

**Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening
Pallande 1B'**





Colofon

ZLTO Advies

Miranda Pals + Bas Westerveld

Adviseur omgeving

06-11186434

Januari 2022

Kantoor 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE 's-HERTOGENBOSCH

Postbus 100

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Het plan	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beoogde situatie	8
3.	Planologisch beleidskader.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie	12
3.2.1	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
3.3.1	Omgevingsvisie gemeente Oirschot	19
3.3.2	Landschappelijke inpassing en Lir.....	20
4.	Omgevingsaspecten	23
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	23
4.2	Geluid.....	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Geur.....	26
4.5	Bodem.....	27
4.6	Bedrijven en milieuzonering	28
4.7	Spuitzones gewasbescherming.....	29
4.8	Volksgezondheid en endotoxine	31
4.9	Externe veiligheid.....	31
4.10	Cultuurhistorie en archeologie.....	33
4.10.1	Archeologie	33
4.10.2	Cultuurhistorie.....	36
4.11	Mobiliteit en parkeren	38
4.12	Technische infrastructuur	39
4.13	Flora en Fauna.....	39
4.13.1	Gebiedsbescherming	40
4.13.2	Soortenbescherming	40
4.14	Water	41
4.14.1	Waterschap De Dommel	42
5.	Uitvoerbaarheid en procedure.....	45



5.1	Economische uitvoerbaarheid	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
5.3	Procedure.....	45
6.	Juridische planopzet	46
6.1	Regels	46
6.2	Verbeelding	46
7.	Bijlagen.....	47



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Pallande 1B te Oirschot is de varkenshouderij van initiatiefnemer gelegen. Initiatiefnemer neemt deel aan de Saneringsregeling varkenshouderij zoals deze door de rijksoverheid in het leven is geroepen en zal in dat kader de varkenshouderij beëindigen. Onderdeel van de voorwaarden van de saneringsregeling is dat de planologische mogelijkheid om op de locatie intensieve veehouderij te laten plaatsvinden, wordt geschrapt. Initiatiefnemer wenst na sanering van de varkensstallen een nieuwe invulling aan de locatie te geven, in de vorm van verblijfsrecreatie bestaande uit 5 recreatiewoningen van ieder maximaal 60m² in het luxere segment binnen een landschappelijke setting en bedrijfsbebouwing van maximaal 550m² voor bedrijfsmatig te exploiteren bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en/of 2. De bedrijfswoning blijft behouden. Daarnaast worden door aankoop van twee Ruimte voor Ruimte titels twee woningen toegevoegd.

In het kader van de saneringsregeling, maar ook om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om de bestemming van de locatie te wijzigen. Daartoe dient voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de dorpskern Oirschot. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oirschot, sectie M, nummers 415, 416 en 420. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening (vastgesteld op 21 november 2017), en Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus (vastgesteld 16 december 2014).

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch met waarden', de dubbelstemming 'waarde – archeologie 3' aan de straatzijde, en 'waarde – archeologie 4' op het overige gedeelte van het plangebied.

Er is een bouwvlak aanwezig van circa 16.500 m², met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'.

Behalve voorgenoemde bestemmingen en aanduidingen zijn er 4 gebiedsaanduidingen op het plangebied van kracht: 'akkercomplex 2', 'overige zone – groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone – IV nee tenzij' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

In onderstaand figuur is een uitsnede van de verbeelding van het plangebied weergegeven.



Figuur 1-2: uitsnede verbeelding

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde situatie. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure die het bestemmingsplan doorloopt. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de toelichting op de planregels (de planregels in combinatie met de verbeelding) aan bod.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Aan de Pallande 1B is het varkenshouderij bedrijf van initiatiefnemer gelegen. Het betreft een gesloten varkenshouderij met een milieuvergunning voor het houden van ruim 8.100 dieren. Het bedrijf heeft een bouwvlak van circa 1,6 hectare.

In de directe nabijheid van het bedrijf zijn 6 woonbestemmingen gelegen, de ligging van het bedrijf maakt dat uitbreiding of aanpassingen van de locatie in de praktijk lastig geworden zijn. De beperkte mogelijkheden voor de toekomst van het bedrijf heeft initiatiefnemer doen besluiten om deel te nemen aan de saneringsregeling varkenshouderij (SRV).

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wenst na beëindiging van het bedrijf via deelname aan de SRV, te blijven wonen aan de Pallande en daar ook een bedrijf te exploiteren. Het bedrijf dat aan de Pallande opgericht zal worden zal niet langer agrarisch zijn maar een combinatie van kleinschalige recreatie accommodatie en lichte bedrijvigheid in categorie 1 en 2.

Onderdeel en voorwaarde voor deelname aan de SRV is dat bedrijfsgebouwen die gebruikt worden voor het houden van dieren worden gesloopt. De bedrijfsgebouwen die na sloop resteren zijn niet geschikt voor de beoogde functie en zullen een afwijkende ligging op het plangebied kennen.

Er is voor gekozen om ten behoeve van de lichte bedrijvigheid een nieuw bedrijfsgebouw van maximaal 550m² op te richten dat meer in lijn is met de aanwezige bedrijfswoning en ligging ten opzichte van de weg. Er worden daarnaast maximaal 5 recreatiewoningen van ieder maximaal 60m² gerealiseerd in een landschappelijke setting, gebaseerd op principes van een organisch gegroeide erfinrichting (een boerderij met diverse bijgebouwen in mogelijk verschillende formaten en verschillende materialen). Materiaal- en kleurgebruik en vormgeving zullen passend zijn bij de uitstraling van de omgeving, gebaseerd op rust, ruimte en natuur.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een agrarisch perceel gelegen dat in eigendom is van initiatiefnemer, waar nu boomteelt op plaatsvindt. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel twee ruimte-voor-ruimte kavels te ontwikkelen. In de figuur op de volgende pagina is de beoogde plaatsing van de kavels en de overige ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 2-1: beoogde situatie

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de Mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten overlaten.

De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden of projecten van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Met het Barro maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd. De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema met als doel om mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaats vinden. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid dat gevolgd moet worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

In artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro wordt stedelijke ontwikkeling als volgt omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader omschreven in het Bro, maar op basis van uitspraken van de Raad van State kan hier worden gedacht aan maatschappelijke functies of functies op gebied van religie, cultuur, leisure en recreatie.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële ontwikkelingen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Er is op het plangebied sprake van oprichting van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Het oprichten van twee woningen is in de ladder niet aangeduid als stedelijke ontwikkeling, daarvan is pas sprake bij een realisatie van minimaal 12 woningen.

Voor de nieuw te bouwen bedrijfsloods en de recreatiewoningen geldt het volgende. Uit jurisprudentie volgt als hoofdregel dat als bij een functiewijziging geen sprake is van (substantiële) toename van ruimtebeslag, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Onder omstandigheden kan niettemin sprake zijn van een zodanige functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag dat er toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld als het verschil in ruimtelijke uitstraling tussen de oude en nieuwe functie daar aanleiding toe geeft.

In onderhavige situatie komt de functie 'Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij' te vervallen, het varkenshouderijbedrijf wordt beëindigd. In de plaats hiervoor krijgt de locatie de functie recreatie met maximale bebouwing van 5 x max 60m² en lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) met maximale bedrijfsbebouwing van 550 m². Er is derhalve geen sprake van nieuw ruimtebeslag, sterker nog, het ruimtebeslag neemt aanzienlijk af. De ruimtelijke uitstraling van de nieuwe beoogde functie wijzigt van veehouderij naar kleinschalige (maximaal 300m² bebouwing) recreatie in landelijke setting. Door Bureau Stedelijke Planning is onderzocht of de vakantiehuisjes een toevoeging zijn op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in het buitengebied van Oirschot. De uitkomst hiervan is bevestigend. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage die als bijlage 1 bij deze onderbouwing is gevoegd.

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het toevoegen van 2 woningen betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6Bro. De recreatiewoningen vormen een toevoeging op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in het buitengebied van Oirschot.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de Provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De Provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor en nadelen die daaraan kleven.

Het plangebied ligt in Midden Brabant. De omgevingsvisie ziet hier de verbinding met de steden Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg. De omgevingsvisie omschrijft dit deel van Brabant als het economisch hart van de Provincie. De Provincie ziet een meer verbindende rol voor agrarische activiteiten in Midden Brabant en gelooft in kleinschalige, meer op de omgeving gerichte ontwikkelingen.

De omgevingsvisie geeft tevens de visie van de Provincie op haar eigen rol en hoe zij de gewenste ontwikkeling naar 2050 wil stimuleren. De provincie ziet zichzelf als verbinder en aanjager waar nodig.

Het omvormen van een agrarisch bedrijf tot een recreatiebestemming in combinatie met lichte bedrijvigheid past binnen de gewenste ontwikkeling van de omgevingsvisie. De directe omgeving van het plangebied is niet langer als primair agrarisch aan te merken maar is beter te typeren als gemengd gebied. De beoogde bestemming en functie draagt bij aan de doorontwikkeling van dit gebiedstype.

3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast de Omgevingsvisie kent de Provincie Noord-Brabant de Interim omgevingsverordening Noord Brabant (oktober 2019 vastgesteld). In de omgevingsverordening staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmings- en omgevingsplannen van gemeenten.

