

BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED,
HERZIENING PEPPERSTRAAT 5A'
GEMEENTE OIRSCHOT

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 22 juni 2021

INHOUD

1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Leeswijzer	6
2. HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis omgeving plangebied	7
2.2 Bestaande situatie plangebied	8
2.3 Bestaande planologische situatie	10
2.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2 ^e bestuurlijke lus'	10
2.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'	11
3. BEOOGDE SITUATIE	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Burgerwoning Peperstraat 5a	12
3.3 Ruimte voor Ruimte woning	13
3.3.1 Beoogde ontwikkeling	13
3.3.2 Beeldkwaliteit	13
3.3.3 Landschappelijke inpassing	14
3.3.4 Duurzaamheidsaspecten	16
3.3.5 Ontsluiting en parkeren	16
3.4 Beoogde planologische situatie	16
4. BELEIDSKADER.....	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	18
4.2 Provinciaal beleid	19
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	19
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	20
4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	26
4.3.2 Woonvisie gemeente Oirschot	27
4.3.3 Omgevingsvisie	27
5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1 Water	29
5.1.1 Inleiding	29
5.1.2 Relevant beleid	29
5.1.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	32
5.2 Ecologie	34

5.2.1	Inleiding	34
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	34
5.2.3	Soortenbescherming.....	35
5.2.4	Bomenkap	36
5.2.5	Natuurinclusief bouwen	37
5.3	Archeologische waarden	37
5.3.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	37
5.3.2	Regionaal archeologiebeleid	37
5.3.3	Cultuurhistorie.....	39
5.4	Bedrijven en milieuzonering	40
5.4.1	Inleiding	40
5.4.2	Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied	40
5.4.3	Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied.....	41
5.5	Agrarische bedrijvigheid	41
5.5.1	Inleiding	41
5.5.2	Veehouderijen in omgeving	41
5.5.3	Woon- en leefklimaat.....	42
5.5.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	44
5.6	Gezondheid	44
5.6.1	Endotoxinen.....	44
5.6.2	Geitenhouderijen	45
5.6.3	Spuitzones.....	45
5.7	Wegverkeerslawaaï	46
5.7.1	Inleiding	46
5.7.2	Bestaande bedrijfswoning.....	46
5.7.3	Ruimte voor Ruimte woning.....	46
5.8	Luchtkwaliteit	47
5.8.1	Inleiding	47
5.8.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	47
5.8.3	Blootstelling aan verontreiniging	47
5.9	Bodemkwaliteit.....	49
5.10	Externe veiligheid	50
5.10.1	Inleiding	50
5.10.2	Risico's	50
5.10.3	Beleidskader.....	50
5.10.4	Beoordeling van plangebied	51
5.11	Besluit milieueffectrapportage	52
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	54
6.1	Inleiding	54
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	54
6.3	Algemene toelichting regels	54
6.4	Toelichting bestemmingen.....	55
6.4.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.....	55
6.4.2	Wonen	55
6.4.3	Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming).....	55
6.4.4	Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming).....	55

Vastgesteld

6.4.5	Waarde – Ecologie	55
7.	UITVOERBAARHEID	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.	PROCEDURE	58
8.1	Procedure	58
8.2	Inspraak	58
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	59
8.4	Omgevingsdialoog	59
8.5	Nota van zienswijzen	60

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie L, nummers 730, 856, 1042 en 1043. Het plangebied heeft een oppervlakte van 29.247 m². Navolgende figuur geeft inzicht in de kadastrale situatie van het plangebied, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van de toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de procedure behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Oirschot. Het hele gebied ten noorden van Oirschot was van oudsher een onregelmatige verzameling van kampontginningen met gegroepeerde en verspreid gelegen bebouwing. De ontsluitingsstructuur is op organische wijze ontstaan met de voortgaande ontginning van het gebied. Het gebied was van oudsher redelijk vochtig met plaatselijk zandige opduikingen (ook wel donk genoemd). De hoogtes vormden de eerste bewoningsplaatsen van waaruit de omgeving veld voor veld werd ontgonnen. Navolgende figuur geeft historische topografische kaarten van de omgeving van het plangebied uit verschillende periodes weer, waarbij de woning aan Peperstraat 5a met een blauwe lijn is omcirkeld.



Figuur 3: Historische topografische kaarten omgeving plangebied

2.2 Bestaande situatie plangebied

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van uitsluitend burgerwoningen en landbouwgronden. In de nabije omgeving van het plangebied is sprake van geclusterde bebouwing. De woonhuizen zijn te onderscheiden in oude boerderijen en eigentijdse woonhuizen. Het plangebied en de omgeving hebben een landelijke uitstraling waarbij sprake is van een uitgebreide landschappelijke inpassing. Het plangebied is gelegen aan de Peperstraat, welke een zijstraat betreft van de doorgaande weg Oude Grintweg. Navolgende figuren geven een impressie van de directe omgeving van het plangebied weer.



Figuur 4: Impressie directe omgeving plangebied

Het plangebied, met een oppervlakte van 29.247 m², is gelegen aan de westzijde van de Peperstraat en strekt zich tot circa 275 meter diepte in het landschap. Langs de Peperstraat kent het plangebied een lengte van circa 150 meter. Het plangebied is in gebruik als kwekerij en tuincentrum. Ten behoeve van deze functies zijn binnen het plangebied aanwezig:

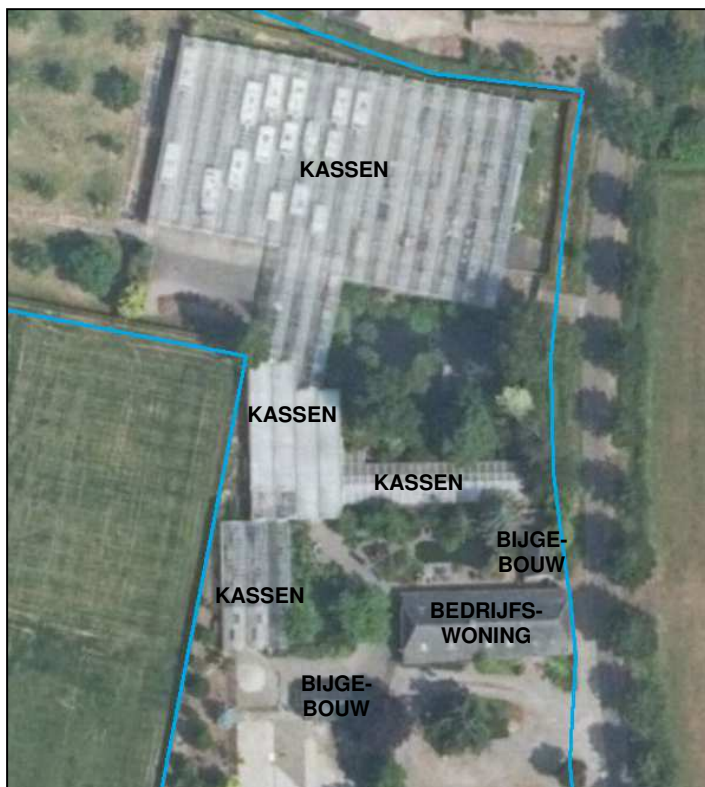
- één bedrijfswoning;
- bijgebouwen bij de bedrijfswoning met een oppervlakte van 25 m² en 55 m²;
- bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen met een oppervlakte van 2.250 m².

Navolgende figuur geeft een impressie van het plangebied.



Figuur 5: Impressie huidige situatie plangebied (aangeduid met oranje lijn)

Navolgende figuur geeft de functies van de bebouwing binnen het plangebied weer.



Figuur 6: Functies bebouwing binnen plangebied

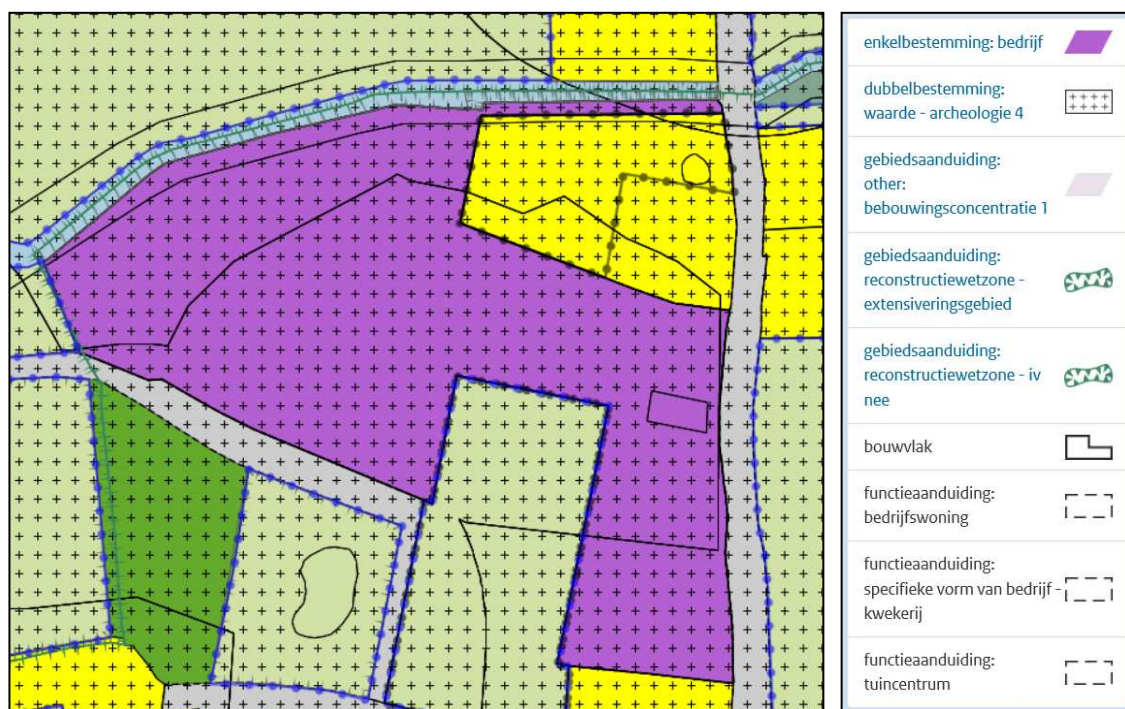
2.3 Bestaande planologische situatie

2.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied als volgt bestemd:

