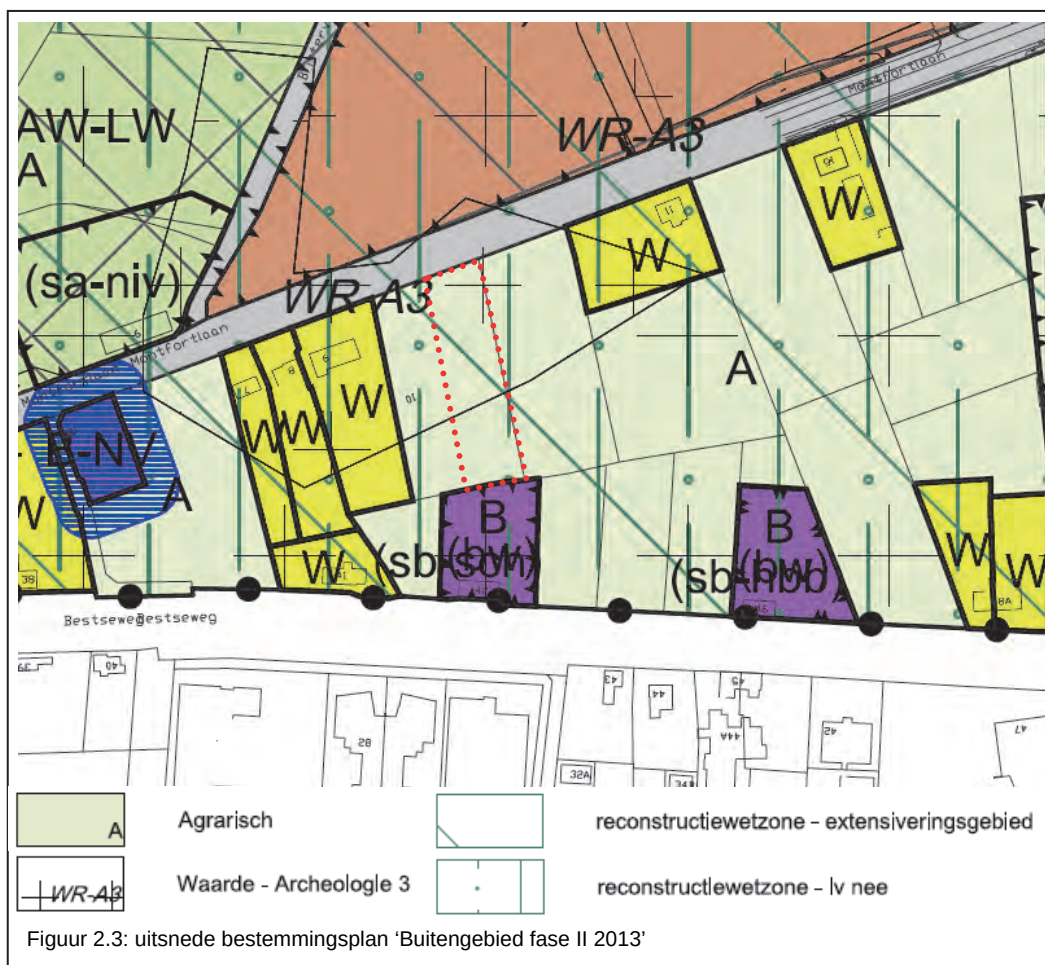
Afbeelding 2.2: Vergroting van erfinrichting

Hemelwater

Regenwater wat op de daken valt zal via een drainagebuis naar de diepe greppel langs de Montfortlaan worden afgevoerd en opgevangen.

2.3 Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert in de huidige situatie het bestemmingsplan “Buitengebied fase II 2013 Oirschot”. Dit plan is op 18 juni 2013 door de gemeenteraad van Oirschot vastgesteld. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de relevante bestemming “Agrarisch” met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” (zie figuur 2.3).



Het realiseren van een woning is niet toegestaan binnen de agrarische bestemming. Bovendien bevat het bestemmingsplan geen binnenplanse mogelijkheid om de woning als-nog te realiseren. Het is noodzakelijk om het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan partieel te herzien.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met deze structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behorend onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimte woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

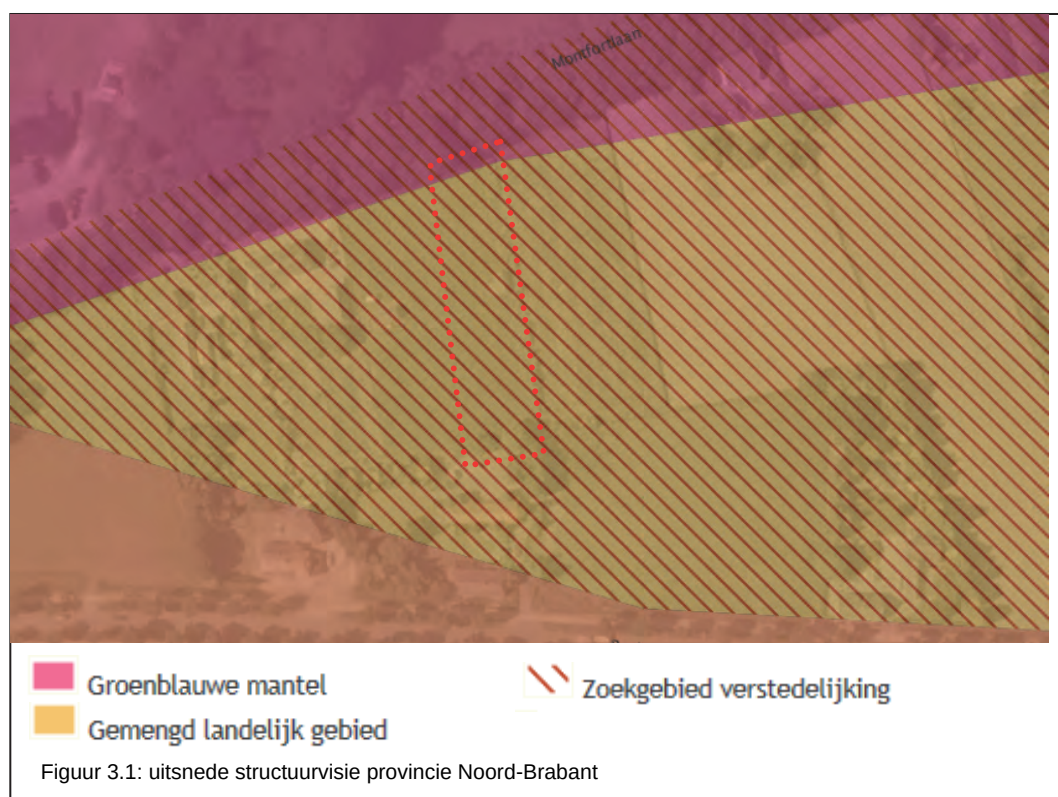
In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijke gebied en is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking' (zie figuur 3.1).



Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw een dominante functie heeft.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarisch gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Het gebied tussen Montfortlaan en Bestseweg, waar onderhavig plangebied is gesitueerd, wordt door de gemeente Oirschot niet gezien als primair agrarisch gebied. Zoals in de provinciale Structuurvisie aangegeven, ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. Het gebied is aan te duiden als een kenrandzone waarbij een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk is. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van onder andere een woonfunctie is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. De provincie participeert in de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.

Zoekgebied Verstedelijking

Op de structuurenkaart zijn de zoekgebieden verstedelijking aangegeven. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

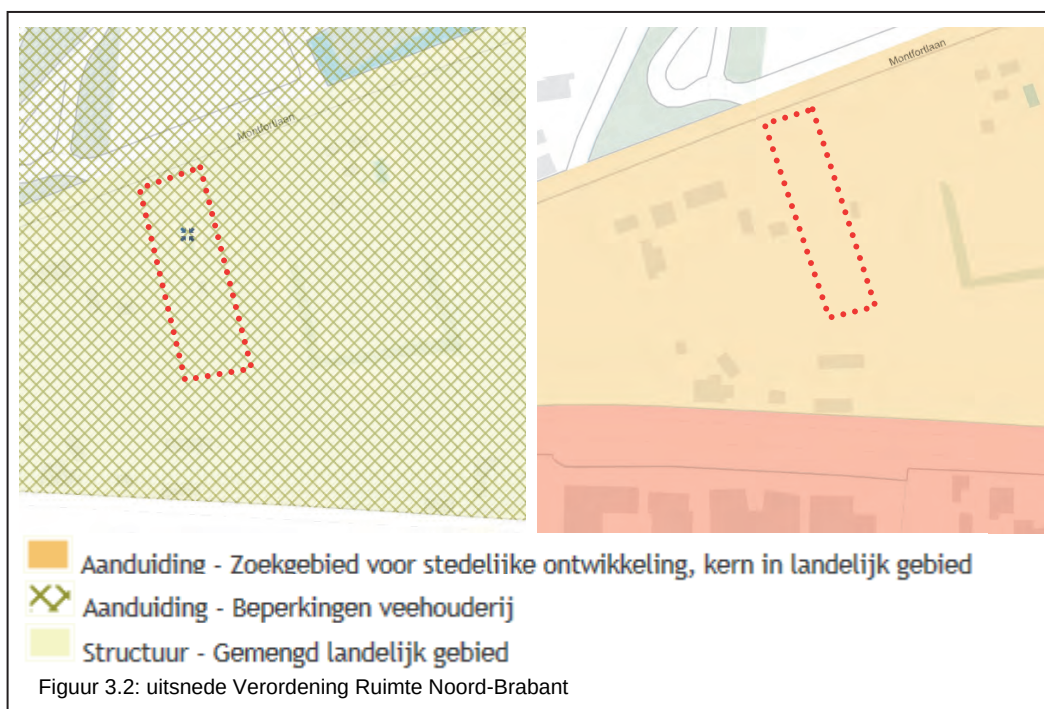
Ontwikkeling voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening is per 19 maart in werking getreden. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze Verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De Verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied', 'Aanduiding- Beperkingen veehouderij' en 'Structuur-Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 3.2).



Onderstaand wordt uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving weer-gegeven.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. Een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. Een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. Het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijke beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1
 - b. Het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7. eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de

nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoel in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2. (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. Is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Regeling Ruimte-voor-Ruimte

De regeling Ruimte-voor-Ruimte van 30 maart 2004 is in zijn geheel vervangen door de 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006' van 27 januari 2006.

De 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' geeft een nadere invulling aan de criteria uit de regeling Ruimte-voor-Ruimte van het Streekplan Brabant in Balans die verband houden met het sloopobject of de slooplocatie. Het gaat dan om de aanhef van de regeling in relatie tot de punten 11, 12 en 13³, waarin vijf zekerheden worden geëist, te weten:

- er moet sprake zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij;
- de bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1.000 m² die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één Ruimte-voor-Ruimtekavel te ontwikkelen;
- er moet milieuwinst zijn behaald door het uit de markt nemen van tenminste 3.500 kg fosfaat voor elke Ruimte-voor-Ruimtekavel die wordt ontwikkeld;
- elke slooplocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming;
- planologische medewerking aan een Ruimte-voor-Ruimtekavel wordt niet verleend indien in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.