Met de Interim omgevingsverordening bereidt de provincie Noord-Brabant de komst van de Omgevingswet (1 januari 2021) concreet voor en hanteert zij de in de wet aangegeven schrijf- en handelingswijze. De omgevingsverordening is geschreven met oog voor de doelgroep: burgers, gemeenten en waterschappen.

Essentieel onderdeel van de verordening is de gedachte dat ontwikkelingen en plannen in gezamenlijkheid uitgevoerd worden en overleg en dialoog worden daarom toegejuicht. De verordening biedt voor ontwikkelaars en gemeenten meer mogelijkheden tot maatwerk, vaste afstanden en grootte maten worden losgelaten en er komt meer nadruk te liggen op het passend maken van initiatieven in hun omgeving.

Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening. In algemene zin moet voor elke ruimtelijke ontwikkeling worden rekening gehouden met het vereiste van evenwichtige toedeling van functies als bedoeld in paragraaf 3.1.2., artikelen 3.5 – 3.9.

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
Door sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing en verwijdering verharding na beëindiging van de veehouderij en functiewijziging naar recreatie en lichte bedrijvigheid (cat. 1 en 2) is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde functie zal voornamelijk plaatsvinden binnen bestaand ruimtebeslag. Er ontstaat een compacte samenstelling van de bebouwing.
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
Het initiatief heeft geen te verwachten nadelige effecten op genoemde aspecten.
- c. meerwaardecreatie.
Door aanzienlijke sloop van bebouwing en verwijdering van verharding is er op zichzelf al sprake van een flinke kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast is er sprake van een landschappelijke inpassing, waarmee een verdere fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt bereikt. Daarmee is er met beoogde ontwikkeling sprake van een meerwaardecreatie.

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
De beoogde bedrijfsmatige functies zullen zoveel mogelijk plaatsvinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Er zal in de beoogde situatie aanzienlijk minder bebouwing zijn dan in de huidige situatie.
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
Er is voldoende bestaand ruimtebeslag om de beoogde functie binnen dit ruimtebeslag te laten plaatsvinden. Er zal in de beoogde situatie aanzienlijk minder bebouwing zijn dan in de huidige situatie.
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
Onderbouwd is dat met de recreatiewoningen sprake is van een goede toevoeging aan het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod binnen het buitengebied van Oirschot.
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
Binnen het bouwvlak zal sprake zijn van een compacte bouwvorm.

Lid 2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

Lid 1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
Het initiatief heeft geen te verwachten nadelige effecten op genoemde aspecten. Het bestaande veehouderijbedrijf wordt beëindigd, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De beoogde nieuwe functie van lichte bedrijvigheid (cat. 1 en 2) en de recreatiefunctie hebben geen effect op de genoemde aspecten.
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
Het initiatief bestaande uit 5 recreatiewoningen en lichte bedrijvigheid (cat. 1 en 2, maximale bedrijfsbebouwing van 550 m²) vindt zoveel mogelijk plaats binnen bestaand ruimtebeslag en maakt gebruik van bestaande infrastructuur. Dit heeft daarom geen te verwachten nadelige effecten op genoemde aspecten.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
Het initiatief heeft geen te verwachten nadelige effecten op genoemde aspecten. Door sloop van aanzienlijke hoeveelheid bebouwing en verwijdering van verharding, en door herbouw van bedrijfsbebouwing vindt er zorgvuldiger ruimtegebruik plaats waarmee het karakter van het gebied wordt verstevigd evenals de landschappelijke waarden van het gebied.

Lid 3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Lid 1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9

Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Door aanzienlijke sloop van bebouwing en verwijdering van verharding is er op zichzelf al sprake van een flinke kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast is er sprake van een landschappelijke inpassing, waarmee een verdere fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt bereikt. Daarmee is er met beoogde ontwikkeling sprake van een meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan;

de uitvoering van de landschappelijke inpassing wordt geborgd in het plan en middels anterieure overeenkomst

of

- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4. Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Van verschillende aspecten als bedoeld in lid 3 is sprake: de ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, er wordt verharding verwijderd en bebouwing gesloopt. Er is sprake van zuiniger ruimtegebruik. Het geheel leidt tot een fysieke verbetering van de landschapskwaliteit.

Daarnaast moet getoetst worden aan de specifieke regels die van toepassing zijn op de betreffende locatie. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van de locatie zijn de artikelen 3.73 'vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied', en 3.80 'ruimte-voor-ruimte' van belang. Onderstaand zijn deze artikelen weergegeven en is cursief aangegeven hoe de ontwikkeling hier aan voldoet.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
Het gebied heeft zich ontwikkeld als gemengd gebied waar steeds meer agrarische bestemmingen zijn verdwenen waar woonbestemmingen en bedrijfsbestemmingen voor terug zijn gekomen. Het toevoegen van 2 RvR woningen en de bedrijvigheid in de vorm van recreatie in landschappelijke setting en lichte bedrijfsactiviteiten is passend bij de huidige omgeving.
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
In hoofdstuk vier van deze onderbouwing zijn de omgevingsaspecten benoemd en uitgewerkt. De functie intensieve veehouderij komt ter plaatse van de locatie te vervallen en de bestemming wijzigt in een niet-agrarische functie. De ontwikkeling leidt niet tot een negatief effect op de aspecten mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Er is sprake van een aanzienlijke sloop van opstallen door sanering van de varkenshouderij. Na de herbestemming blijft enkel een bedrijfsgebouw aanwezig dat op maat is voor de lichte bedrijfsactiviteiten en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in een landschappelijke setting.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Het bouwperceel zal niet worden gesplitst ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Er blijft sprake van één bedrijf. Voor de twee ruimte-voor-ruimte kavels worden delen van het oostelijk gelegen perceel geschikt gemaakt.
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Een aanzienlijk deel van de aanwezige opstallen zal worden gesloopt, er is na ontwikkeling geen overtollige bebouwing meer aanwezig.
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
Er is geen kantoor met baliefunctie beoogd en dit wordt ook niet mogelijk gemaakt
 2. lawaaisport;
Er is geen lawaaisport beoogd en dit wordt ook niet mogelijk gemaakt
 3. mestbewerking.
Er is geen mestbewerking beoogd en dit wordt ook niet mogelijk gemaakt

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
de bedrijvigheid op het plangebied zal een beperkte omvang hebben en houden. In het geval dat een of beide onderdelen van het bedrijf toch in omvang willen groeien dan zal op dat moment moeten worden beoordeeld of dat nog passend is of dat een andere locatie beter passend is.
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In het plan zal worden opgenomen welke functies zijn toegestaan
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Dit zal het geval zijn
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Zoals ook onder punt a gesteld zal bij groei van een of beide functies nagegaan worden of de locatie aan de Pallande nog passend is

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
De functies als beoogd zijn per definitie niet passend op een bedrijventerrein. De omvang is te klein en te licht van aard om op een bedrijventerrein te vestigen.
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
Er is geen detailhandel beoogd
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
De activiteiten met betrekking tot recreatie blijven in omvang ruim onder het gestelde.

Op het plangebied zullen twee ruimte-voor-ruimte kavels worden ontwikkeld. Aangezien er in de huidige situatie een varkenshouderij is gelegen is het mogelijk dat de benodigde bouwtitels ter plaatste gecreëerd worden. Bij deelname aan de SRV is het echter niet toegestaan om ook gebruik te maken van andere regelingen. De benodigde titels zullen daarom extern worden aangekocht ten behoeve van de ontwikkelingen op het plangebied.

Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
De sanering van de varkenshouderij op het plangebied geeft een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit. De fysieke ruimte die daarmee ontstaat kan goed worden ingevuld met woningen die passend zijn in het al aanwezige bebouwingscluster.
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere woon- of bedrijfsbestemmingen gelegen. Waar in het verleden de omgeving aan te merken was als agrarisch gebied heeft het nu meer het karakter van een gemengd gebied. Er is ter plaatse sprake van een bebouwingsconcentratie.
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
De nieuwe bouw kavels zullen correct landschappelijk worden ingepast. Een uitgewerkte landschappelijke inpassing is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.
Op het plangebied worden twee ruimte-voor-ruimte kavels ontwikkeld, er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De recreatiefunctie bestaat uit zeer beperkte bebouwing in landschappelijke setting en is naar zijn aard geen stedelijke ontwikkeling.

Lid 2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitels die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid. Er zijn 2 titels aangeschaft via de Ruimte-voor-Ruimte maatschappij. Het certificaat van de bouwtitels Ruimte voor Ruimte is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitel die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid.
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitel die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid.
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;

Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitel die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid.

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke 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;

Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitel die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid.

- f. de rechten, 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 beëindigd;

Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitel die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid.

- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;

Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitel die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid.

- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;

Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitel die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid.

- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Voor de ontwikkeling op het plangebied worden bouwtitel die elders zijn gecreëerd aangekocht. De gecreëerde titels dienen te voldoen aan het gestelde in dit lid.