- bedrijf (enkelbestemming);
- waarde – archeologie 4 (dubbelbestemming, gedeeltelijk);
- waarde – archeologie 5 (dubbelbestemming, gedeeltelijk);
- waarde – ecologie (dubbelbestemming, gedeeltelijk);
- overig – bebouwingsconcentratie (gebiedsaanduiding);
- reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding);
- reconstructiewetzone – iv nee (gebiedsaanduiding);
- bouwvlak;
- bedrijfswoning (functieaanduiding);
- specifieke vorm van bedrijf – kwekerij (functieaanduiding);
- specifieke vorm van bedrijf – tuincentrum (functieaanduiding).

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus'

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' is ter plaatse van het plangebied een tuincentrum en kwekerij met een toegestane oppervlakte aan bebouwing van 4.545 m² toegestaan met maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak en een bedrijfswoning. De gronden zijn daarnaast bestemd voor tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden, overige infrastructurele voorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

2.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' van de gemeente Oirschot vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 november 2017. Dit bestemmingsplan is opgesteld ten gevolge van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 augustus 2015, welke de vernietiging van diverse planonderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' tot gevolg heeft gehad. De ABRvS heeft de gemeenteraad opgedragen om voor een aantal planonderdelen een nieuw besluit te nemen (oftewel: een nieuw bestemmingsplan vast te stellen). Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is opgesteld om te voorzien in deze door de ABRvS opgelegde reparatie. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels die in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn opgenomen voor zorgvuldige veehouderij, mestbewerking en staldering. Op basis van dit bestemmingsplan is aan het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' toegekend.

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Initiatiefnemer beoogt de bedrijfslocatie voor tuincentrum en kwekerij aan de Peperstraat 5a met een oppervlakte 29.247 m² te saneren en om te zetten in een tweetal woonbestemmingen, waarbij de huidige bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning en een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk wordt gemaakt. De resterende gronden met een oppervlakte van 23.674 m² zullen worden omgezet in een agrarische bestemming. De ontwikkelingen worden in navolgende paragrafen toegelicht.

3.2 Burgerwoning Peperstraat 5a

Op de locatie Peperstraat 5a is een bedrijfswoning met bijgebouwen aanwezig. Beoogd wordt deze bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning, waarbij de bestaande bijgebouwen behouden blijven en worden vergroot. In de toekomstige situatie zal dan ook sprake zijn van een woonbestemming waarbinnen een burgerwoning met daarbij 165 m² bijgebouwen zijn toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de standaard toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 120 m², te vergroten. In geval van sloop mag maximaal 20% van de te slopen oppervlakte als extra oppervlakte worden teruggebouwd tot een maximale totale oppervlakte van 240 m² aan bijbehorende bouwwerken.

Overtollige bebouwing in de vorm van 1.915 m² kassen zal worden gesloopt. Deze sloop vertegenwoordigt een 'sloop-bonus' van 383 m² (20% van 1.915 m²).

Een tweetal kassen met een gezamenlijke oppervlakte van 335 m² zullen ten behoeve van hobbymatig gebruik behouden blijven. De sloop van 1.915 m² overtollige kassen 'compenseert' het behoud van 335 m² kassen voor hobbymatig gebruik. Resterend een oppervlakte van 48 m² (383 m² - 335 m²) waarmee de toegestane oppervlakte van 120 m² aan bijbehorende bouwwerken vergroot mag worden. Derhalve zullen in de toekomstige situatie 165 m² bijgebouwen bij de burgerwoning zijn toegestaan.

Navolgende figuur geeft de beoogde situatie ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning weer.



Figuur 8: Beoogde situatie ter plaatse van bestaande bedrijfswoning Peperstraat 5a

3.3 Ruimte voor Ruimte woning

3.3.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt ten noorden van de woning aan Peperstraat 5a een Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Ten behoeve van deze Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De gemeente Oirschot stelt de volgende voorwaarden bij de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning:

- Een afstand van minimaal 10 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen van elk kavel moet vrij blijven van hoofdbebouwing;
- De rooilijn aan de voorzijde van de Ruimte voor Ruimte woning dient te worden afgestemd met de bestaande bebouwing;
- De maximale inhoud van de Ruimte voor Ruimte woning bedraagt 1.000 m³ en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen is 240 m²;
- Vanuit de gemeente wordt de voorkeur gegeven aan een 'Nul-op-de-meter' woning;
- De Ruimte voor Ruimte woning dient voorzien te worden van een passende landschappelijke inpassing.

3.3.2 Beeldkwaliteit

De beoogde woning wordt opgericht op een ruime kavel met een oppervlakte van 2.862 m² en zal een landelijke uitstraling krijgen. Navolgende figuur geeft een impressie van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 9: Bebouwing in omgeving plangebied

De woningen welke gelegen zijn in de directe omgeving van het plangebied bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. De nokrichtingen zijn afwisselend parallel en haaks op de weg.

De op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal qua uitstraling aansluiten bij de woningen in de omgeving. De op te richten woning dient dan ook te voldoen aan navolgende architectonische en stedenbouwkundige aspecten:

- De woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 3,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- De inhoud van de Ruimte voor Ruimte woning bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 240 m².

3.3.3 Landschappelijke inpassing

De woning zal landschappelijk ingepast worden. De landschappelijke inpassing zal aansluiten op de 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Gemeente Oirschot' (d.d. 29 januari 2013). De richtlijnen dienen als toetsingskader en inspiratiebron bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt in een drietal landschapstypen. Het plangebied is gelegen in een kampenlandschap. Kenmerkend voor het kampenlandschap is het kleinschalige, besloten karakter met lintbebouwing, grillige perceelsgrenzen en afwisseling van weides, hooiland

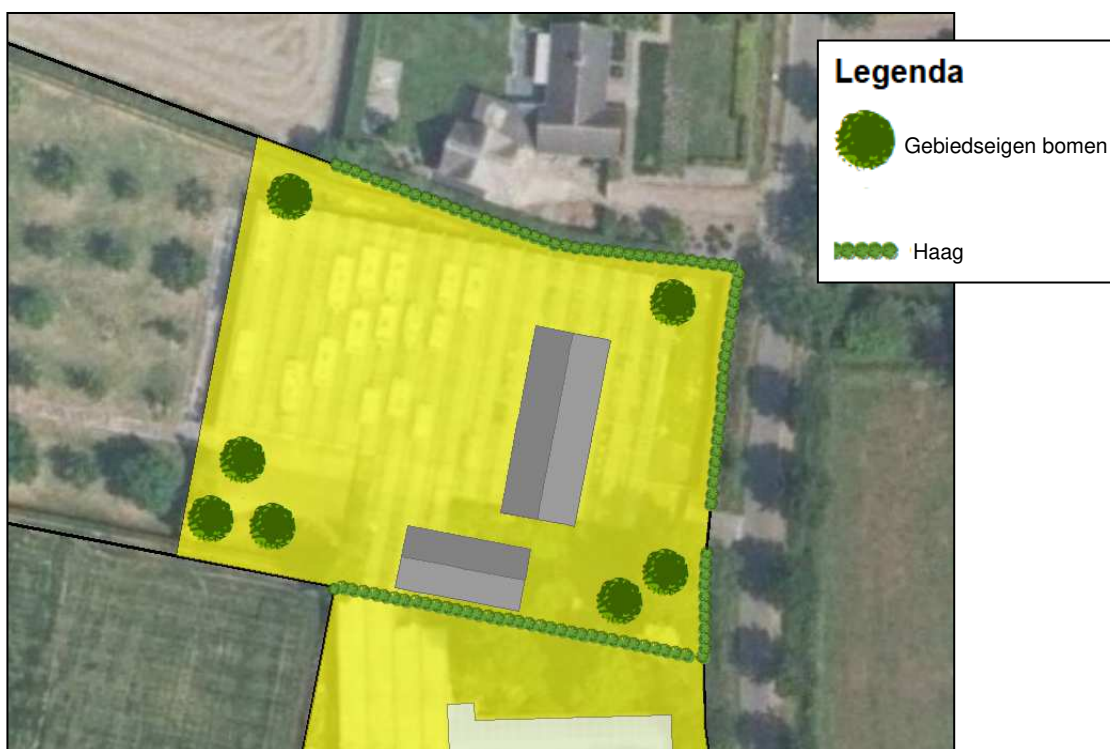
en bouwland. Ook is er sprake van een grote verscheidenheid aan landschapselementen zoals houtwallen, singels en heggen.