13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Conclusie

Op basis van de Structuurvisie ruimtelijke ordening is realisatie van woningbouw op de locatie mogelijk. Artikel 7.8 geeft de specifieke basis voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. Er is in onderhavig geval sprake van een ruimte-voor-ruimtewoning.⁴ In ruil voor de sloop van 1.000 m² stallen gebruikt ten dienste van de intensieve veehouderij, inleveren van 3.500 kg fosfaatrechten en toekennen van een passende herbestemming aan de slooplocatie (Spoordonksedijk 67-68), wordt op het onderhavige perceel aan de Montfortlaan een woning gebouwd. Op de locatie Spoordonksedijk 67-68 was 3.100 m² stalruimte aanwezig en het bedrijf beschikte over 10.507 kg fosfaten. De stallen ter plaatse zijn inmiddels gesloopt (gereedmelding sloop d.d. 17 december 2013) en de fosfaatrechten zijn doorgehaald. Op de locatie Spoordonksedijk 67-68 zijn twee Ruimte-voor-Ruimtewoningen opgericht. Gelet op het aantal te slopen m² en in te leveren fosfaatrechten is een derde Ruimte-voor-Ruimtebouwtitel gegenereerd en deze derde titel wordt nu ingezet op de locatie Montfortlaan ong.

Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Oirschot die gekenmerkt wordt als een bebouwingsconcentratie. Bovendien is het onderhavige plan gelegen in de zoekgebied voor verstedelijking. Het onderhavige plan betreft echter geen aaneengesloten verstedelijking. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt geborgd door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Omdat het onderhavige plan een ruimte-voor-ruimte woning betreft is de LIR (Landschap Investeringsregeling) niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op 22 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot in een principebesluit ingestemd met het realiseren van één ruimte-voor-ruimtewoning op het perceel N632 aan de Montfortlaan in Oirschot. Door de gemeente is afgewogen dat het plan is conform het gemeentelijke beleid is onder andere is gekeken naar de StructuurvisiePlus.

StructuurvisiePlus

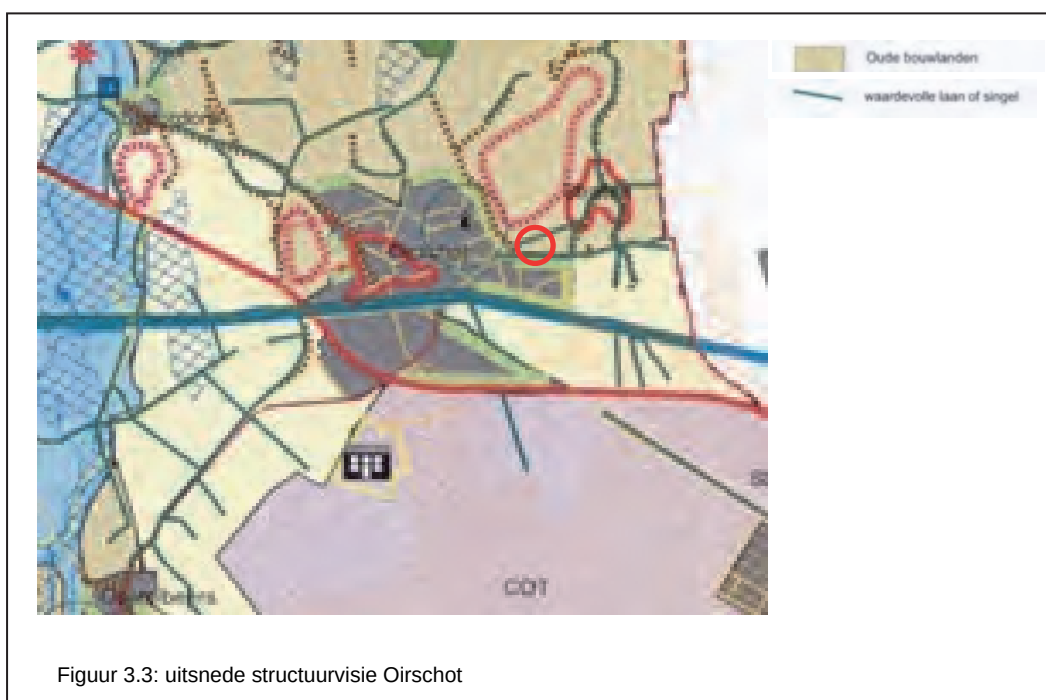
De StructuurvisiePlus is in september 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. In de StructuurvisiePlus zijn de ruimtelijke kwaliteiten, voortvloeiend uit de analyse van de bestaande situatie van de grondlaag, de infrastructuur en het occupatiepatroon, van de hele gemeente in beeld gebracht. Het resultaat van deze analyse is vastgelegd in de "Duurzame Ruimtelijke Structuur" (DRS) van Oirschot.

⁴ Dit blijkt uit de door initiatiefnemers aangekochte en door provincie geaccordeerde Ruimte-voor-Ruimtebouwtitel. De koopakte is geanonimiseerd en zonder vermelding van bedragen als bijlage opgenomen. De slooplocatie van de aangekochte Ruimte-voor-Ruimtebouwtitel is afkomstig uit de gemeente Oirschot en voldoet daarmee aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimte. Op de beëindigingslocatie heeft de sloop inclusief asbestsanering plaatsgevonden (zie bijlage bewijsstukken Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel')

Daarna zijn de programmatische behoeften in de gemeente, hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterrein voor wat voor soort bedrijven etc, bekeken. Het resultaat is het programma dat de gemeente wil realiseren. Tot slot is gekeken of het programma kan worden ingepast in de Duurzame Ruimtelijke Structuur, ervan uitgaande dat de DRS zo mogelijk wordt versterkt, maar er in elk geval geen afbreuk aan wordt gedaan. Hieruit volgt de na te streven ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot, als basis voor verdere acties.