Lid 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Lid 4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

De interim omgevingsverordening Noord-Brabant vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de relevante artikelen uit de verordening en in het algemeen is te stellen dat de ontwikkeling bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening op en rond het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

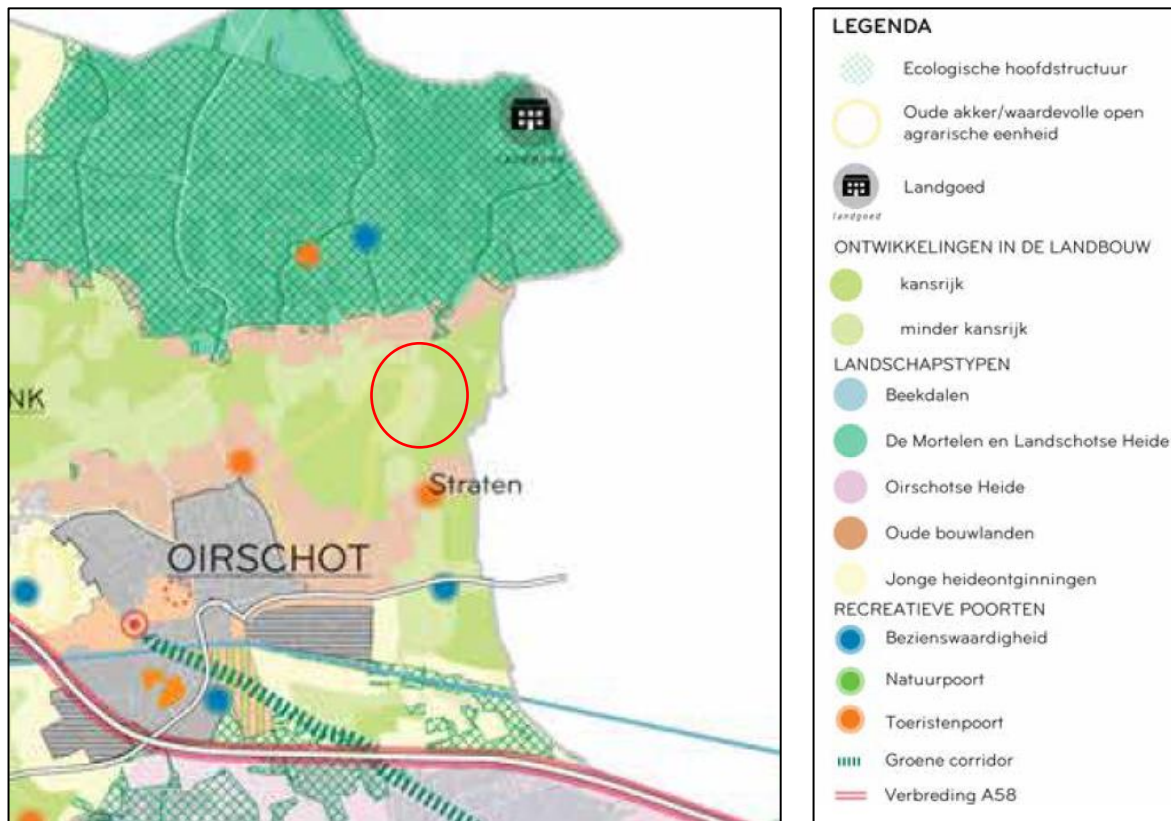
3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Oirschot

De gemeenteraad heeft op 26 september 2017 de 'Omgevingsvisie Oirschot' vastgesteld. In de omgevingsvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in nabije toekomst.

De visie neemt afscheid van de traditionele vorm van beleid maken. Waar in het verleden beleidstukken veelal vol stonden met regels en voorwaarden waar initiatieven en ontwikkelingen aan moesten voldoen geeft de omgevingsvisie ontwikkelrichtingen. De visie geeft op verschillende thema's en gebieden richting en vorming aan hoe de gemeente Oirschot haar grondgebied ziet veranderen en welke richtingen wenselijk zijn geacht. De omgevingsvisie is tot stand gekomen met de gemeente als initiatiefnemer en bewoners en maatschappelijke partners als deelnemers.

Ten aanzien van de intensieve veehouderij heeft de gemeente in haar visie omschreven dat ze goed in de gaten wil (blijven) houden in hoeverre groei en behoud van deze sector passend zijn binnen de gemeente en op welke plaatsen. Meer specifiek is het hoofdstuk recreatie voor het plangebied van belang. De gemeente Oirschot omschrijft dat zij de kernen en het buitengebied van de gemeente uitstekend geschikt acht om in te recreëren maar dat voldoende diversiteit en kwaliteit geboden moet worden om leegstand te voorkomen en aantrekkelijkheid te behouden. De Pallande en omgeving zijn gelegen binnen de oude bouwlanden van de gemeente Oirschot, de Pallande zelf is aangemerkt als waardevolle laan.

In de figuur op de volgende pagina is een uitsnede uit een van de kaarten uit de omgevingsvisie gegeven, het plangebied is gelegen binnen de rode cirkel. Ter plaatse is ten aanzien van agrarische ontwikkelingen 'minder kansrijk' van toepassing.



Figuur 3-1: uitsnede kaart omgevingsvisie

De omgevingsvisie van de gemeente Oirschot vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde functies en bedrijvigheid is passend in een gemengd buitengebied en specifiek ten aanzien van de recreatieve activiteiten is op het plangebied sprake van een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig initiatief, dat aanvullend is op het bestaande aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen in het buitengebied van Oirschot.

3.3.2 Landschappelijke inpassing en Lir

De beoogde ontwikkeling zal landschappelijk worden ingepast. De uitvoering (in twee fasen) van deze landschappelijke inrichting wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

Voor de toelichting van de inpassing waarbij rekening is gehouden met de landschapstypering van de projectlocatie, wordt verwezen naar de 'Rapportage landschappelijke inpassing' die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Een schets van de landschappelijke inpassing is hieronder als afbeelding opgenomen. De recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd binnen het daartoe op de inpassingstekening aangeduide gebied, dat ook als zodanig in de verbeelding is aangeduid.



Figuur 3-2. Landschappelijke inpassing. Bron: BNL advies

Onderdeel van de gemeentelijke visie is ook de waarderingmethodiek voor ruimtelijke kwaliteitswinst, gebaseerd op het principe dat wanneer er als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is van bestemmingswinst, hier een tegenprestatie tegenover moet staan in de vorm van een fysieke investering in het landschap. De bepaling van de bestemmingswinst en de hoogte van de tegenprestatie is aan de hand van waarderingsnormen vastgelegd. Deze waarden hebben hoofdzakelijk betrekking op het toegestane gebruik van de ondergrond: door een ontwikkeling zal de bestemming van de ondergrond veranderen, waardoor er ook een verandering in de grondwaarde optreedt. Als er sprake is van waardevermeerdering dan zal er als tegenprestatie een bepaald percentage van de waardevermeerdering geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke inpassing.



De gemeente Oirschot maakt samen met de andere Kempengemeenten in geval van initiatieven in het buitengebied gebruik van de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (LIR) d.d. 24 augustus 2012. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. In dat kader worden drie categorieën onderscheiden:

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

Onderhavig plan valt binnen categorie 3, welke kan worden aangemerkt als zwaarste categorie. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn.

Om de minimale omvang te bepalen van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt gewerkt met gestandaardiseerde normbedragen. Eerst wordt bepaald wat de waardeinstijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeinstijging.

Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering wordt de rekenmethodiek uit de 'Afstemmingsnotitie Lir De Kempen' van 24 augustus 2012 gevolgd.

In totaal komt de bestaande waarde neer op een bedrag van € 479.765,-. De toekomstige waarde van de gronden betreft € 536.380,-. 20% van deze waardevermeerdering betreft een bedrag van € 11.323,-.

Het bedrag van de kwaliteitsverbetering wordt ruimschoots geïnvesteerd in de vorm van het verwijderen van verharding en overigens ook in de vorm van het verwijderen van de ondergrondse mestopslagtanks en sloop van bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de vorm van onderhoud en beheer van de te realiseren landschappelijke inpassing. Met het verwijderen van de verharding en de ondergrondse tanks, de sloop van de bedrijfsgebouwen en de onderhoud- en beheerkosten van de te realiseren landschappelijke inpassing is een veelvoud van de investeringsbijdrage gemoeid. Dit betekent per saldo dat alleen al de investering vanwege verwijdering van verharding de gevraagde bijdrage ruimschoots overschrijdt.

De waardewijziging van het beoogde plan is opgenomen in de berekening die als bijlage bij de onderbouwing is opgenomen.

De kwaliteitsverbetering van het landschap is gewaarborgd, er wordt voldaan aan de afstemmingsnotitie Lir De Kempen.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage.

In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.- procedure is het milieueffectrapport (MER).

Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.- beoordeling. Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Het is voor de beoogde ontwikkeling op de locatie niet noodzakelijk een milieu effect rapportage op te stellen. Het initiatief kan immers niet worden aangemerkt als een activiteit die voorkomt in een van de categorieën uit bijlagen C en D van het Besluit m.e.r.

4.2 Geluid

Voor wat het aspect geluid betreft zijn twee aspecten van belang:

- geluid vanwege bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied na ontwikkeling: zie paragraaf 4.6
- wegverkeerlawaaai

Voor het aspect geluid vanwege wegverkeerlawaaï is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen, voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 (wegen binnen bebouwde kom) mogelijk.