Het streven binnen het kampenlandschap is gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Gezocht moet worden naar versterking van het mozaïekpatroon door bijvoorbeeld het accentueren van perceelsranden door beplanting.

De woning krijgt een ruime groene voortuin referent aan boerentuinen. Deze zal worden omzoomd met een lage haag bijvoorbeeld beuken, meidoorn of liguster. Ter plaatse kunnen gebiedseigen bomen (hoogstamfruitbomen of inlandse loofhoutsoorten) worden aangeplant (solitair of in groepsverband). Het geheel kan worden begeleid door lage beplanting op de perceelsgrens of als afscheiding van de formele tuin tot de achtergelegen tuin.

De zijdelingse perceelsgrenzen zullen begeleid worden door bomenrijen of een (vrijgroeijende) haag. Op de oostelijke perceelsgrens is reeds een haag aanwezig.

Navolgend is een impressie opgenomen van de beoogde situatie na ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 10: Beoogde situatie na ontwikkeling Ruimte voor Ruimte woning

Element	Soorten	Maat	Overige voorwaarden
Gebiedseigen bomen	Iep (<i>Ulmus</i>) Linde (<i>Tilia</i>) Berk (<i>Betula</i>) Esdoorn (<i>Acer</i>) Els (<i>Alnus</i>) Zoete kers (<i>Prunus avium</i>) Appelboom (<i>Malus domestica</i>) Perenboom (<i>Pyrus communis</i>)	10-12 cm	
Haag	Gewone beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) Meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Liguster (<i>Ligustrum ovalifolium</i>)	60-80 cm	Hoogte voortuin: min. 1,0 m Hoogte overige: min. 1,8 m

In de regels bij onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing ter plaatse wordt aangelegd en in stand gehouden. Daartoe is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd als bijlage bij de regels.

3.3.4 Duurzaamheidsaspecten

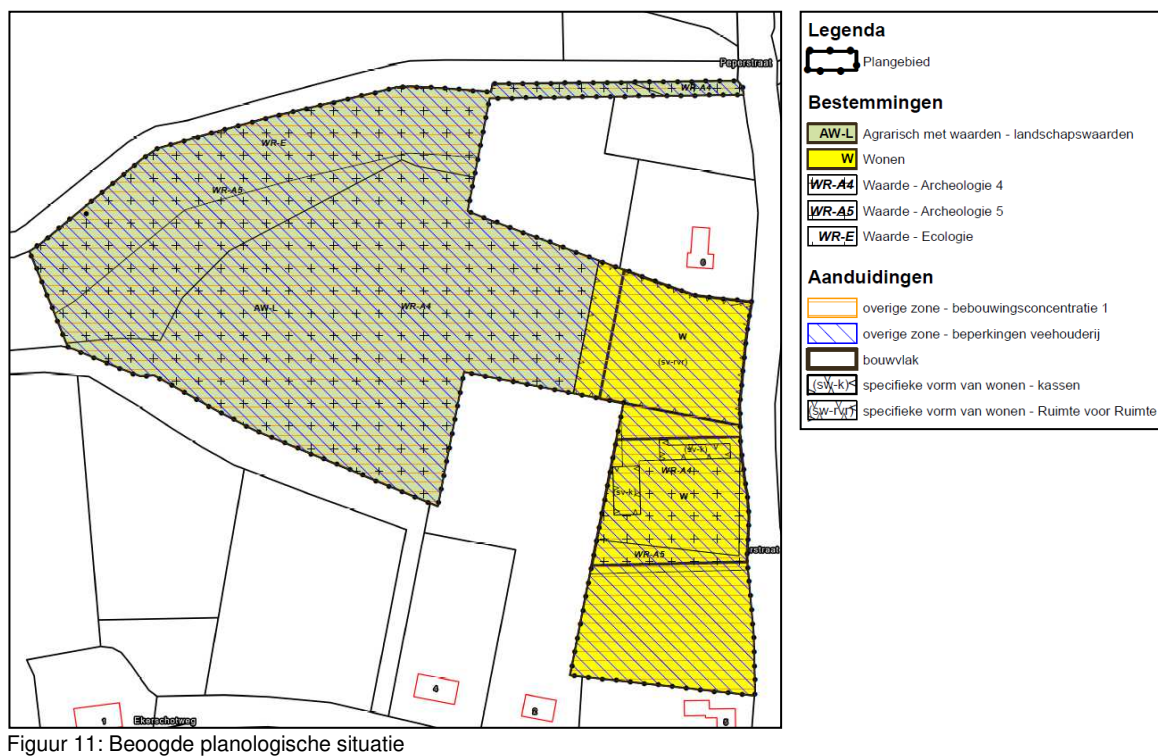
Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen et cetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Hierbij is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de straatzijde.

3.3.5 Ontsluiting en parkeren

De woning zal georiënteerd en ontsloten worden op de Peperstraat. Bij de Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal drie parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3.4 Beoogde planologische situatie

In de beoogde planologische situatie kent het plangebied een tweetal woonbestemmingen aan de Peperstraat, waarvan één woonbestemming tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte' heeft. De overige gronden binnen het plangebied kennen een agrarische bestemming. Het plangebied kent daarnaast deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Ecologie'. Daarnaast kent het gehele plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie 1' en 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde planologische situatie. Een verbeelding op schaal maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het tegengaan van leegstand. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 01-01-2019).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de nota van toelichting op de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is aangegeven dat “ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeelingen”, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Onderdeel van de beoogde herontwikkeling betreft de sloopt van bijna 2.000 m² kassen. Als gevolg van de herontwikkeling zal dan ook bebouwing gereduceerd worden. De herontwikkeling is dan ook niet te kwalificeren als stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is dan ook niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

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

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie

Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

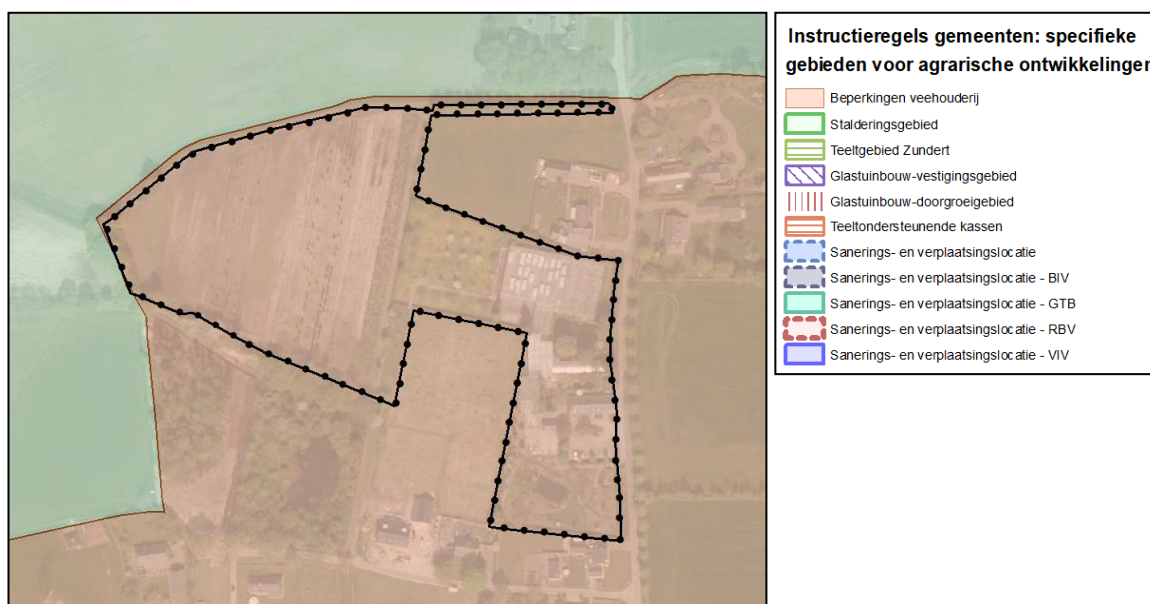
In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3.2 Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

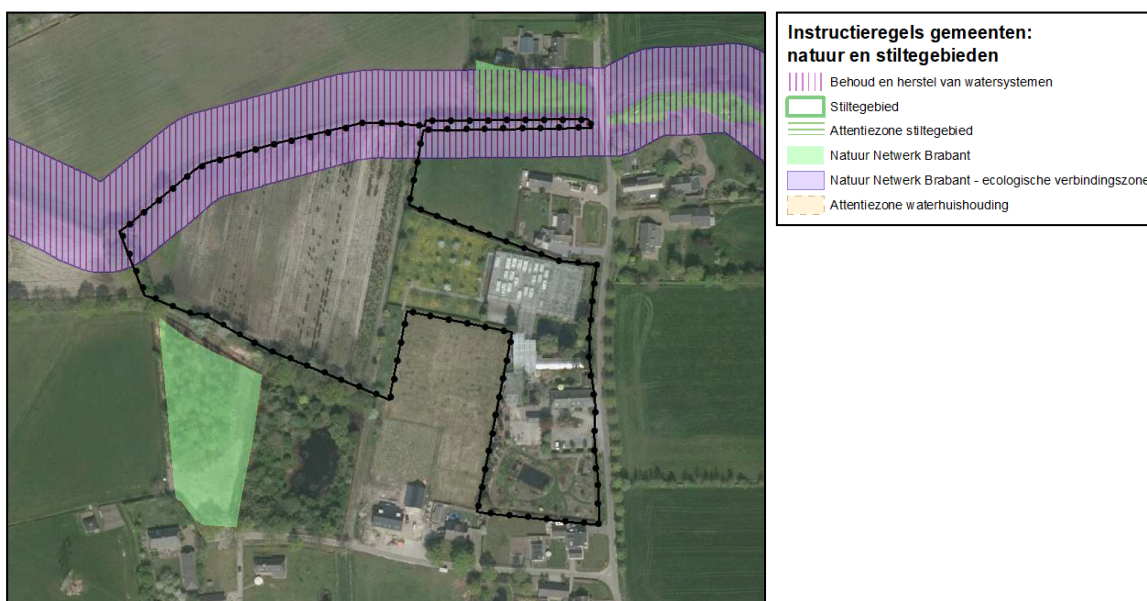
Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weer.