In de structuurvisie is de planlocatie aangeduid als landelijkgebied en is het onderdeel van de gebiedstypologie 'Oude bouwlanden'. De Montfortlaan is aangeduid als waardevolle laan of singel.

De oude bouwlanden worden aangemerkt als de landschappelijk-ruimtelijk meest waardevolle agrarische gebieden in de gemeente. Uit ruimtelijk perspectief staat beheer en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop. Te beheren en versterken natuur- en landschapswaarden zijn met het landschap verweven; gestreefd wordt naar ontsnippering. Met de bouw van de woning wordt dit karakter niet aangetast.



Uitvoeringsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”

De gemeente Oirschot heeft een uitvoeringsnota Buitengebied in ontwikkeling opgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit kan door het stimuleren van economische functies in het buitengebied, die tevens zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwalitei-

ten en passen bij de functies van het landelijk gebied (landbouw, natuur, landschap en recreatie).

Deze uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties. Binnen de bebouwingsconcentraties worden nieuwe mogelijkheden geboden voor bouwen en gebruik, daaraan worden de reguliere voorwaarden verbonden dat de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar moet zijn. Aanvullend aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling moet sprake zijn van kwaliteitswinst voor het landelijk gebied.

In de bebouwingsconcentraties bestaan mogelijkheden om via de Ruimte-voor-Ruimte tot woningbouw te komen. Op basis van een analyse van de bebouwingsconcentraties is sprake van 135 potentiële woningbouwlocaties. Voor de ontwikkeling van de woningen gelden verschillende voorschriften die zich onderscheiden in voorwaarden aan de locatie, bouwvoorschriften, beeldkwaliteit en overige voorwaarden.

Het plangebied ligt binnen de bebouwingsconcentratie Bestseweg/Montfortlaan. Hoewel dit gebied niet als bebouwingsconcentratie begrensd is in het Reconstructieplan Beerze-Reusel is deze locatie (met nog vier andere bebouwingsconcentraties) toegevoegd aan de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.



Figuur 3.4: Bebouwingsconcentratie Bestseweg/Montfortlaan

4. MILIEU-HYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) en is vastgelegd in het SVIR van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Ten behoeve van het onderhavige plan is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen; de gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Conclusie aanbevelingen flora en fauna onderzoek⁵

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele soorten algemeen beschermde (tabel 1) grondgebonden zoogdieren zoals veldmuis, mol en konijn. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen.
- Binnen het plangebied kunnen vleermuizen voorkomen welke allen zwaar beschermd zijn (tabel 3). In de te slopen schuur zijn geen geschikte vaste verblijfplaatsen aanwezig. Vaste vliegroutes zijn vanwege het ontbreken van doorgaande lijnvormige elementen (zoals bomenrijen) eveneens niet aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied kan enige waarde hebben als foerageergebied. Met het verwijderen van de grasvegetatie zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Met de toekomstige inrichting van het plangebied is tevens nieuw foerageergebied voor vleermuizen te verwachten. Negatieve effecten op voor vleermuizen zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in bijv. de schuur waarin een oud vogelnest aangetroffen werd tijdens het veldbezoek. Over het algemeen zijn nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half augustus) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet sterk verminderd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden, dienen de uitvoeringslocaties vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels.

⁵ Quicksan flora en fauna, Montfortlaan (ong.), Oirschot. BRO. 211x07265. 4 september 2014.

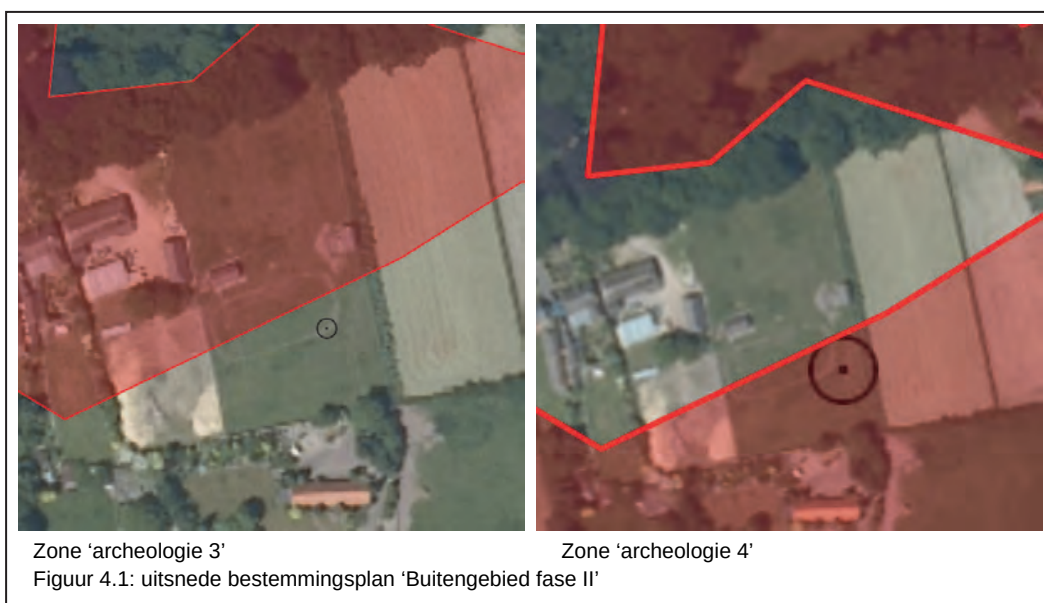
- Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen vogelsoorten zoals huismus en steenuil waargenomen waarvan de nesten (als ook de functionele leefomgeving) jaarrond beschermd zijn. Tevens wordt verwacht dat het plangebied geen belangrijk onderdeel vormt van het foerageergebied van eventueel in de omgeving broedende huismussen en steenuilen. Daarbij wordt verwacht dat er in de toekomstige situatie nieuw foerageergebied voorhanden is. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren en amfibieën.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Het SRE heeft onder andere voor de gemeente Oirschot een Erfgoedkaart opgesteld. De Erfgoedkaart bevat onder andere een archeologische beleidskaart en een cultuurhistorische beleidskaart.