De woningen zijn geprojecteerd binnen de invloedssfeer van de Pallande en de Straten (het verlengde van de Pallande). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen, de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet overschrijdt. Er zijn derhalve verder geen maatregelen noodzakelijk.

In het akoestisch onderzoek is tevens aandacht besteed aan het aspect indirecte hinder vanwege verkeer van en naar de bedrijfsloods en verkeer van en naar de recreatiewoningen en in hoeverre dit verenigbaar is met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en de bestaande woning. In de loods wordt bezoekers- en arbeidsextensieve bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Dit betekent dat er zeer beperkt sprake is van verkeersaantrekkende werking als gevolg van de bedrijvigheid. Uit de toets volgt dat er geen sprake is van onaanvaardbare indirecte hinder als gevolg van verkeer van en naar de loods en recreatiewoningen omdat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Geconcludeerd wordt dat voor de oprichting van de bedrijvigheid en de recreatiewoningen er geen belemmeringen gelden uit akoestisch oogpunt.

Uit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege wegverkeerlawaaï op de gevels van de nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder vanwege verkeer van en naar de bedrijfsloods en de recreatiewoningen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

Titel 2 van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (deze titel wordt ook wel aangeduid als 'Wet luchtkwaliteit') voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.



Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM₁₀). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

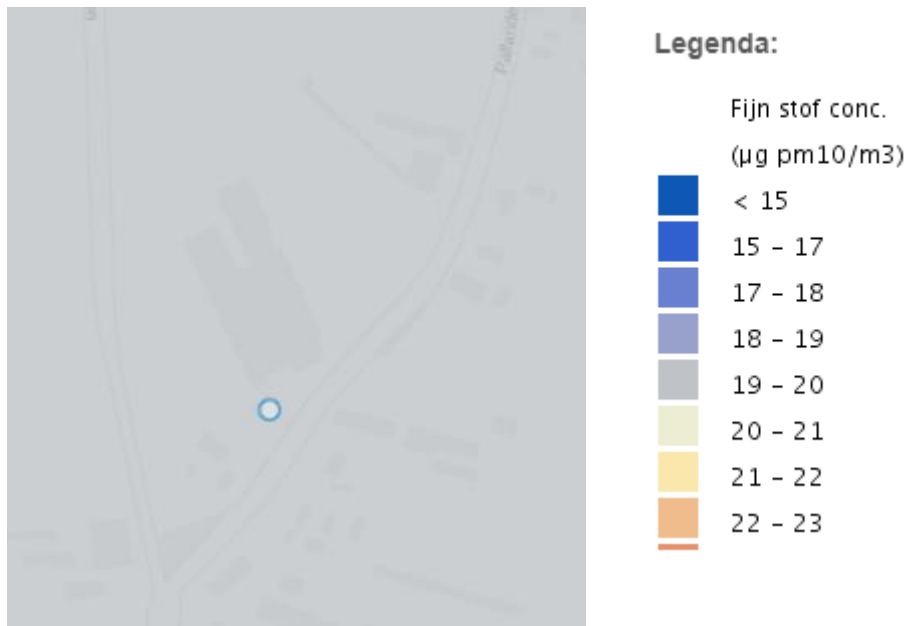
- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen uit de Regeling NIBM zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er worden slechts 2 woningen toegevoegd. Daarnaast is het initiatief kleinschalig van opzet: er zullen maximaal 5 recreatieverblijven zijn en in de loods zal uitsluitend arbeids- en bezoekersextensieve bedrijvigheid plaatsvinden. De verkeersgeneratie is dan ook zeer beperkt. In de CROW publicatie zijn kencijfers opgenomen voor verkeersgeneratie behorende bij een camping en bij een bungalowpark (huisjescomplex). Uitgaande van de kencijfers voor een bungalowpark geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 2,7 per bungalow. Indien hierbij aangesloten wordt geldt in onderhavig geval van 5 recreatiewoningen een verkeersgeneratie van 13,5 motorvoertuigbewegingen per weekdag.

Ten behoeve van de bedrijvigheid in de loods wordt op basis van de CROW richtlijn uitgegaan van een verkeersgeneratie van 26 mvt bewegingen per gemiddelde weekdag en dit is inclusief vrachtverkeer. Alhoewel deze aantallen voor onderhavige situatie te ruim zullen zijn, is dit aantal een aanzienlijk verschil met de oude situatie waarbij de hoeveelheid vierkante meters bvo uiteraard vele malen groter was en overigens ook het type verkeer zwaarder (meer vrachtverkeer) en intensiever.

Vanuit de rijksoverheid worden er via de atlas voor de leefomgeving diverse kaarten met informatie over de leefomgeving gepubliceerd. In de atlas is ook een kaart opgenomen over de luchtkwaliteit, specifiek de concentratie fijnstof (pm10). In figuur 4-1 is een uitsnede van deze kaart weergegeven, met een stip is de initiatieflocatie aangeduid. Te zien is dat er ter plaatse sprake is van een goede luchtkwaliteit.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij betekent een verbetering ten aanzien van de luchtkwaliteit. Varkenshouderijen kennen een uitstoot van fijnstof.



Figuur 4-1: uitsnede atlas voor de leefomgeving fijnstof pm10 2018

Het initiatief heeft uitsluitend een positieve invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. In de huidige situatie wordt het plangebied hoofdzakelijk en regelmatig bezocht door vrachtverkeer voor het bevoorraden van het bedrijf en het ophalen van slachtrijpe dieren. Het verkeer in de huidige situatie vindt grotendeels plaats via vrachtverkeer.

In de toekomstige situatie zal het plangebied bezocht gaan worden door recreanten die de vakantieverblijven gebruiken en door initiatiefnemer zelf. Dit verkeer is veel minder intensief en vindt plaats via personenauto's met een veel lagere belasting voor wat betreft de luchtkwaliteit.

De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ uit de Wet Luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is in de huidige situatie sprake van een goede luchtkwaliteit. Het beëindigen van de varkenshouderij heeft een positief effect op de luchtkwaliteit en de nieuwe bedrijvigheid heeft slechts een beperkte invloed op de luchtkwaliteit die daardoor echter niet verslechtert.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij geeft het wettelijk kader inzake geurhinder in relatie tot veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Leidt een plan tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen?

- Is ter plaatse van de nieuwe en bestaande bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Belemmeringen

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet).

Beoordeling gevolgen initiatief voor de omgeving

Voor de omgeving van het plangebied heeft het beëindigen van de varkenshouderij op het plangebied een positieve invloed op het aspect geur. Het initiatief vormt geen nieuwe geurbelaste activiteit. De geurproductie van de bedrijfsactiviteiten die mogelijk worden in de loods zullen geen richtafstand voor het aspect geur hebben, anders gezegd: geurproductie van een dussdanig type bedrijf is als nihil in te schatten. Op het plangebied zijn de bestaande bedrijfswoning, de nieuw op te richten ruimte-voor-ruimte woningen en de vakantieappartementen aan te merken als geurgevoelige objecten. Er zijn in de omgeving geen geurproducerende activiteiten op een zodanige afstand van de initiatieflocatie dat deze door toevoeging van geurgevoelige functies op de initiatieflocatie in hun functioneren worden belemmerd.

Beoordeling effecten omgeving voor het initiatief

Op het plangebied zijn de bestaande bedrijfswoning, de nieuw op te richten ruimte-voor-ruimte woningen en de vakantieappartementen aan te merken als geurgevoelige objecten.

In de omgeving is enkel aan de overzijde van de straat aan de Pallande 3 een agrarische bestemming aanwezig, op circa 15 meter van het plangebied. Het bedrijf aan de Pallande 3 is in gebruik geweest voor het houden van varkens, sinds 2010 is de vergunning voor het houden van dieren ingetrokken. Aan de Pallande 7 is een melkveehouderij aanwezig, er is circa 130 meter aanwezig tussen het plangebied en de Pallande 7. Voor een melkveehouderij wordt 50 meter aangehouden voor wat het aspect geur betreft. Omdat er in de omgeving van het plangebied geen bronnen van geur zijn gelegen binnen relevante afstand is enige overlast van geur ter plaatse van de nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels uitgesloten en vormt ook het initiatief geen belemmering voor bestaande veehouderijen.

Geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van het beëindigen van een intensieve veehouderij en de oprichting van een aantal geurgevoelige objecten. In de relevante omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen aanwezig met een geurproductie.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Afhankelijk van hetgeen er op die locatie gebouwd wordt, is dan nog een bodemonderzoek nodig. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een

bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

Asbestinventarisatie

Ter plaatse van de locatie heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden. De rapportage d.d. 8 januari 2021 is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd. De inventarisatie wijst uit dat ter plaatse van de locatie geen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen.

Voor de locatie aan de Pallande 1B is een verkennend bodem- en grondwater onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen beëindiging van een varkensbedrijf en de daaropvolgende herontwikkeling op deze locatie.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Om gemeenten te ondersteunen in het keuzeprocess welke bedrijven gewenst en welke bedrijven ongewenst geacht worden heeft de vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) een Handreiking Bedrijven en milieuzonering uitgebracht. De Handreiking, in de vorm van een gids, geeft voor verschillende bedrijfstypen richtafstanden op de onderdelen geur, stof, geluid en gevaar.