Figuur 12: Ligging plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de themakaart 'basiskaart Landelijk gebied'



Figuur 13: Ligging plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de themakaart 'specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen'



Figuur 14: Ligging plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de themakaart 'natuur en stiltegebieden'

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'.

Het plangebied is tevens binnen 'Beperkingen veehouderij' gelegen. Als een veehouderij binnen 'Beperkingen veehouderij' ligt, gelden er afwijkende regels. In deze gebieden gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'.

Het plangebied is ook aangeduid als gelegen binnen 'Stalderingsgebieden'. Binnen deze aanduiding gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en aan het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

Aan de noordzijde van het plangebied is een watergang gelegen. De gronden aan weerszijden van deze watergang zijn aangeduid als 'Behoud en herstel watersystemen' en 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbingszone'.

Ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. In zijn algemeenheid is er sprake van een bufferzone van 25 meter rondom een waterloop, zo ook ter plaatse van het plangebied. Er is ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen die de waterschappen en gemeenten daar nemen goed uit te kunnen voeren. Veel van deze maatregelen zijn een verplichting die voortvloeit uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het is van belang om de uitvoering van dergelijke maatregelen, ook in de toekomst, niet onmogelijk te maken en daarvoor ruimte te reserveren.

Ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone' geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet aangeduid (zoek-)gebied.

De aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' overlapt voor een deel de gebieden met de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'. De beschermingsregimes komen inhoudelijk overeen. Voor de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' is aanvullend voorzien in regels voor het ophogen van gronden en het raadplegen van het waterschap over de aanlegvergunning.

In navolgende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3.3 Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap

'Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatie. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9.

Ten behoeve van de omzetting van de huidige bedrijfswoning met bijgebouwen in een woonbestemming dient wel een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaats te vinden.

De gemeente Oirschot hanteert de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vereist dat minimaal 20% van de grondwaarde-vermeerdering dient te worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. Daarbij is de huidige waarde van het plangebied afgezet tegen de toekomstige waarde van het plangebied. Voor de waarden per m² van de ondergrond zijn de normbedragen uit de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' gehanteerd.

BEREKENING TEGENPRESTATIE				
Huidige waarde	m ²	Waarde per m ²	Waarde	Bestemmingswinst
Bedrijf	29247	€ 80	€ 2.339.760,00	€ -1.786.755,00
Totaal	29247		€ 2.339.760,00	
Toekomstige waarde	m ²	Waarde per m ²	Waarde	
Agrarisch	22867	€ 5	€ 114.335,00	
Wonen Peperstraat 5a 0 - 1.000 m ²	1000	€ 275	€ 275.000,00	
Wonen Peperstraat 5a > 1.000 m ²	2518	€ 65	€ 163.670,00	
Wonen Ruimte voor Ruimte	2862	€ 0	€ 0,00	
Totaal	29247		€ 553.005,00	
	%	Bestemmingswinst		Tegenprestatie
<i>Minimale basisinspanning</i>	20	€ -1.786.755,00		€ -357.351,00

Uit bovenstaande tabel blijkt dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen bestemmingswinst wordt gegenereerd. Er is dan ook geen sprake van een te leveren tegenprestatie in de kwaliteit van het buitengebied. De ontwikkeling an sich levert reeds voldoende kwaliteitsverbetering op.

4.2.3.4 Artikel 3.69: Afwijkende regels wonen

Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied'. Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat regels voor 'Wonen' in het 'Landelijk gebied'. In dit artikel is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 bevat 'afwijkende regels wonen'. In dit artikel is bepaald dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3.68 een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt niet gesplitst. Overtollige bebouwing in de vorm van kassen wordt gesloopt. Dit is toegelicht in hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting. De omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning past dan ook binnen de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3.5 Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen in het 'Landelijk gebied'. Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk gemaakt. Navolgend zijn de regels uit dit artikel 3.80 weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels.

7.8: Ruimte-voor-ruimte

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Daarmee wordt een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Daarnaast wordt overtollige bebouwing op de locatie gesloopt en een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 29.247 m² omgezet in een tweetal woonbestemmingen. Dat levert een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse op.

- b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*

De locatie van de beoogde woning ligt op een planologisch aanvaardbare locatie in bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. De directe omgeving van de locatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van uitsluitend burgerwoningen en landbouwgronden. Er zijn geen planologische aspecten die de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning belemmeren. De woning wordt opgericht op een locatie waar thans een bouwvlak voor een bedrijfsbestemming gelegen is en tevens glasopstanden aanwezig zijn.

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

In hoofdstuk 3 is de landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning toegelicht. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is deze landschappelijke inpassing verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting.

- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

De realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied van Oirschot betreft geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

- 2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel 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 de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- 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;*
- d. er tenminste 1.000 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;*
- 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;*
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- 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;*
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a bedoelde veehouderij.*

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning is een door de Ontwikkelingsmaatschappij geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangeleverd, waarmee wordt aangetoond dat voldaan is aan de voorwaarden voor winst van de

omgevingskwaliteit zoals gesteld in artikel 3.80 lid 2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3. *In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een Ruimte voor Ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*
De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt niet ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, maar betreft een particuliere ontwikkeling. Door initiatiefnemer is een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangeleverd.
4. *Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;*
Deze omvang is nog niet behaald.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in artikel 3.80 'ruimte-voor-ruimte' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

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

De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. In de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is het volgende opgenomen over de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'.

"Het gebied wordt doorsneden door een tweetal wegen, te weten de Peperstraat en de Oude Grintweg. Centraal in het gebied is een waterloopje gelegen. De bebouwing is vooral geconcentreerd langs de oude wegen in het gebied."

"Het gebied is voorts in ruimtelijke zin aangenaam gecompartmenteerd door ensembles van bebouwing en beplanting, die karakteristiek zijn voor oude ontginningen. Het is gewenst deze afwisseling tussen bebouwing, opgaande beplanting en open ruimten te handhaven door alleen noodzakelijke bebouwing toe te staan op bestaande percelen"

waarbij de bestaande open ruimte wordt gehandhaafd. Daardoor blijven ook de bestaande visuele relaties tussen de verschillende gebiedsdelen in stand."

Uit de uitvoeringsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' blijkt dat de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied een passende ontwikkeling is. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht op een bestaand perceel, ter plaatse van glasopstanden. De Ruimte voor Ruimte woning neemt dan ook geen doorzichten of open ruimte weg.

4.3.2 Woonvisie gemeente Oirschot

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

De beoogde herontwikkeling voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning en het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning. Deze ontwikkeling past bij het beleid zoals uiteengezet in de woonvisie.

4.3.3 Omgevingsvisie

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

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

De gemeente Oirschot is opgedeeld in de volgende vijf gebieden:

- Oirschot-centrum;
- Spoordonk;
- Middelbeers;
- Oostelbeers;

- Buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Onder de thema's 'Natuur, landschap en cultuurhistorie', 'Landbouw' en 'Recreatie' is aangegeven wat de gemeente Oirschot wil bereiken in het buitengebied.

De beoogde herontwikkeling voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning en het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning. Daarmee is het thema 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' en 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' het meest op het plangebied van toepassing.

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

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

Voor beide thema's geldt dat de gemeente Oirschot een positieve houding heeft tegenover het realiseren van nieuwe initiatieven. De beoogde herontwikkeling voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning. De ontwikkeling is passend binnen de doelen als gesteld in de 'Omgevingsvisie'.