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarden zijn in de gemeente Oirschot verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II'. In dit bestemmingsplan is een deel van het plangebied bestemd als 'Waarde – Archeologie 3' en een deels als 'Waarde – Archeologie 4' (zie figuur 4.1).



De volgende voorwaarden behoren bij de (dubbel)bestemmingen:

- Waarde archeologie 3: onderzoek noodzakelijk indien het te roeren oppervlak meer bedraagt dan 250 m² en dieper gaat dan 30 centimeter;
- Waarde archeologie 4: onderzoek noodzakelijk indien het te roeren oppervlak meer bedraagt dan 500 m² en dieper gaat dan 30 centimeter.

In de zone 'archeologie 4' wordt uitsluitend een vijver gegraven waarvan het oppervlak niet groter zal zijn dan 500 m². In de zone 'archeologie 3' wordt de vrijstaande woning gerealiseerd inclusief vrijstaande bijgebouwen. Afhankelijk van het te roeren oppervlak en de wijze van fundering zal mogelijk meer dan 250 m² aan gronden geroerd worden. Er heeft een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden.⁶ Dit onderzoek bevestigt in grote lijnen het toegekende beschermingsniveau op grond van de archeologische dubbelbestemmingen. De op basis van het bureauonderzoek toegeschreven middelhoge archeologische verwachting vanaf het Laat-Paleolithicum voor het plangebied kan op grond van het booronderzoek voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met mesolithicum worden bijgesteld naar laag. De middelhoge verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd kan worden gehandhaafd, waarbij de kans op het aantreffen van grondsporen uit de Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd, die samenhangen met de historische kern/lintbebouwing, het grootst is.

Op basis van het archeologische bureau- en veldonderzoek heeft de omgevingsdienst Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een selectieadvies gegeven⁷ waarin een karterend en waarderend archeologisch vervolgonderzoek voeren in de vorm van proefsleuven (conform protocol Proefsleuven KNA 3.3, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Oirschot) wordt geadviseerd. Dit nadere onderzoek dient uitgevoerd in die gebieden waar op basis van het nieuwe bestemmingsplan bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt (dus ook daar waar vergunningvrij gebouwd mag worden, sloten worden gegraven, diepe beplanting wordt aangebracht, vijvers worden gegraven, kabels en leidingen gelegd, bestrating etc...). Hiermee kan de kwaliteit, aard, datering omvang en diepteligging van de vindplaats worden vastgesteld. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Monumentenwet 1988, art. 45). Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Het selectieadvies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Omdat nog niet bekend is in hoeverre er werkzaamheden plaats zullen vinden die dieper reiken dan 30 cm over een oppervlakte groter dan op grond van de dubbelbestemming is

⁶ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase Montfortlaan te Oirschot, Archeodienst rapport 543, Onderzoeksmelding: 62769

⁷ Advies Archeologische monumentenzorg 2015 – nr 44, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 21 april 2015.

toegelaten (250 m² in zone Waarde archeologie 3, respectievelijk 500 m²), is vooralsnog gekozen voor het handhaven van de dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant tegen een ‘historische geografische lijn van redelijk hoge waarde’ aangelegen. Deze lijn betreft de Montfortlaan. Bovendien is aan de overzijde van de Montfortlaan ‘historisch groen’ gelegen. Het onderhavige plan heeft geen invloed op de historische waarden (met name de ligging) van de Montfortlaan.



Aan de overzijde van de Montfortlaan ligt het complex van kasteel Oud Beijsterveld. Van oorsprong was dit de plek waar een oud adellijk slot van de heren van Oirschot stond. Het kasteel Oud Beijsterveld werd in de loop van de 18e eeuw gesloopt. Het nieuwe kasteel kwam later in handen van de paters Montfortanen. Deze vergrootten het complex met nieuwe gebouwen, eerst min of meer in de stijl van het kasteel, later ook met een moderne vleugel. Om het kasteel heen werd een park aangelegd met een fraaie dreef.

Het plan wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van de Montfortlaan, op afstand van het complex. De realisatie van de woning heeft geen invloed op de monumentale waarden van het complex.

Monumentale bomen

De bestaande bomen aan de Montfortlaan zijn gemeentelijke monumentale bomen en mogen niet worden gekapt. Voor het behoud wordt nieuwe bebouwing op minimaal 15 meter afstand van de bomen geplaatst. Het bouwvlak van de nieuwe bebouwing wordt zodanig gesitueerd dat binnen de genoemde afstand geen bebouwing kan worden gerealiseerd.