Recreatiewoningen

Met de ontwikkeling worden maximaal 5 recreatieverblijven en een loods met lichte bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De recreatieverblijven zijn voor de ruimtelijke zonering niet separaat beschouwd. In de VNG Handreiking met richtafstanden is geen categorie opgenomen die – voor wat betreft de aspecten die voor de richtafstanden maatgevend zijn – vergelijkbaar is met (de kenmerken van) het onderhavige kleinschalige initiatief. De 5 recreatiewoningen staan ieder op zichzelf en er kan geen gebruik worden gemaakt van een centrale bijeenkomstruimte voor gemeenschappelijke gezelschapsactiviteiten en er is geen centrale keuken ten behoeve van bedrijfsmatige maaltijden- of drankenverstrekking. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de recreatieverblijven op ruime afstand gelegen zijn ten opzichte van omliggende woningen. Het aspect geluid vanwege verkeersbewegingen van en naar de recreatiewoningen is meegenomen bij de beoordeling van indirecte hinder, in het akoestisch rapport dat als bijlage 4 bij deze onderbouwing is gevoegd. Hieruit volgt dat de meest nabijgelegen woningen (de bestaande woning en de RvR kavels) geen onaantvaardbare hinder ondervinden van de verkeersbewegingen van en naar de recreatiewoningen.

Bedrijfsloods

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', opgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), zijn voor verschillende bedrijfstypen richtafstanden gegeven waar gemeenten

rekening mee kunnen houden. Een van de aspecten uit de VNG-handreiking is het geluidsaspect. De lichte bedrijvigheid die op het plangebied wordt mogelijk gemaakt, vergelijken we voor de toepassing van de VNG-handreiking met een aannemersbedrijf met een werkplaats met bruto vloeroppervlakte kleiner dan 1.000 m². De handreiking geeft voor dit type bedrijf de volgende richtafstanden:

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	GROOTSTE AFSTAND	CAT		CATEGORIE
-	-											
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30	10		30	2		2

Figuur 4-2: uitsnede bedrijven en milieuzonering

De grootste richtafstand uit de handreiking betreft 30 meter voor het geluidsaspect.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' – zoals hier – kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. In het buitengebied kan dit lintbebouwing zijn met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk. In dit geval is de locatie als gemengd gebied te kwalificeren: door de combinatie van woonbestemmingen en agrarische (bedrijfs-)bestemmingen in de omgeving van de locatie en de ligging aan een lint (ter plaatse van de Pallande mag 60km/uur gereden worden) kwalificeert het gebied niet als een 'rustige woonwijk' en ondervindt het al een hogere milieubelasting, waardoor de aan te houden richtafstanden met 1 stap mogen worden verkleind, waarmee de richtafstand 10 meter wordt.

De verwachting is niet dat de bedrijvigheid eenzelfde geluidproductie kent als een aannemers bedrijf <1.000m² maar desalniettemin wordt aan de richtafstand die daarvoor wordt aangehouden, ruimschoots voldaan ten opzichte van alle omliggende geluidgevoelige objecten.

Tegelijkertijd is de afstand van omliggende bedrijven ten opzichte van het plangebied van belang. Behalve de in eerdere hoofdstukken genoemde agrarische bedrijven in de omgeving – die allen op voldoende afstand tot de locatie gelegen zijn – zijn er geen andere bedrijfstypen aanwezig.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is rekening gehouden met de richtafstanden uit de VNG-handreiking om eventuele hinder van de bedrijvigheid uit te kunnen sluiten.

4.7 Spuitzones gewasbescherming

Met name bij het telen van fruit in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gebruikelijk. Om de middelen op de bomen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht

brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd.

Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd.

In september 2014 heeft de Afdeling een uitspraak gedaan waarin is overwogen dat de voorgestelde afstand van 50 meter indicatief dient te worden gebruikt en de feitelijke situatie op locatie van groter belang is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij dienen eventuele te treffen voorzorgsmaatregelen meegenomen te worden in de afweging. In een klein land als Nederland kunnen veel fruitteelt bedrijven niet uit de voeten met de voorgestelde afstand van 50 meter en is maatwerk noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en de bedrijfsvoering van de bedrijven niet te negatief te beïnvloeden.

Gebruikelijk is om bij de beoordeling van situaties te verwijzen naar verschillende onderzoeken uitgevoerd door de Wageningen universiteit. Deze onderzoeken gaan in eerste instantie uit van de gestelde 50 meter veilige afstand en door middel van het toepassen van verschillende maatregelen kan deze veilige afstand worden teruggebracht. Globaal zijn er 3 belangrijke punten waarmee drift kan worden gereduceerd:

- Plaatsen van een 'windhaag', een gewas om drift uit de lucht op te vangen
- Het vergroten van de fysieke afstand tot een boomgaard
- Het toepassen van drift reducerende spuitmiddelen

Sinds 1 januari 2018 is het op grond van het Activiteitenbesluit verplicht voor ondernemers om drift reducerende maatregelen te nemen wanneer men fruit teelt.

Voor onderhavig initiatief is relevant dat de percelen die grenzen aan het plangebied weliswaar een agrarische bestemming hebben, maar fruitteelt is daarin niet direct mogelijk gemaakt. Voor gebruik ten behoeve van fruitteelt zal derhalve een planologisch besluit nodig zijn met bijbehorende beoordeling van inpasbaarheid in de omgeving. Overigens zullen de gronden binnen het plangebied in de directe omgeving van de RvR kavels landschappelijk ingepast worden, dit houdt in dat hier geen teelt zal kunnen plaatsvinden waarbij sprake is van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tussen de recreatiewoningen en de gronden met agrarische bestemming (in eigendom van initiatiefnemers) wordt voldaan aan de spuitzone van 50m.

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De percelen grenzend aan het plangebied hebben een agrarische bestemming en zijn agrarisch in gebruik. De percelen zijn daarnaast in eigendom van initiatiefnemers en er zijn geen plannen voor het telen van gewassen of fruit waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast worden. Mocht dit in de toekomst wijzigen dan is er voldoende ruimte en afstand aanwezig om beschermende maatregelen te nemen.

4.8 Volksgezondheid en endotoxine

Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van veehouderij bedrijven wordt het noodzakelijk geacht om onderzoek te verrichten naar de volksgezondheid situatie in relatie tot veehouderijen.

Ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen biedt het Endotoxine toetsingskader 1.0 ruimte om deze gezondheidsrisico's te beoordelen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is wat dat betreft geen verhoogd volksgezondheidsrisico.

Uit het VGO-2 onderzoek dat in gaat op potentiële gezondheidsrisico's in de omgeving van geitenhouderijen is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Niet onomstotelijk is aangetoond dat de verhoging van het aantal gevallen van longontsteking een direct gevolg is van de aanwezigheid van geitenhouderij bedrijven, echter is het vanuit het voorzorgsprincipe wenselijk om hieraan te toetsen.

Volksgezondheid en endotoxine vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen zijn de risico's uit te sluiten vanwege de afstanden tot deze bedrijven. De bewuste afstanden zijn onder andere in het hoofdstuk geur uitgebreid besproken. In de omgeving van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen en daarmee is toetsing voor dat aspect niet verder noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire:

- Inrichtingen (bedrijven): Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportroutes: Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Deze wettelijke kaders gaan uit van een minimum veiligheidsniveau voor locaties via het plaatsgebonden risico (PR) en het beperken van het theoretisch aantal slachtoffers in geval van een incident via het groepsrisico (GR).