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

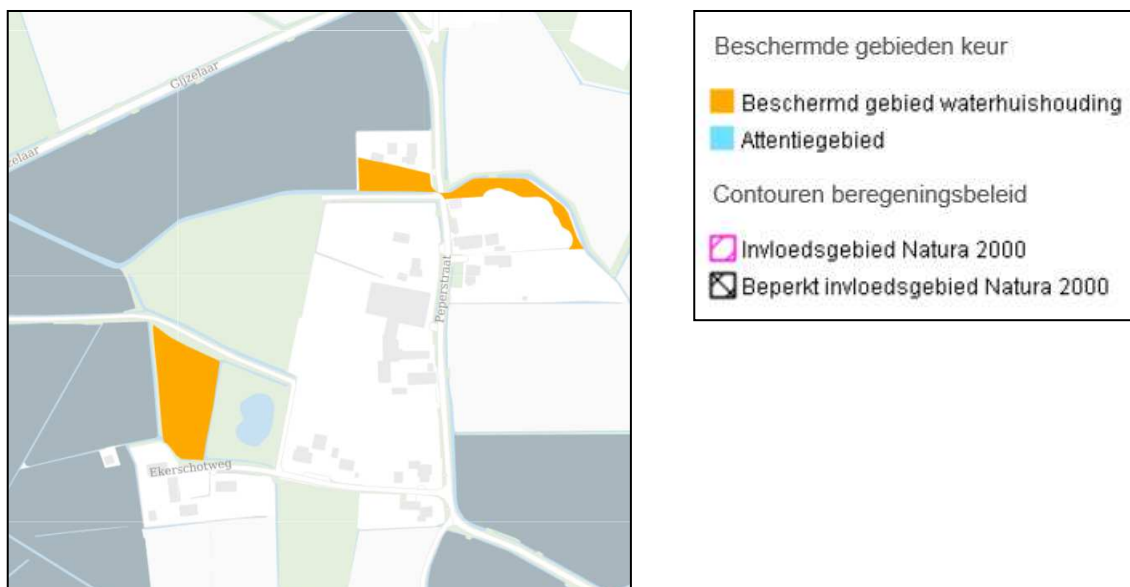
5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke invloeden van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Aanvullend op het beleid van het waterschap, heeft de gemeente Oirschot beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Navolgend wordt ingegaan op zowel het relevante gemeentelijke beleid als het relevante beleid van het waterschap.

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Keur

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



Figuur 15: Keurkaart 'Keur 2015' voor de omgeving van het plangebied

Vastgesteld

Het plangebied kent geen aanduiding op basis van de keurkaart 'Keur 2015'. Rondom een gedeelte van het plangebied is een watergang gelegen. Een klein perceel ten noorden van deze watergang en een perceel ten zuiden van de watergang zijn aangemerkt als 'Beschermd gebied waterhuishouding'.

5.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

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

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan zal de oppervlakte aan verhard oppervlak slechts afnemen. In samenhang met de herontwikkeling worden kassen met een oppervlakte van 1.915 m² gesloopt en circa 200 m² klinkerverharding verwijderd. De ontwikkeling maakt tevens een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk. Voor deze nieuw op te richten woning wordt een maximum verhard oppervlak van circa 500 m² per woning verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw, 240 m² bijgebouwen en 110 m² terreinverharding. Omdat er nog geen bouwplan aanwezig is kan nog niet exact worden bepaald hoeveel vierkante meter het verhard oppervlak toeneemt. Het advies is om het bouwpeil voldoende hoog te leggen boven maaiveld en eventuele kelders goed waterdicht af te werken. Deze toename in verband met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning zal echter nooit de afname door sloop van de kassen overtreffen. Per saldo zal het oppervlakte aan verhard oppervlak dus afnemen.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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

5.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

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

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

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

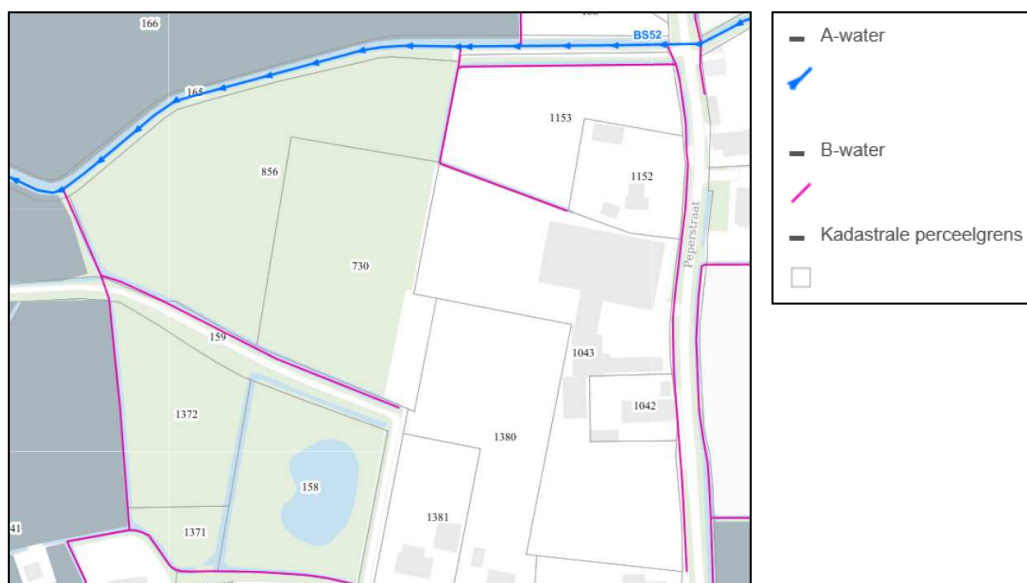
5.1.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

5.1.3.1 Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen in een zandgebied, ter plaatse van een (dek)zand vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ23), voedselrijk en vochtig tot droog. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 40 tot 80 centimeter beneden maaiveld.

5.1.3.2 Oppervlaktewater

Grenzend aan het plangebied bevinden zich zowel een A- als een B-waterloop. Binnen het plangebied is een kleine aftakking van een B-waterloop gelegen. In navolgende figuur is de ligging van deze waterlopen weergegeven.



Figuur 16: Ligging A- en B-waterlopen omgeving plangebied

Vastgesteld

A-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom van meer dan 30 liter per seconde. Het gewoon en groot onderhoud aan het natte- en droge profiel van A-waterlopen geschiedt door het waterschap, tenzij bij vergunning anders geregeld is. Afvoer van water richting deze watergang is niet toegestaan. De beoogde herontwikkeling heeft geen effecten op deze A-waterloop.

B-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom tussen de 10 en 30 liter per seconde. Deze waterlopen worden onderhouden door de perceelseigenaren aan weerszijden, met controle vanuit de Schouw. De beoogde herontwikkeling heeft geen effecten op de aanwezige B-waterloop.

5.1.3.3 Verhard oppervlak

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt een afname van verhard oppervlak plaats. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt dan geen compensatie vereist voor de beoogde ontwikkeling. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd.

Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Dit zou uitgevoerd kunnen worden in de vorm van het afvoeren van het schone hemelwater dat valt op nieuw opgerichte bebouwing via dakgoten en regenpijpen naar een ondergronds infiltratie transportriool dan wel molgoot, welke aangesloten wordt op een infiltratieveld dan wel een poel. Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG. De GHG ter plaatse bedraagt tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld. Infiltratievoorzieningen kunnen dan ook slechts op maximaal 35 centimeter beneden maaiveld te worden opgericht. De uiteindelijk gekozen oplossing mag geen wateroverlast veroorzaken op het eigen terrein en/of bij derden.

Gezien de GHG van 40-80 cm-mv verdient de ontwatering binnen het plangebied extra aandacht. De ontwatering is de afstand tussen het maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Daarbij ligt de maatgevende hoogste grondwaterstand circa 20 cm hoger dan de GHG. Binnen het plangebied betreft de maatgevende hoogste grondwaterstand derhalve circa 40 cm-mv. Voor de ontwateringsdiepte worden de volgende normen gehanteerd:

Functie	Ontwateringsdiepte
Woningen zonder kruipruimte	30 cm
Woningen met kruipruimte	70 cm
Tuinen / plantsoen / groenvoorziening	50 cm

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de ontwatering binnen het plangebied niet voor alle functies voldoende is. Een verhoging van het plangebied is derhalve noodzakelijk om aan de ontwateringsnormen te voldoen. Dit zal verder uitgewerkt worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.1.3.4 Inritten en duikers

In de toekomstige situatie wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten. De thans aanwezige duikers blijven behouden. Er worden geen nieuwe duikers aangelegd.

5.1.3.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. De hoge grondwaterstand ter plaatse van het plangebied kan infiltratie van hemelwater bemoeilijken.

5.2 Ecologie

5.2.1 Inleiding

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

5.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.).

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen en is gelegen op een afstand van circa 4 kilometer tot het plangebied. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Ook een negatief effect door stikstofdepositie is op voorhand uit te sluiten. In de huidige situatie is ter plaatse een tuincentrum met daarbij kassen toegestaan. Een dergelijke functie met een verkeersaantrekkende werking heeft een grotere stikstofuitstoot dan de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. De stikstofemissie zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

5.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

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

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen gesloopt. Ter plaatse van deze te slopen kassen wordt de mogelijkheid voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. Daarnaast worden gronden welke thans in gebruik zijn als tuincentrum en kwekerij omgezet in agrarische gronden.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen het plangebied te verwachten zijn geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats vinden.

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Dit betekent concreet dat als tijdens de werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen, de betreffende activiteit moet worden stilgelegd en de aangetroffen fauna de tijd moet krijgen om weg te komen

Vastgesteld

dan wel moet deze worden weggevangen en naar een geschikt biotoop buiten het plangebied worden verplaatst.. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Verder zal aandacht aan natuurinclusief bouwen worden besteed.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat vleermuizen de kassen als verblijfplaats kiezen. Bovendien vestigen deze beschermde dieren zich in principe niet op plekken waar tocht optreedt of het regelmatig waait. De ruiten van kassen staan regelmatig open wat kassen ongeschikt maakt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Het plangebied vormt mogelijk geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Door de voorgenomen ontwikkeling is het mogelijk dat foerageergelegenheden tijdelijk verminderen. Echter in de directe omgeving zijn voldoende alternatieve foerageermogelijkheden.

Het plangebied wordt thans intensief gebruikt ten behoeve van het tuincentrum en kwekerij, waardoor binnen het plangebied zelf geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het plangebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik en het ontbreken van rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen zeer gering is.