4.3 Waterparagraaf

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste

Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm⁸). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Watertoets

Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat conform 'BIS bodemdata' uit enkele gronden (hoge zwarte enkele gronden; leemarm en zwak lemig fijn zand). Dergelijke gebieden kenmerken zich doorgaans als redelijk waterdoorlatende gronden.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand vanaf 80 cm-mv⁹
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 200 - 250 cm-mv
- Grondwatertrap VII

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is om een woning te realiseren. De hoogste grondwaterstanden zijn diep genoeg voor de fundering van de woning en de enkele gronden in combinatie met het oppervlak van het plangebied biedt genoeg ruimte en capaciteit voor opvangen van hemelwater.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet binnen één van de beschermde gebieden gelegen (zoals een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, waterbergingsgebied of een boringsvrije zone) zoals deze zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014). Daarnaast liggen in het plangebied geen watergangen die in beheer zijn bij het waterschap.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn aan de zijden sloten gelegen.

⁸ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt.

⁹ Grondwaterstanden zijn weergegeven in centimeters ten opzichte van het maaiveld (cm – mv)

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

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

Verhard oppervlak huidige situatie

In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit grasland met een kleine schuur met een oppervlak van circa 30 m².

Toekomstige situatie

In het plangebied wordt een vrijstaande (ruimte-voor-ruimte) woning gerealiseerd met bijgebouwen. Voor de vrijstaande woning gaan we uit van een maximaal bebouwd oppervlak van circa 130 m². Het oppervlak van de bijgebouwen bedraagt 150 m² en het verhard oppervlak van de bestratingen wordt geschat op circa 200 m².

Het totale geschatte toekomstige verharde oppervlak in het plangebied bedraagt circa 480 m².

Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 450 m².

Wateropgave

Als gevolg van de ontwikkeling is, zoals gezegd, het feitelijk totale verhard oppervlak toegenomen. De HNO-rekentool van het waterschap dient derhalve te worden toegepast.

Uit de rekentool (zie bijlage) komt de volgende wateropgave naar voren (de volledige uitkomsten van de HNO-rekentool zijn als bijlage opgenomen):

- | | |
|---|-------------------------|
| • Te bergen/infiltreren volume T=10+10% | 22 m ³ |
| • Extra volume hemelwater T=100+10% | 7 m ³ |
| • Totaal | 29 m³ |

Hemelwaterbehandeling

Ten behoeve van het onderhavige plan dient een waterbergingsvoorziening met een capaciteit van 29 m³ te worden gerealiseerd. Er zal een ondergrondse infiltratievoorziening worden gerealiseerd met voldoende oppervlakte (35 m²) om in de bergingsopgave te voorzien. Mogelijk wordt een overloop naar de greppel aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd. Deze greppel heeft nu slechts een beperkte functie in het waterhuishoudingssysteem en afwikkelingsproblemen worden hier niet verwacht.

Daarnaast zal in het zuidelijk deel van het plangebied een vijver gerealiseerd worden. Mogelijk dat deze vijver ook nog ingezet wordt om de berging van hemelwater dat valt op de verhardingen van de bijgebouwen of het terras in de tuin een rol te vervullen. Het oppervlak van de vijver is nog niet bekend, maar bij oppervlakte van circa 150 m² en een diepte van 1 meter zal deze vijver al meer dan voldoende capaciteit om het hemelwater op te vangen.

Vergunningplicht Keur

Er is geen vergunning in het kader van de Keur noodzakelijk.

Conclusie

Deze ontwikkeling heeft een toename van verharde oppervlakken tot gevolg. Hierdoor ontstaat een wateropgave. In het plangebied is echter voldoende ruimte om deze wateropgave op te vangen. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een vijver gegraven. Deze vijver heeft voldoende capaciteit om de wateropgave op te vangen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt de bestemming gewijzigd naar een woonfunctie en de bouw van een nieuwe hoofdmassa mogelijk gemaakt. In het kader van de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek noodzakelijk. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen.

Conclusie bodemonderzoek¹⁰

Uit de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Mocht bij herinrichting grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven¹¹. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich aan de kernrand van Oirschot. Rondom het plangebied komen verschillende functies voor (agrarische- maar ook bedrijfsfuncties). De omgeving

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek Montfortlaan ong. Oirschot. Projectnummer: 2014.0153. Lycens ruimte en milieu.

¹¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

kan derhalve aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen met één stap worden verkleind.

Doorwerking in het onderhavige plan

Ten zuiden van de planlocatie, op een afstand van circa 150 meter vanaf de te realiseren woning, ligt het bedrijventerrein 'De Stad'. Dit bedrijventerrein is in beginsel bedoeld voor huisvesting van (lokale) bedrijven. Op het bedrijventerrein is een zonering toegepast waarbij de bedrijven met de 'zwaarste' milieucategorie (tot en met categorie 4) aan de zuidzijde van het terrein (richting van het kanaal) zijn gevestigd. De afstand van dergelijke bedrijven tot aan de planlocatie bedraagt meer dan 400 meter. Het bedrijventerrein ligt op voldoende afstand van de planlocatie. De bedrijven op het terrein hebben geen invloed op de realisatie van de woning en worden door de woning niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten.

Grenzend aan de zuidzijde van de planlocatie is het perceel Bestseweg 42 bestemd als bedrijf met de functieaanduiding 'schildersbedrijf'.¹² De afstand tot de beoogde woning bedraagt circa 65 m. Ook het pand Bestseweg 46, dat op een afstand van circa 100 meter van de planlocatie ligt heeft een bedrijfsbestemming met een functieaanduiding 'houtbewerkingsbedrijf'. Beide bedrijven hebben een milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De bedrijven hebben geen invloed op de realisatie van de woning en de bedrijven worden door de woning niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten.