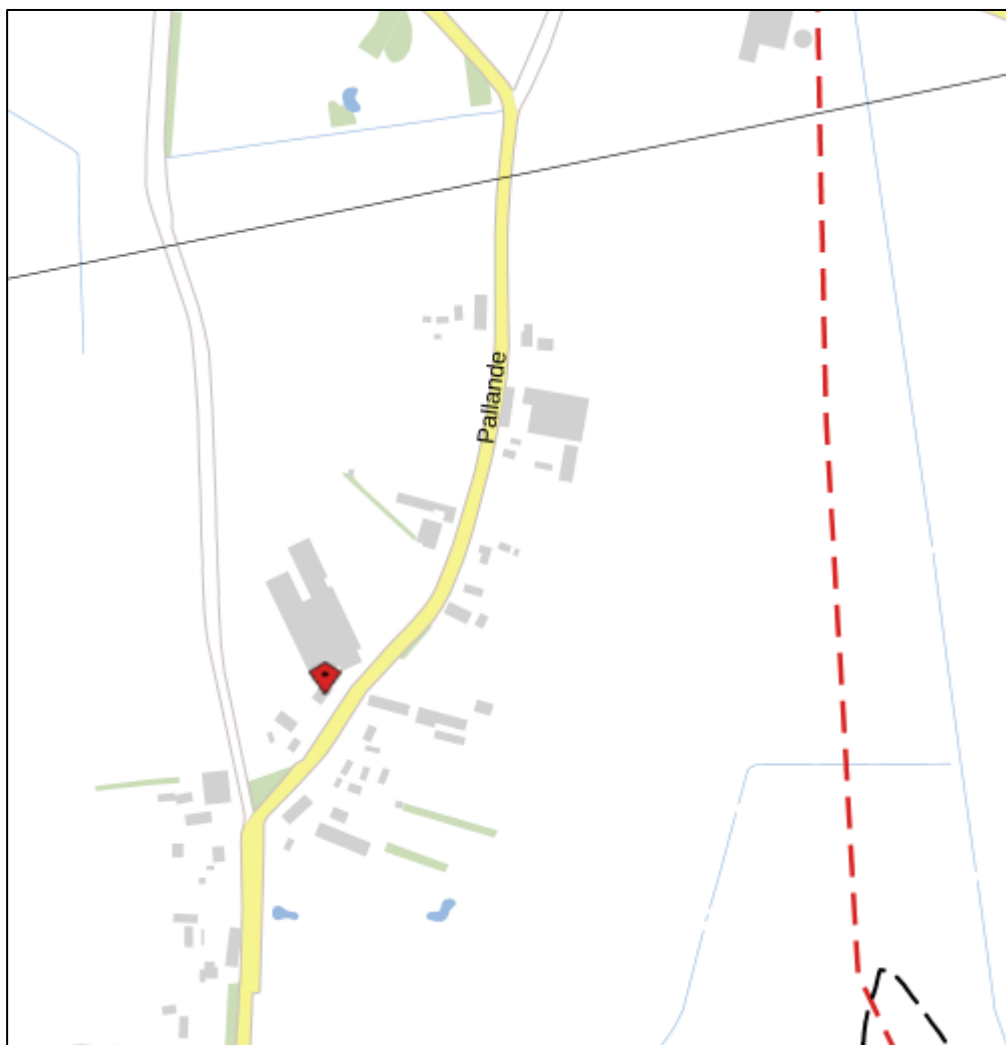
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende (oriëntatie-)waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aard van de risicobron en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Onderstaand figuur geeft een weergave van de risicokaart voor de omgeving van het plangebied. Het plangebied is met een rode driehoek aangeduid. Te zien is dat ten oosten van het plangebied een leiding is gelegen.



Figuur 4-3: uitsnede risicokaart

Er is een hoge druk aardgasleiding (A 525-02) in de buurt van het plangebied gelegen. In onderstaande tabel is informatie over deze buisleiding weergegeven.

Buisleiding	A 525-02
Uitwendige diameter (inches)	12,76

Maximale werkdruk (Bar)	66
Invloedsgebied (meter)	170
Afstand tot plangebied (meter)	436

De afstand tussen de leiding en het plangebied is dusdanig dat het plangebied buiten het invloedsgebied van de leiding is gelegen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De enige risicobron in de omgeving van het plangebied is een leiding circa 440 meter ten oosten van het plangebied. De afstand tussen de leiding en het plangebied is voldoende groot om enig risico uit te sluiten: de locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van de leiding.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Regionaal archeologiebeleid

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

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

In figuur 4-4 is een uitsnede van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart gegeven ter plaatse van de initiatieflocatie. Het betreft een uitsnede van de gemeentelijke erfgoedkaart die in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) tot stand is gekomen. Voor

de initiatieflocatie geldt dat kadastraal perceel 415 een hoge verwachtingswaarde kent, kadastraal perceel 416 is aangemerkt als verstoord en daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Figuur 4-4 Uitsnede Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (bron: <http://atlas.sre.nl/archeologie/>)

Archeologiebeleid Oirschot

In het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' valt het plangebied in verschillende categorieën, te weten:

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

In dit gebied is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

- *Categorie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting*
In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een

archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Voor het gedeelte van het bestemmingsplangebied waar vanwege planologische wijziging bodemroerende werkzaamheden mogelijk worden gemaakt heeft bureauonderzoek (ADC rapport 5381, bijlage 7) en vervolgens verkennend booronderzoek (Aeres, rapport AM1296, bijlage 11) plaatsgevonden.



Bron: Figuur 1 rapport Aeres

De bevindingen uit het verkennend booronderzoek zijn als volgt.

Er zijn binnen de advisering drie onderzoekszones gedefinieerd (Bijlage 3 rapport Aeres; Figuur 16):

- Behoud dubbelbestemming archeologie: Voor het noorden en westen van het plangebied zijn vooralsnog geen bodemroerende werkzaamheden gepland. Er zullen vooralsnog alleen bomen worden geplant. Het archeologisch niveau kan hier vanaf 55 centimeter beneden maaiveld worden aangetroffen. Met inachtneming van een marge van 30 centimeter adviseren wij bij werkzaamheden beneden 25 centimeter beneden maaiveld alsnog een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Tot die tijd kan het gebied de huidige dubbelbestemming archeologie behouden.
- Onderzoeksgrens 25 cm -mv: Dit geldt voor het gebied in het zuidoosten. Het archeologisch niveau kan hier vanaf 55 centimeter beneden maaiveld worden

aangetroffen. Op basis van de huidige plannen worden in het zuidoosten twee ruimte-voor-ruimte kavels met hierop nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Met inachtneming van een marge van 30 centimeter adviseren wij hier een vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen die dieper reiken dan 25 centimeter beneden maaiveld.

- Onderzoeksgrens 60 cm -mv: Dit advies geldt voor de zone ter hoogte van en nabij de westelijke stal. Ter plaatse werden veel puinresten aangetroffen (boringen 10 en 12). Het archeologisch niveau kan hier onder de voormalige stalfunderingen nog aanwezig zijn. De bovengrond is tot tenminste 60 centimeter geroerd door de aanleg van de mestkelder (zie ook Figuur 13). Hierom geldt er voor deze zone (gebaseerd op de genoemde boringen) het advies een vervolgonderzoek uit te voeren indien ter plaatse bodemverstoringen zijn beoogd die dieper reiken dan 60 centimeter beneden maaiveld. Aeres Milieu heeft de volgende informatie ontvangen, zoals in een gesprek tussen de initiatiefnemers en gemeente is afgesproken³: "De bodemroerende werkzaamheden in de zone met de onderzoeksgrens van 60 cm -mv bestaan uitsluitend uit het plaatsen van poeren ten behoeve van de fundering van het gedeelte van de loods dat niet binnen het gebied valt waarvoor geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd. Het advies is daarom dat een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven hiervoor geen meerwaarde heeft, mits in de planregels de genoemde funderingswijze wordt geborgd".
- Geen vervolgonderzoek geadviseerd: Het betreft de stallen met mestkelder (minimale verstoring tot 0,80 meter (west) en 1,20 meter (oost) beneden maaiveld) en een kleine zone in het westen van het plangebied. Binnen deze zone is de top van het archeologisch niveau naar verwachting niet meer intact. Daarom wordt er hier geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Ten hoogte van het mestbassin is de bodem tot tenminste 1,40 meter beneden maaiveld uitgegraven.

De resultaten van het onderzoek zijn getoetst en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In het selectieadvies is opgenomen dat voor zowel de recreatiewoningen als de nieuwe bedrijfsloods geldt, dat deze slechts voor een beperkt gedeelte vallen in het gebied waar vervolgonderzoek geldt bij bodemingrepen. Aangezien de recreatiewoningen zullen worden gefundeerd op een plaatfundering en de loods op poeren van circa 1 bij 1 meter, is de kans op het verstoren van mogelijke aanwezige archeologische waarden klein. In de planregels is de funderingswijze als hiervoor bedoeld geborgd. Voor de ruimte-voor-ruimte kavels is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat geen bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden dan nadat uit vervolgonderzoek volgt dat het archeologisch belang niet wordt geschaad.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.10.2 Cultuurhistorie

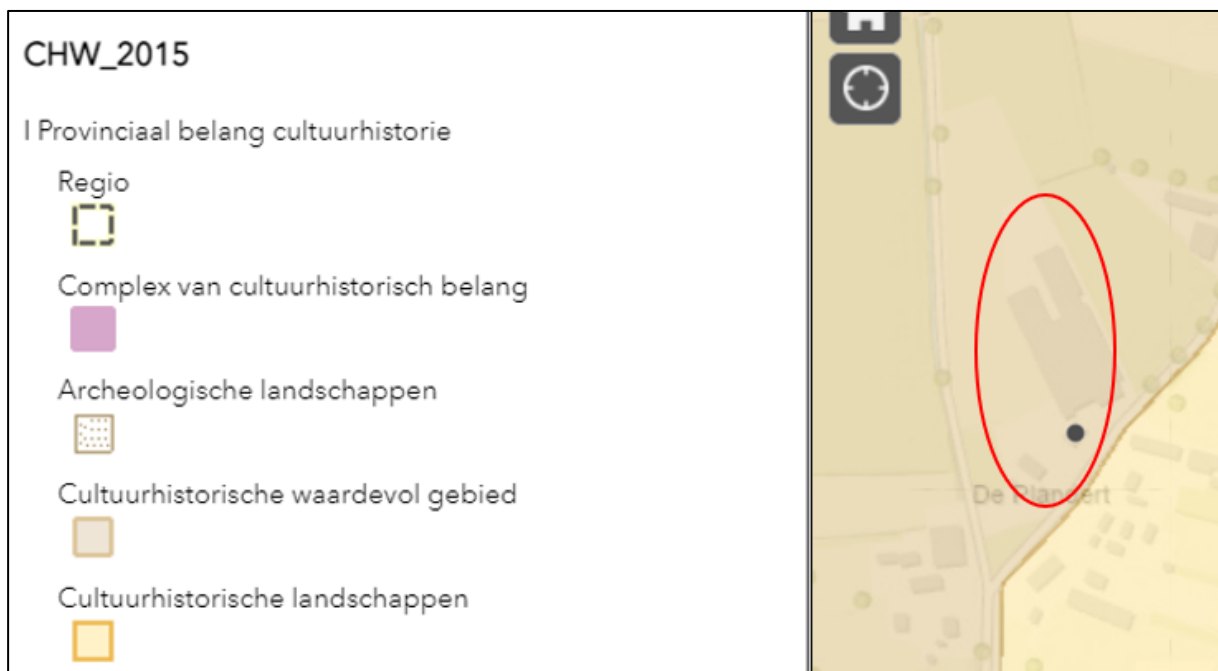
Het plangebied is gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (herziening 2016). Specifiek staat de omgeving van het plangebied bekend als het akkercomplex Straten-Notel. Het ensemble rond Straten-Notel heeft een

hoge cultuurhistorische waarde. De bijbehorende catalogus vermeldt over het ensemble het volgende:

“Akkercomplex met esdek, bolle ligging, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Deze akker is een van de weinigen die nog het beeld toont van een "kransakker", waarbij de akker aan alle zijden wordt omgeven door lintbebouwingen met een hoog aandeel aan (langgevel)boerderijen. Het gebied kent een samenhang met de buurtschappen Straten en Notel en met het gebied met kleinschalige oude ontginningen in De Mortelen”

Bij de herontwikkeling van de locatie vindt voornamelijk sloop plaats. Uit de uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant valt op te maken dat er in de omgeving van de locatie cultuurhistorische waarden te verwachten zijn. Het initiatief leidt tot sloop van aanzienlijke hoeveelheid vierkante meters aan stallen; met de realisatie van 5 kleinschalige recreatieappartementen in compacte vorm en geënt op een erfsituatie worden eventuele culturele waarden niet belemmerd maar versterkt. Qua bebouwing is het ontwerp - om passend te zijn in het oude cultuurlandschap - gebaseerd op principes van een organisch gegroeide erfinrichting (een boerderij met diverse bijgebouwen in mogelijk verschillende formaten en verschillende materialen). Materiaal- en kleurgebruik en vormgeving zullen passend zijn bij de uitstraling van de omgeving, gebaseerd op rust, ruimte en natuur.

In de bijbehorende landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de ligging in een akkercomplex en is de omzoming van de oorspronkelijke akkers als inspiratie voor de inrichting aangehouden, rekening houdend met het gewenste doorzicht vanuit de Pallande.



Figuur 3 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2010 (herziening 2016)

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor dit initiatief. In de planregels is het archeologisch belang geborgd.

4.11 Mobiliteit en parkeren

Het plangebied is ontsloten via de Pallande, de Pallande is ter hoogte van het plangebied een weg met een maximaal toegestane snelheid van 60 kilometer per uur. De weg is hoofdzakelijk in gebruik voor bestemmingsverkeer voor de woningen en bedrijven gelegen aan de Pallande.

In de huidige situatie wordt de initiatieflocatie bezocht voor het bevoorraden van de varkenshouderij en het ophalen van dieren op slachtgewicht. Het overgrote deel van dit verkeer bestaat uit (zwaar) vrachtverkeer. In de beoogde situatie blijft er op het plangebied lichte bedrijvigheid en enkele recreatieverblijven bestaan en worden er twee woningen toegevoegd. De functies die na de wijziging aanwezig blijven op het plangebied hebben een beduidend lagere verkeersaantrekkende werking dan de varkenshouderij in de huidige situatie. Het verkeer dat na de bestemmingswijziging behouden blijft zal hoofdzakelijk plaatsvinden via personenvoertuigen.

Verkeersgeneratie bedrijvigheid

Uitgaande van de CROW kencijfers voor verkeersgeneratie (publicatie 381) moet in niet of weinig stedelijk gebied bij een arbeidsextensieve en bezoekersextensieve functie als de onderhavige worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van minimaal 3,9 en maximaal 5,7 motorvoertuigbewegingen per weekdag in het buitengebied. Bij een bedrijfsoppervlak van 550m² bvo betekent dit gemiddeld 26 mvt bewegingen per gemiddelde weekdag en dit is inclusief vrachtverkeer. Alhoewel deze aantallen voor onderhavige situatie te ruim zullen zijn, is dit aantal een aanzienlijk verschil met de oude situatie waarbij de hoeveelheid vierkante meters bvo uiteraard vele malen groter was en overigens ook het type verkeer zwaarder (meer vrachtverkeer) en intensiever.

Verkeersgeneratie recreatiewoningen

In de CROW publicatie zijn kencijfers opgenomen voor verkeersgeneratie behorende bij een camping en bij een bungalowpark (huisjescomplex). Uitgaande van de kencijfers voor een bungalowpark geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 2,7 per bungalow, voor een camping geldt een verkeersgeneratie van 0,4 per standplaats. Indien in onderhavig geval wordt aangesloten bij de verkeersgeneratie die geldt voor een vakantiebungalow, dan geldt in geval van 5 recreatiewoningen een verkeersgeneratie van 13,5 motorvoertuigbewegingen per weekdag.

Verkeersgeneratie woningen

In de CROW publicatie zijn kencijfers opgenomen voor verkeersgeneratie behorende bij een vrijstaande woning: er geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per weekdag per woning, dus voor 17,2 voor beide woningen tezamen.

Parkeerbehoefte bedrijvigheid

Voor wat betreft de parkeerbehoefte op het plangebied zal er na wijziging van de bestemming voldoende ruimte voorhanden zijn om de parkeerbehoefte op te vangen.

Uitgaande van CROW parkeerkencijfers (381) moet in niet of weinig stedelijk gebied worden uitgegaan van een parkeerbehoefte in het buitengebied bij een functie als deze (arbeidsextensieve

en bezoekersextensieve bedrijvigheid) van minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² Bvo. Er zal sprake zijn van maximaal 550 m² bvo, aldus (uitgaande van een gemiddelde parkeerbehoefte van 1,1) een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Op de locatie is meer dan voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op te vangen.

Parkeerbehoefte recreatiewoningen

Uitgaande van CROW parkeerkencijfers (381) moet in niet of weinig stedelijk gebied worden uitgegaan van een parkeerbehoefte in het buitengebied bij een camping van maximaal 1,3 parkeerplaats per standplaats, en bij een bungalowpark van maximaal 2,2 parkeerplaats per bungalow. Uitgaande van de norm voor een bungalow dient rekening te worden gehouden met een parkeerbehoefte van (5x2,2) 11 parkeerplaatsen. Op de locatie is meer dan voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op te vangen, de exacte locatie zal bij de uitwerking worden bepaald.

Parkeerbehoefte woningen

Volgens de CROW parkeerkencijfers (381) geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied worden uitgegaan van maximaal 2,8 parkeerplaats per woning. Ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte kavels zal voor elke woning op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de hoeveelheid verkeer en met name de zwaarte van het verkeer af. Er is op het plangebied voldoende verharding aanwezig danwel aan te leggen om de parkeerbehoefte op te vangen. Voor de woningen zal op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.12 Technische infrastructuur

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. De vakantieverblijven zullen worden aangesloten op de bestaande voorzieningen, voor zover nodig zullen nieuwe voorzieningen worden aangevraagd.

Voor de ruimte-voor-ruimte woningen zullen ten tijde van de bouw de aansluitingen worden aangevraagd.

De technische infrastructuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Waar de aansluitingen nog niet aanwezig zijn zullen deze tijdig worden aangevraagd via de gangbare route.

4.13 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft

gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

4.13.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noord-westen van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Kampina en Oisterwijkse vennen gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt ongeveer 5 kilometer.

Met de uitspraak van de Raad van State van mei 2019 is de methodiek (de PAS) waarmee berekend werd welke invloed projecten hebben op de depositie van stikstof op gevoelige natuur van tafel. Tot de invoer van een alternatieve methode om te komen tot deze berekeningen is het in ruimtelijke projecten van belang zo breed mogelijk te beschouwen welke invloeden de uitstoot van stikstof vanwege een project eventueel heeft op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Grootste verandering op het plangebied voor wat de uitstoot en depositie van stikstof betreft is het beëindigen van de varkenshouderij. Een varkenshouderij is een grote bron van stikstofuitstoot en met het beëindigen wordt een belangrijke bron van depositie in de omgeving weggenomen.

Aerius berekening

Voor de beoogde situatie is een stikstofberekening uitgevoerd, de resultaten zijn als bijlage 9 bij deze onderbouwing gevoegd. Dit betreft een verschilberekening met als uitgangspunt behoud van 15% van de huidige stikstofuitstoot op basis van de nu geldende Wet natuurbeschermingsvergunning van 9 februari 2017 en de nieuwe ontwikkelingen, waarbij rekening is gehouden met de realisatiefase en de gebruiksfase. Uit de berekening volgt dat de beoogde situatie niet bijdraagt aan een verslechtering van stikstofdepositie op de omliggende Natura2000 gebieden.