5.2.4 Bomenkap

Bij bomenkap kunnen 3 beschermingsregimes aan de orde zijn. De Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden, de Gemeentelijke Bomenverordening (APV Houtopstanden) en/of de omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan voor het rooien van vegetatie/houtgewas/landschapselement.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal bomenkap plaatsvinden/vegetatie worden verwijderd. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom op basis van de Wet natuurbescherming, waardoor dit beschermingsregime van toepassing is. De te kappen bomen maken echter geen deel uit van een houtopstand > 1.000 of meer dan 20 bomen in een rij en vallen mogelijk onder de vrijstelling. Een meldings- en (onthefing) herplantplicht is daarmee niet aan de orde.

Het plangebied valt ook onder het beschermingsregime van de gemeentelijke APV. De te kappen bomen zijn particulier, maar staan niet op de Lijst beschermde houtopstanden. Daarmee is een omgevingsvergunningplicht bomenkap en eventueel herplantplicht op grond van de Bomenverordening Oirschot 2010 niet aan de orde.

Het geldende bestemmingsplan kent geen omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden ingeval van het rooien van houtopstanden/vegetatie, zodat dit beschermingsregime niet aan de orde is.

5.2.5 Natuurinclusief bouwen

De overheid wil het natuurinclusief realiseren van nieuwe gebouwen stimuleren. Natuurinclusief bouwen betekent dat in een nieuw gebouw verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen worden geïntegreerd. Dit kan in de vorm van neststenen/nestkasten en vleermuisverblijven die zodanig in het ontwerp zijn verwerkt, dat deze vrijwel niet zichtbaar zijn. De natuurinclusieve realisatie van nieuwbouw is in het kader van de Wet natuurbescherming vereist ter compensatie van het verlies van verblijfplaatsen als er ten behoeve van de nieuwbouw is gesloopt. Daarnaast draagt het bij aan de duurzame instandhouding van verblijfsruimte voor gebouw bewonende beschermde soorten.

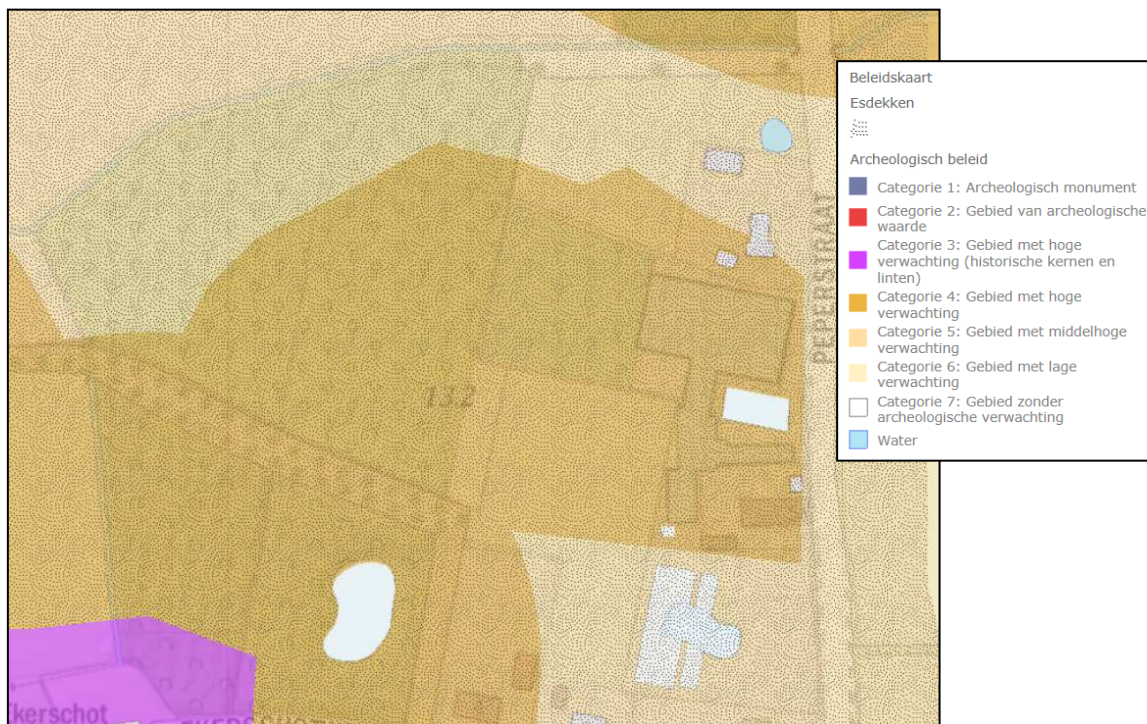
5.3 Archeologische waarden

5.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.3.2 Regionaal archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is deels aangeduid als gelegen in een 'gebied met hoge verwachting' (categorie 4) en deels als gelegen in een 'gebied met middelhoge verwachting' (categorie 5), waarbij tevens de aanduiding 'esdek' is aangegeven. De categorieën zijn door de gemeente Oirschot overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.

In categorie 4 – gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld.

In categorie 5 – gebieden gaat het 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. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 18 maart 2020 met rapportnummer 19564 is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgend is het selectieadvies zoals opgenomen in de rapportage weergegeven:

“Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen in een groot deel van het onderzoeksgebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek voor de realisatie van een bouwka­vel in het noordoostelijke deel van het plangebied.

Ter plaatse van het huidige woonerf en de groenstrook ten westen daarvan blijft de middel­hoge tot hoge archeologische verwachting op basis van het booronderzoek gehandhaafd. Het advies is om deze zones in het bestemmingsplan te beschermen door middel van een dubbelbestemming archeologie. Wanneer hier in de toekomst (graaf)werkzaamheden worden gepland die dieper dan 0,3 m beneden maaiveld reiken, zal hier nader archeologisch onderzoek nodig zijn door middel van proefsleuven. Voor het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied (tuin) kan de dubbelbestemming vervallen op basis van de aangetroffen bodemverstoringen.

Voor het westelijke deel van het plangebied dat niet is onderzocht door middel van boringen blijft de archeologische verwachting conform de gemeentelijke beleidskaart gehandhaafd. Wanneer hier in de toekomst ontwikkelingen gaan plaatsvinden, zal afhankelijk van de omvang van de geplande bodemingrepen onderzoek nodig zijn in de vorm van verkennende boringen.”

Aan het plangebied zijn dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ toegekend conform het selectieadvies uit de onderzoeksrapportage.

5.3.3 Cultuurhistorie

5.3.3.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. Het plangebied is gelegen ten oosten van deze breuk en is hiermee gelegen op het tektonische lagere deel van midden Brabant waar nog altijd sprake is van bodemdaling. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

Van oudsher vormen de Markt en de Grote Kerk het middelpunt van Oirschot waar de belangrijkste gebouwen met een centrumfunctie gesitueerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaai­eren. Uitbreiding van Oirschot vond vervolgens plaats in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. Hierop volgend ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum.

5.3.3.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio 'De Kempen' en tevens in cultuurhistorisch landschap het 'Groene Woud'.

Regio 'De Kempen' is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos.

De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Cultuurhistorisch landschap het 'Groene Woud' is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

5.4.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van circa 170 meter van het plangebied gelegen en

betreft een camping aan Oude Grintweg. Op basis van de VNG-publicatie valt een camping onder categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)', milieucategorie 3.1, en dient voor een camping rekening gehouden te worden met een richtafstand van 50 meter. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

5.4.3 Niet-agrarische bedrijven binnen plangebied

Er is geen sprake van niet-agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied.

5.5 Agrarische bedrijvigheid

5.5.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

5.5.2 Veehouderijen in omgeving

In de directe omgeving van het plangebied (circa 500 meter) zijn op een tweetal locaties milieuvergunningen aanwezig. Dit betreffen de locaties Hedel 5 en Oude Grintweg 64. Op deze bedrijven zijn de volgende vergunningen aanwezig:

5688 LD, Hedel 5, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 03-06-2013

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.15	PAS 2015.08-02			bedrijf	9.8	16	157	0	19	0	2
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	70	840	0	84	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	62	273	0	16	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	10	35	10	1	356	0
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	15	80	15	2	534	3
Totalen								173	1385	25	122	890	15
												Sluit venster	

Sluit venster

Figuur 18: Vergunning Hedel 5 Oirschot (bron: BVB-bestand)

5688 MB, Oude Grintweg 64, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 17-03-2003

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12.0	34	408	0	41	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	49	216	0	12	0	2
Totale								83	624	0	53	0	6

Sluit venster

Figuur 19: Vergunning Oude Grintweg 64 Oirschot (bron: BVB-bestand)

Op het bedrijf aan de Oude Grintweg 64 worden uitsluitend dieren gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld (paarden en rundvee), maar waarvoor een vaste afstand geldt. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een veehouderijbedrijf. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 380 meter van de veehouderij aan Oude Grintweg 64.

Op het bedrijf aan Hedel 5 worden naast dieren waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld (paarden en rundvee), maar waarvoor een vaste afstand geldt, ook dieren gehouden met een geuremissie. Deze geuremissie is echter zeer gering; 890 oue/m³.

5.5.3 Woon- en leefklimaat

5.5.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de geurbelasting en het leefklimaat weergeeft.

Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	3 – 7	5 - 10	Goed
4 - 6	7 – 13	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	13 – 20	15 - 20	Matig
10 - 13	20 – 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 24	38 -50	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	≥ 50	35 - 40	Extreem slecht

Figuur 20: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

Navolgend worden de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Vastgesteld

5.5.3.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de omgeving van het plangebied (circa 500 meter) is slechts één bedrijf gelegen met een geuremissie.

Met behulp van het programma V-Stacks Vergunningen is de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Hedel 5 op het dichtstbijzijnde punt van het plangebied berekend. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van de voorgrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,21 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Hedel 5	148 923	392 094	6,0	6,0	0,50	0,40	890

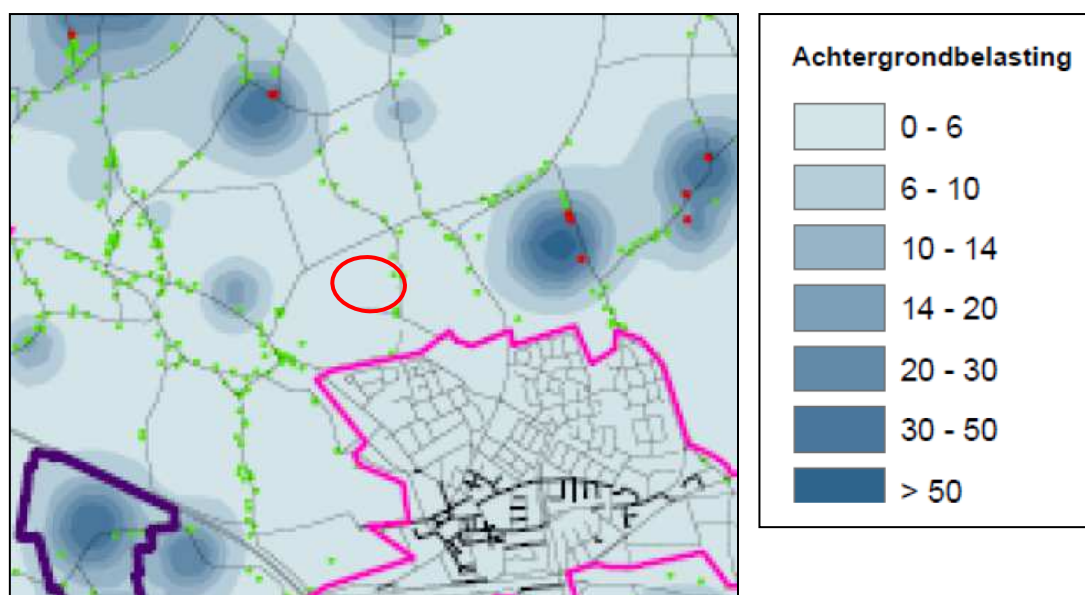
Geur gevoelige locaties:

Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
148 983	391 866	0,2

Ter plaatse van het plangebied is op basis van de voorgrondbelasting sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.5.3.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelasting in 2010 weer, waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 21: Achtergrondbelasting 2010 voor het plangebied en omgeving

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 0-6 oue/m³. Op basis van de achtergrondbelasting is dan ook sprake van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.5.3.4 Conclusie

Gezien de voorgrondbelasting van 0,2 oue/m³ is het aannemelijk dat de achtergrondbelasting bepalend is voor het woon- en leefklimaat. Op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.5.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. Woningen gelegen dichterbij de veehouderijen dan het plangebied belemmeren reeds de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen. De herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen dus niet.

5.6 Gezondheid

5.6.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid:

Endotoxine toetsingskader 1.0'. Deze afstandsbepalingen hebben betrekking op varkens- en pluimveehouderijen. Aangezien er binnen 250 meter van de beoogde woningen binnen het plangebied geen varkens- en pluimveehouderijen aanwezig zijn, is toetsing aan de afstandsbepalingen niet aan de orde.

5.6.2 Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Een eerdere studie, over de periode 2007-2013, gaf dit verband al aan. Het nieuwste onderzoek naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (rapportage VGO 3, september 2018) bevestigt deze bevindingen voor de jaren 2014-2016 in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door het Nivel in samenwerking met IRAS/UU, WUR en het RIVM.

Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen (zoals woningen, kinderdagverblijven en scholen). Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Oirschot mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen. In onderstaande tabel zijn de adressen en het bijbehorende aantal geiten binnen 2 kilometer van het plangebied weergegeven.

Adres	Afstand	Aantal geiten
Meerijsebaan 8	circa 1,7 km	10
Schansstraat 3	circa 1,2 km	4
Pandgat 11	circa 1,2 km	10

Op de geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer worden in totaal slechts 24 geiten gehouden. De afstanden tot deze geitenhouderijen zijn daarnaast dermate groot dat de risico's voor de volksgezondheid voldoende zijn beperkt.

5.6.3 Spuitzones

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

Vastgesteld

maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van spuitzones geen bezwaar is.

5.7 Wegverkeerslawaaï

5.7.1 Inleiding

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

5.7.2 Bestaande bedrijfswoning

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning is dan ook niet aan de orde.

5.7.3 Ruimte voor Ruimte woning

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg op een nieuw geluidsgevoelig object worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 23 maart 2020 met rapportnummer 1912/035/RV-01 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusie uit de rapportage weergegeven:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Peperstraat en de Ekerschotweg. De Ekerschotweg betreft echter een doodlopende weg waaraan slechts een beperkt aantal woningen zijn gelegen. De Ekerschotweg wordt derhalve niet akoestisch relevant geacht.

Voor de Peperstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de beoogde burgerwoning overschrijdt. Voor het noordelijk gelegen perceel geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkel punt op het grid overschrijdt. Derhalve is voor beide woningen een procedure hogere waarde niet aan de orde.

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

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Inleiding

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

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

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.8.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Binnen het plangebied wordt 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.8.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.8.3.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een

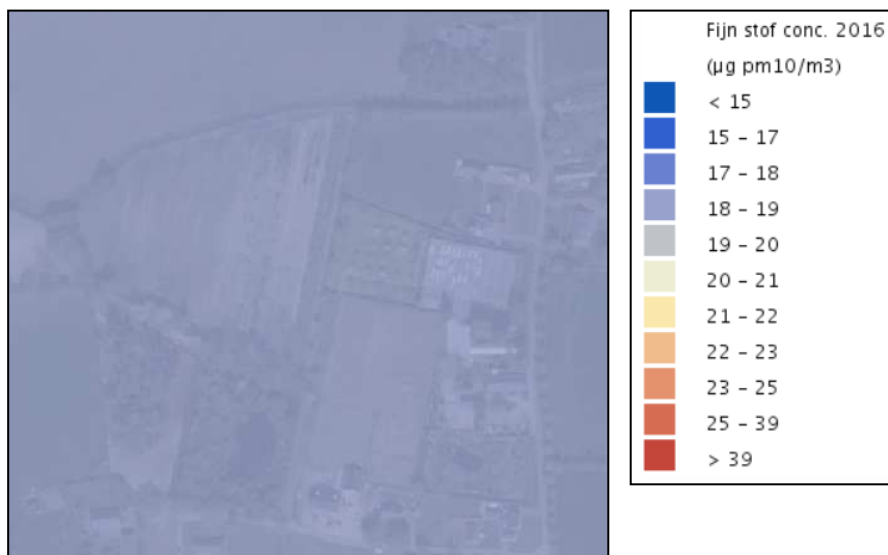
voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.8.3.2 Fijnstof

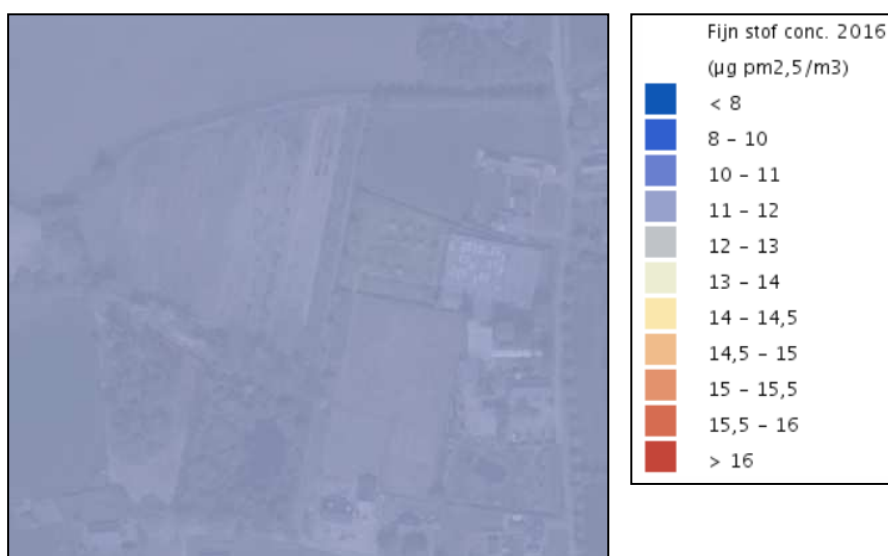
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

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

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



Figuur 22: Fijnstof 2016 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 23: Fijnstof 2016 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