Aan de Bestseweg 49 ligt een agrarisch bedrijf met nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het betreft hier een pluimveebedrijf (milieucategorie 4.1) met een richtafstand van 200 meter. De afstand van de beoogde woning tot het pluimveebedrijf bedraagt circa 240 meter. Daarmee heeft het geen invloed op de realisatie van de woning en wordt het agrarisch bedrijf door de woning niet beperkt in zijn bedrijfsactiviteiten.

Aan de Montfortlaan 6 ligt een agrarisch bedrijf met nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het betreft hier een rundveehouderij (milieucategorie 3.2) met een richtafstand van 100 meter. De afstand van de beoogde woning tot de rundveehouderij bedraagt 100 meter. Daarmee heeft het geen invloed op de realisatie van de woning en wordt het agrarisch bedrijf door de woning niet beperkt in zijn bedrijfsactiviteiten.

Aan de Montfortlaan 4a ligt een gasregeldrukstation. De afstand van de beoogde woning tot gasdrukregelstation bedraagt circa 150 meter. Daarmee heeft het gasdrukregelstation geen invloed op de realisatie van de woning.

¹² Feitelijk is dit bedrijf niet meer aanwezig.

4.6 Akoestiek, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het onderhavige plan wordt een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. Een onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Conclusie akoestisch onderzoek¹³

In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de wegen Monfortlaan en Besteweg.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Ten gevolge van het verkeer op de beschouwde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) gerespecteerd. Gezien het feit dat ten gevolge van alle beschouwde wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde is het treffen van aanvullende maatregelen niet aan de orde. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 48 dB. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conform het Bouwbesluit 2012 dient voldaan te worden aan de minimale prestatie-eis van een karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van 20 dB. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofddlijnen voor de regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

¹³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Montfortlaan ongenummerd te Oirschot. Windmill. Rapportnummer: P2014.251-01. 11 november 2014.

‘Niet In Betekende Mate’

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de bouw van één ruimte-voor-ruimte-woning. Deze functie behoort tot één van de gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In dit geval kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden voldaan. Het plan zorgt voor een zeer beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Geur

Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Binnen een straal van 1 kilometer zijn meerdere intensieve veehouderijen gelegen. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een geuronderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Conclusie geuronderzoek¹⁴

De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de worst-case geur- en afstandscontouren van de veehouderijen in de omgeving. Wat betreft voorgrondbelasting en afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Ook op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Omdat het plangebied buiten de worst-case geur- en afstandscontouren van omliggende veehouderijen liggen, is zeker geen sprake van een belemmering voor de veehouderijen. De geurhinder van veehouderijen vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

4.9 Externe veiligheid

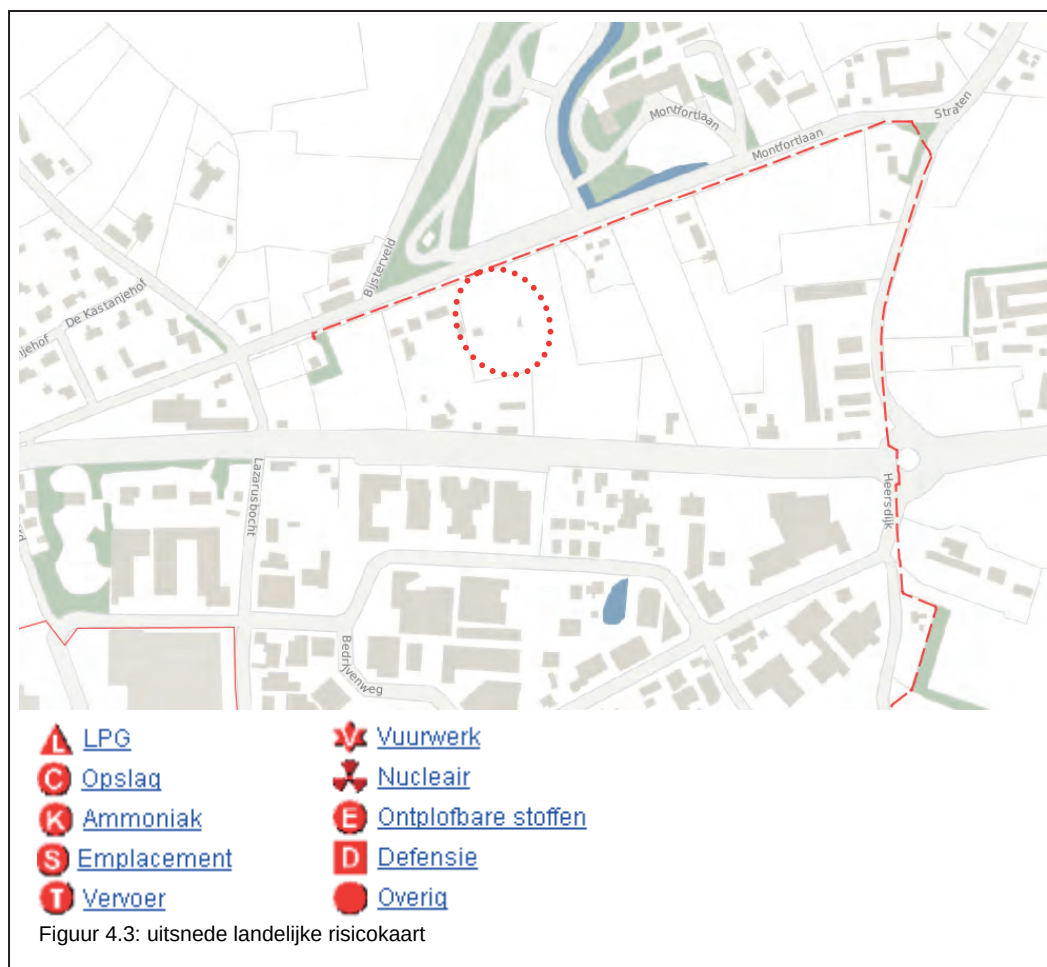
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk

¹⁴ Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Montfortlaan Oirschot. De Roever Omgevingsadvies. Documentnummer: 20141481/D01/RK. Datum: 9 april 2015

met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord zijn binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit transport externe veiligheid" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).



Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de nabijheid van het plangebied twee risicovolle bronnen zijn gelegen. Aan de voorzijde van het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. Het betreft de leiding Z-510-28. Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt op een afstand van circa 320 meter het bedrijf De Meeuw

Oirschot B.V. gelegen. Buiten het bedrijfsperceel hoeft echter geen rekening gehouden te worden met risicocontouren.

De aardgastransportleiding heeft een diameter van 6,6 inch en een druk van 40 bar. Het plangebied ligt direct tegen de buisleiding aan. De belemmeringenstrook voor de buisleiding bedraagt 4 meter aan beide zijde van het hart van de aardgastransportleiding. Deze belemmeringenstrook is opgenomen op de verbeelding en in de regels.

De woning bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de aardgastransportleiding. De woning bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Gezien de geringe toename van personen door de toevoeging van 1 woning, zullen de effecten op de hoogte van het groepsrisico zeer beperkt zijn en deze worden aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.1.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog hebben initiatiefnemers aan bewoners uit de buurt hun voornemen kenbaar gemaakt. De reacties van buurtbewoners waren positief. Initiatiefnemers hebben ook het voorontwerpbestemmingsplan en het tot op dat moment bekend zijnde bouwplan met een aantal directe omwonenden besproken. De buurtbewoners waren nog steeds positief en waardeerden de landelijke uitstraling van het gekozen ontwerp.

Van deze gesprekken is een drietal algemene verslagen gemaakt. Deze zijn als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

5.1.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant. Hieronder volgt de essentie van de vooroverlegreacties en wat er in het plan mee gedaan is. De ingediende reacties van beide instanties zijn gebundeld opgenomen in de bijlagen.

Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft op hoofdlijnen ingestemd met het plan en vraagt om de aanpassing van enkele passages in de toelichting. Deze zijn aangepast.

Provincie Noord-Brabant

De provincie geeft aan dat de locatie als zodanig wordt aanvaardbaar geacht voor de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning, maar constateert dat de bewijsstukken, waarmee op grond van de beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte 2006' de aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimte woning dient te worden onderbouwd, niet volledig zijn opgenomen in het plan. In het bijzonder missen zij in de onderbouwing de bewijsstukken van de sloop conform bovenvermelde beleidsregel, waarmee een strijdigheid met artikel 7.8 van de Verordening ontstaat. De bewijsstukken van de sloop zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting, waarmee de strijdigheid met de Verordening is opgeheven.

5.1.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 januari 2016 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze kenbaar maken en indienen bij de gemeente Oirschot.

5.2 Verhaal van kosten

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oirschot verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter, er is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden binnen het plangebied, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken - gemaakt over het verhalen van kosten - op afdoende wijze vastgelegd.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten

te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oirschot. De gemeente heeft met de initiatiefnemer het verhalende van de plankosten vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

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

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

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

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Fase II 2013” van de gemeente Oirschot. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien

van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemming “Wonen”

Op deze gronden is één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de woning mogen niet meer bedragen dan 4,5 respectievelijk 10 meter, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 1.000 m³. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen en aan één zijde minimaal 7 meter. Voor bijgebouwen is opgenomen dat deze in totaal zijn toegestaan tot een oppervlakte van 150 m² met een goothoogte van 4 en een bouwhoogte van 6 meter. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, welke inhoudt dat de gronden pas overeenkomstig de bestemmingsomschrijving gebruikt mogen worden als tenminste de randen van het perceel en het gedeelte tussen de weg en het woonhuis landschappelijk zijn ingepast, aangelegd en in stand worden gehouden. De landschappelijk inpassing is als bijlage bij de regels gevoegd.

Dubbelbestemming Leiding - Gas

De dubbelbestemmingen ‘Leiding - Gas’ is van toepassing op een smalle strook aan de noordzijde van het perceel. In de dubbelbestemming is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van de leiding (4 meter ter weerszijden van de leiding).

Dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 3 en 4”

De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3 en 4’ zijn van toepassing. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de archeologische bestemming. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en

in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven. Zo geldt dat de archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig aangetast mogen worden. Daarnaast moet uit een archeologisch proefsleuvenonderzoek in voldoende mate blijken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad. De maximale interventiediepte is op grond van verkennend onderzoek bijgesteld naar 0,30 m/-mv.

Algemene regels

Anti-dubbelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot reclame-uitingen, zwembaden en ondergronds bouwen. Daarnaast is opgenomen dat op bepaalde aspecten de aanvullende werking van de bouwverordening is uitgesloten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan en voor welk gebruik kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het inpassingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus

in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bewijsstukken Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel**
- Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek**
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek en selectieadvies**
- Bijlage 4: Water HNO-tool**
- Bijlage 5: Bodemonderzoek**
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek, wegverkeer**
- Bijlage 7: Geuronderzoek**
- Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog**
- Bijlage 9: Reacties vooroverleg**
- Bijlage 10: Zienswijzen**

Regels