Het plan leidt niet tot significante effecten op Natura 2000 gebieden. Er is sprake van een behoorlijke afstand tussen de locatie en het gebied (5 km.), waardoor er geen sprake is van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring. De beoogde situatie leidt niet tot een bijdrage aan stikstofdepositie op Natura2000 gebieden. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk, de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde plannen.

4.13.2 Soortenbescherming

Om de populatie van een te beschermen soort te behouden mag, in juridische termen, geen sprake zijn van 'een wezenlijke invloed op de soort'. Uiteraard wordt hier een negatieve invloed bedoeld. Of een (bouw)werk wezenlijke invloed uitoefent, hangt onder meer af van de lokale, regionale, landelijke en Europese stand van de soort. Hoe zeldzamer een soort is, hoe kwetsbaarder de populatie. En omgekeerd: hoe algemener een soort voorkomt, des te beter kan de populatie tegen een ingreep met een negatieve invloed.

Daarnaast is het van belang of een soort kan uitwijken naar een nabijgelegen geschikt leefgebied dat ongemoeid wordt gelaten. Sommige soorten doen dat gemakkelijker dan andere. Zo is een kamsalamander bijzonder plaats getrouw, terwijl een bever zich gemakkelijk tientallen kilometers

kan verplaatsen op zoek naar een nieuw leefgebied. Ook speelt mee of een ingreep tijdelijk is of permanent.

De wijziging van de bestemming en het gebruik betekenen dat bijna alle opstallen die in de huidige situatie aanwezig zijn gesloopt moeten worden. Vanwege de sloop is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, uit deze quickscan is voortgekomen dat er in de aanwezige opstallen geen verblijfplaatsen van (beschermde) soorten zijn gevonden en het slopen van de opstallen geen belemmering vormt voor de soortenbescherming.

Algemene zorgplicht

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Om eventueel broedende vogels in en rondom de locatie niet te verstoren dienen versturende activiteiten plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels aanwezig zijn. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli) geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wet Natuurbescherming geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij inachtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wet Natuurbescherming zal plaatsvinden.

De uitgevoerde quickscan flora en fauna is in de bijlage van deze onderbouwing opgenomen. Initiatiefnemers zullen zich inspannen om – conform de in de quickscan opgenomen aanbeveling – bij het verdere ontwerp en de uitwerking de beginselen van natuurinclusiviteit toe te passen.

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Het initiatief leidt niet tot negatieve gevolgen voor beschermde soorten. Er zal buiten het broedseizoen worden gewerkt en de algemene zorgplicht zal in acht worden genomen. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.14 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit



en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeergebied etc. Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

Provinciaal waterplan 2016-2021

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 30 augustus 2016 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende 6 jaar op de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening.

Het Plan richt zich globaal op drie punten:

- Gezonde fysieke omgeving
- Veilige fysieke omgeving
- Groene groei

Ten aanzien van gezonde fysieke leefomgeving vormt de Provincie doelen om de bodem en waterkwaliteit te verbeteren en te borgen. Ook gezond zwemwater en oppervlaktewater komt aan de orde.

De veilige fysieke omgeving richt zich met name op de meer traditionele rol van mens tegen het water en ziet toe op het beschermen van inwoners tegen het water.

Het hoofdstuk groene groei richt zich ten slotte op de transitie naar een meer biobased economy.

4.14.1 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel is waterbeheerder in het plangebied en is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Het beleid van het waterschap is verwoord in de volgende documenten en wordt hierna kort besproken:

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water';

Handreiking Watertoets;

Keur 2015.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

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

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

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het 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.

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

De belangrijkste uitdagingen zijn:

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringloop denken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Tot 18 mei 2021 lag het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ter inzage als ontwerp. In de planperiode 2022-2027 wordt vanuit de 3 lagen van de meerlaagse veiligheid ingezet op de volgende 3 sporen:

- Overstromingen zoveel mogelijk voorkomen
- Het landschap klimaatrobust inrichten
- Aandacht voor crisisbeheersing en restrisico's.

Keur 2015

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). De Brabantse waterschappen hebben gezamenlijk de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc).
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

Afkoppelen afval- en hemelwater

Hemelwater

De nieuwe woningen, de loods en de recreatie appartementen zullen voorzien worden van dakgoten en het daarmee opgevangen hemelwater zal apart infiltreren. Hemelwater afkomstig van bebouwing wordt daarmee niet aangesloten op het aanwezige riool, maar ofwel opgevangen op het eigen perceel (waterpoel onderdeel van de landschappelijke inpassing) ofwel afgewaterd op de bestaande loop, waar ook het hemelwater afkomstig van de te slopen varkensstallen op werd afgewaterd.

Qua verharding zal er 4.000m² bedrijfsbebouwing worden gesloopt en 1.500 m² verharding worden verwijderd. In de nieuwe situatie zal er naast de twee RvR woningen maximaal 850m² bedrijfsbebouwing worden toegevoegd (550m² bedrijfsloods en 5x60m² voor de recreatiewoningen) en beperkt verharding ter ontsluiting van de recreatiewoningen. Voor de parkeervoorzieningen van de recreatiewoningen zal een waterdoorlatende uitvoering worden gekozen, bijvoorbeeld grastegels. Per saldo is er dus in de nieuwe situatie sprake van een aanzienlijke afname van verharding, en een flinke toename aan vergroening

Bodemdoorlatendheid

De doorlatendheid van de bodem is bepalend voor de infiltratiecapaciteit hiervan. Bij een goede bodemdoorlatendheid kan het water sneller infiltreren in de bodem. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat infiltratievoorzieningen bij een slechte bodemdoorlatendheid voldoende opvangcapaciteit hebben. De bodem van het plangebied betreft een zandgrond, het gebruik en de gesteldheid van de grond geeft geen aanleiding te denken dat de bodemdoorlatendheid beperkt wordt. Met uitzondering van calamiteiten of extreme regenval zal het hemelwater dat op het plangebied terecht komt lokaal infiltreren en zal er niet afgewaterd worden op gemeentelijke waterlopen. Een nader onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem wordt niet noodzakelijk geacht

Water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De bestemmingswijziging en bijkomende sloop van gebouwen en verhardingen heeft een positief effect op de waterhuishouding. Er is met de beoogde ontwikkeling sprake van een behoorlijke afname van het verhard oppervlak.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten, planschade en landschappelijke inpassing zijn geregeld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooruitlopend op de formele procedure heeft initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving. Buurtbewoners zijn uitgenodigd om een afspraak te maken met initiatiefnemer voor informatie en het stellen van vragen. Van deze uitnodiging is gebruik gemaakt door een aantal omwonenden. Van deze gesprekken is een geanonimiseerd verslag gemaakt, dat als bijlage 'Omgevingsdialoog' bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

5.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen met bijbehorende stukken. Van de tervisielegging is kennis gegeven in het gemeenteblad van Oirschot. Gedurende de termijn van de ter inzage legging heeft eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kunnen indienen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan is het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de verplichte vooroverleg partners.

6. Juridische planopzet

Dit plan betreft een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening (vastgesteld op 21 november 2017), en Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus (vastgesteld 16 december 2014).

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor de bestemming recreatie in combinatie met lichte bedrijvigheid in categorie 1 en 2. Ten behoeve van recreatie is bebouwing toegestaan van maximaal 5 units à 60m² dus in totaal maximaal 300m²; ten behoeve van de lichte bedrijvigheid is bedrijfsbebouwing toegestaan van maximaal 550m². Verder beschrijven de planregels de bestaande regeling voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Voor sommige gronden binnen het plangebied gelden dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en bestemmingsplan '2^e bestuurlijke lus BG, Oirschot' 2013' van de gemeente Oirschot.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemmingen Groen en Recreatie gegeven, met daarbinnen de specifieke aanduiding 'bedrijvigheid categorie 1-2'. De aanduiding 'bedrijfswoning' blijft behouden. Daarnaast wordt aan het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend ter plaatse van de RvR kavels. Tot slot kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden', zonder functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en zonder bouwvlak, en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie'.

7. Bijlagen

1. Rapportage onderscheidend karakter vijf luxe recreatiewoningen Pallande 1B Oirschot (Bureau Stedelijke Planning, 12 maart 2021), referentienummer 20210018
2. Landschappelijke inpassing inclusief rapportage (BNL Advies, 10 januari 2022), rapportnummer 21023.LIP001
3. Rekenblad Lir d.d. 14 januari 2022
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï + indirecte hinder (M & A Milieuadviesbureau, 18 maart 2021), rapportnummer 221-OPa1b-wl-v2
5. Asbestinventarisatie (AMK Oirschot, 12 januari 2021), rapportnummer 2021-007 V1
6. Verkennend bodemonderzoek (Lankelma, 19 maart 2021), rapportnummer 2100297
7. Bureauonderzoek archeologie (ADC, maart 2021), rapportnummer 5381
8. Quicksan Flora en Fauna (Brabant Eco, 14 augustus 2020), rapportnummer 2020BE-0768
9. Rapportage Stikstofdepositie (RenS Advies, maart 2021), rapportnummer 1142
10. Verslag omgevingsdialoog
11. Archeologisch verkennend booronderzoek (Aeres, 7 januari 2022), rapportnummer 2214-5656
12. Certificaat bouwtitels Ruimte voor Ruimte