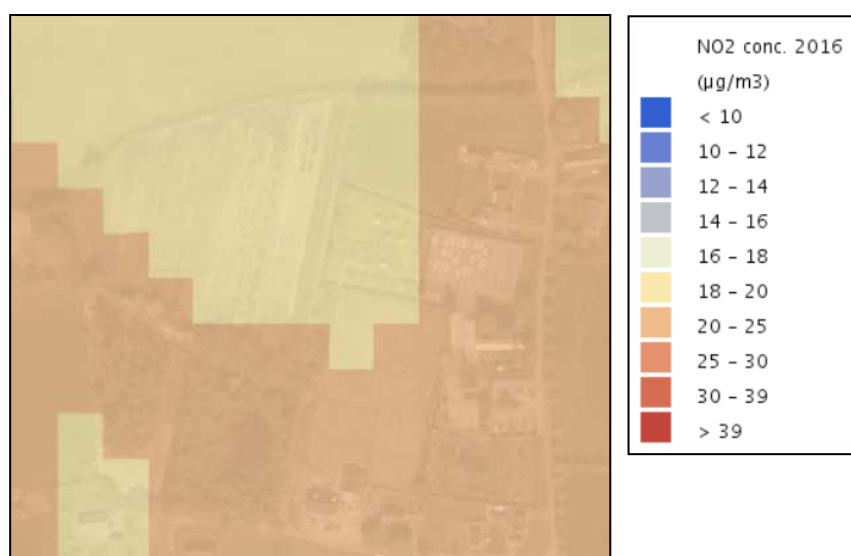
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 17-18 $\mu g/m^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu g/m^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu g/m^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.8.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 24: Stikstofdioxide 2016 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 18-25 $\mu g/m^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.9 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen is dan ook een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 5 maart 2020 met rapportnummer B2407 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusie en het advies uit de rapportage weergegeven:

“De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanprocedure en beoogde nieuwbouw van woningen.”

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.10.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.10.3 Beleidskader

5.10.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.10.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

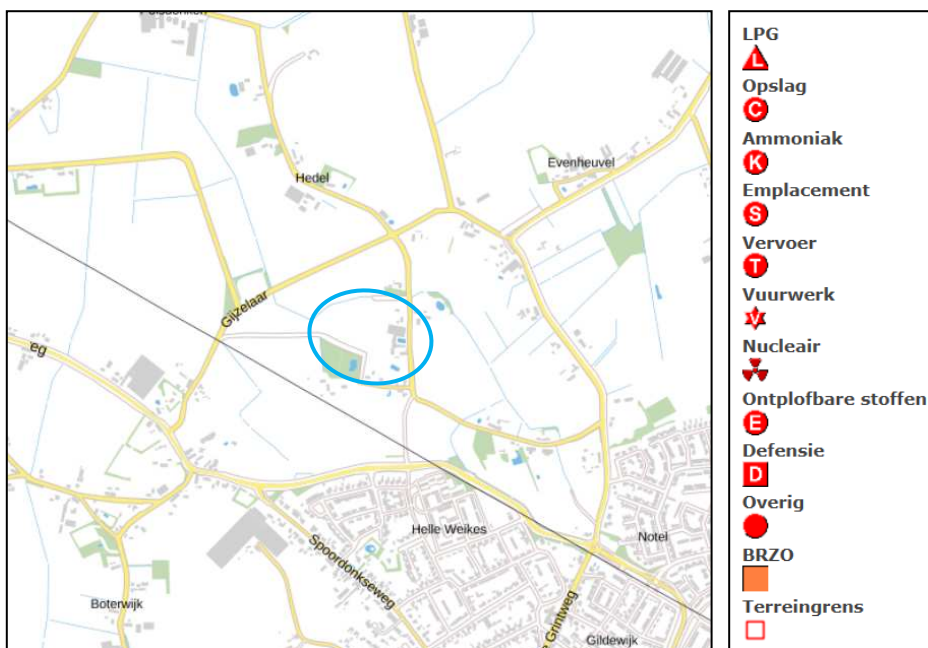
5.10.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.10.4 Beoordeling van plangebied

5.10.4.1 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van Noord-Brabant voor de omgeving van het plangebied, waarbij het plangebied met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant voor de omgeving van het plangebied

5.10.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het

plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 1,5 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

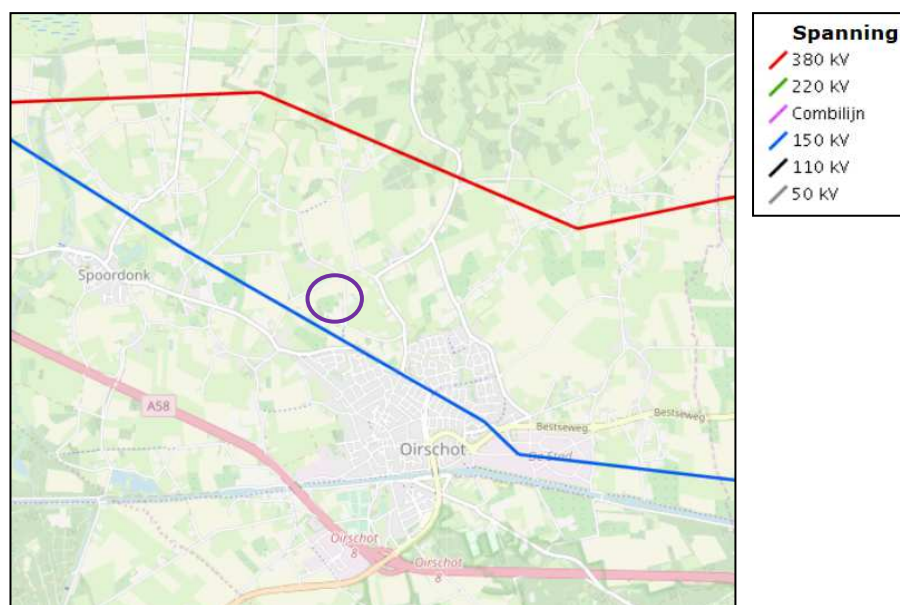
Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 1,5 kilometer bevindt het plangebied zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is parallel aan het Wilhelminakanaal gelegen en derhalve op een afstand van circa 1,5 kilometer. Deze leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

Hoogspanningsleiding

Op een afstand van circa 150 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsleiding 150 kV. Circa 1,4 kilometer ten noorden van het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsleiding 380 kV. Navolgende figuur geeft de ligging van deze hoogspanningslijnen weer.



Figuur 26: Ligging hoogspanningslijnen omgeving plangebied (bron: RIVM)

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. De indicatieve zone voor de hoogspanningslijn ten zuiden van het plangebied bedraagt 80 meter aan weerszijden. Voor de hoogspanningslijn ten noorden van het plangebied geldt een indicatieve zone van 100 meter aan weerszijden. Het plangebied is ruimschoots buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijnen gelegen.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden

Vastgesteld

opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning komt niet voor op lijst D van het Besluit mer. Het toevoegen van woningen is wel opgenomen op de lijst D.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (201807060/1/R1) blijkt dat de ontwikkeling van twee woningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning is dan ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. In het kader van de beoogde ontwikkelingen is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Aan het plangebied is grotendeels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw, openbare nutsvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden, overige infrastructurele voorzieningen, tuinen, erven en landschappelijke inpassing.

6.4.2 Wonen

Aan het plangebied zijn een tweetal woonbestemmingen toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen, erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Eén woonbestemming is gelegen ter plaatse van de huidige bedrijfswoning en één woonbestemming is gelegen ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. De Ruimte voor Ruimte woning mag een inhoud hebben van 1.000 m³ met daarbij 240 m² bijgebouwen.

6.4.3 Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Aan het plangebied is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.4.4 Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

Aan het plangebied is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.4.5 Waarde – Ecologie

Aan het plangebied is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' toegekend. De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van ecologische verbindingzones in de vorm van bebouwingsvrije stroken met beplanting (natuurbouw) ten

behoefte van de ecologische infrastructuur met de bijbehorende natuur-, ecologische en hydrologische waarden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

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

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

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

8.2 Inspraak

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

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat aan de noordzijde van het plangebied de zone 'Behoud en Herstel Watersystemen' gelegen is met een breedte van 25 meter. De zone zoals opgenomen op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan dient te worden verbreed naar 25 meter. Dit is verwerkt op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

De reactie van de provincie Noord-Brabant is navolgend puntsgewijs weergegeven:

1. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte ontbreekt.
De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
2. De instandhoudingsplicht in artikel 4.4.5 onder b ontbreekt.
Artikel 4.4.5 onder b is aangepast.
3. Het behoud van de twee kassen t.b.v. hobbymatig gebruik dient en bestemd te worden.
De te behouden kassen voor hobbymatig gebruik zijn positief bestemd.
4. Geadviseerd wordt artikel 11.2 uit de planregels te verwijderen.
Artikel 11.2 is verwijderd.
5. Enkele opmerkingen op de planregels.
Deze opmerkingen zijn verwerkt.

8.4 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd om de direct omwonenden van het plangebied te informeren over de beoogde ontwikkeling. Alle direct omwonenden zijn via een persoonlijk gesprek ingelicht. De gesprekken hebben plaatsgevonden in de maanden juli en augustus 2019. De volgende adressen zijn door initiatiefnemer ingelicht over de beoogde ontwikkeling:

- Ekerschotweg 2a;
- Ekerschotweg 2;
- Peperstraat 5;
- Peperstraat 6;
- Peperstraat 7;
- Peperstraat 7a.

Een verslag van de omgevingsdialoog is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

8.5 Nota van zienswijzen

Met ingang van 4 maart 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 3 maart 2021 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tijdens deze termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de Nota van zienswijzen, die als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd, wordt deze zienswijze samengevat en beantwoord.