

Bestemmingsplan
Peperstraat ongenummerd, tussen 6 en 8
Gemeente Oirschot
Vastgesteld



Bestemmingsplan Peperstraat ongenummerd, tussen 6 en 8 Gemeente Oirschot Vastgesteld

Rapportnummer:	P00035_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0823.BPBGPEPERSTR6A-VAST
Datum:	7 december 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer I.P.W. van den Biggelaar
Projectteam BRO:	Noud van der Heijden
Concept:	april 2017, mei 2017
Ontwerp:	januari 2018, februari 2018
Vaststelling:	27 november 2018
Trefwoorden:	bestemmingsplan, Peperstraat ongenummerd, tussen 6 en 8, gemeente Oirschot
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 3
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Voorgestane ontwikkeling	8
2.4 Bestemmingsplan	10
3. BELEIDSKADERS	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4.3 Flora en fauna	23
4.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden	24
4.5 Waterparagraaf	26
4.6 Bodem	31
4.7 Bedrijven en milieuzonering	32
4.8 Geur	34
4.9 Akoestiek	36
4.10 Luchtkwaliteit	36
4.11 Externe veiligheid	37
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Partiële herziening	39
5.3 Systematiek	39

6. UITVOERBAARHEID	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.3 Kostenverhaal	43
6.4 Economische uitvoerbaarheid	43

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Certificaat locatie Peperstraat
- Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Formulier historische vrijstelling
- Bijlage 5: Bodemonderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Situering woning op het perceel
- Bijlage 8: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer I. van den Biggelaar, eigenaar van de gronden aan Peperstraat 6-8, heeft het initiatief tot de realisatie van een woning op zijn perceel in 2011 aan de gemeente Oirschot voorgelegd. De gemeente Oirschot heeft in het besluit van 29 augustus 2011 en de herziening van dit besluit van 4 december 2012 aangegeven medewerking aan het initiatief te verlenen.

De gemeente Oirschot heeft in eerste instantie de volgende voorwaarden gesteld: aan weerszijden van de woning 10 meter vrijhouden van bebouwing en begroeiing, een maximale inhoudsmaat voor het hoofdgebouw van 1.000 m³ en 240 m² aan bijgebouwen en uitvoering wordt gegeven aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De bebouwingsvrije zone van 10 meter aan weerszijden van de woning leidt echter tot een zeer beperkte situering van de woning op het perceel. In overleg met de gemeente is gekomen tot ruimere situeringsmogelijkheden voor de woning. De afstand tot de zuidelijke perceelsgrens dient nu 5 meter te zijn en de afstand tot de noordelijke zijde 8 meter. De overige voorwaarden blijven ongewijzigd.

Op het perceel, in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase 2 2013' bestemd als wonen, is één woning toegestaan. Gezien de ligging van het perceel, de omgeving en de omvang van het perceel heeft het college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op het perceel. Om de woning te kunnen realiseren is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan waarin de ontwikkeling is onderbouwd en vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Peperstraat ongenummerd, gemeente Oirschot en staat kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie L, nummer 1153. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4335 m².

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oirschot in het buitengebied van de gemeente. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door een houtwal, aan de oostzijde wordt het plangebied ontsloten aan de Peperstraat, een boomkwekerij en een glastuinbouwbedrijf begrenzen het plangebied aan de west- en zuidzijde.

Op de afbeelding in figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn omgeving te zien is.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en bijbehorende (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving'. Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving, daarnaast komt in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgestane ontwikkeling aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke ontwikkeling uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en de omgeving beschreven. In het eerste deel volgt een beschrijving van de huidige situatie van de omgeving, daarna wordt ingezoomd op het plangebied en wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. Tenslotte is een toets van het plan aan het geldende bestemmingsplan beschreven.

2.2 Huidige situatie

De Peperstraat is een rustige weg gelegen aan de noordwestzijde van de kern Oirschot. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door grote bos- en natuurgebieden, maar daarbuiten is met name het agrarische gebruik beeldbepalend. In de directe omgeving van het plangebied komt solitaire glastuinbouw en een boomkwekerij voor.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en bestaat het overwegend uit grasland. Zowel aan de rechter- en linkerzijde van het plangebied als aan de overzijde van de Peperstraat zijn woonhuizen gelegen. Rond het plangebied bevinden zich greppels. Tevens is aan de rechterzijde een boemenrij met sloot gelegen die een waardevol landschap vormen en getypeerd is als waardevolle singel.

De singel begeleidt een greppel/sloot en een toegangspad richting de achterliggende boomkwekerij. Het pad is dan ook onderdeel van het perceel van de boomkwekerij. Het perceel heeft aan de wegzijde een frontbreedte van 32 meter welke taps naar achteren loopt. Op een afstand van 41 meter vanaf de weg (achterzijde perceel Peperstraat 6) heeft het perceel een breedte van 23 meter, daarna wordt het perceel weer breder doordat het achter het woonperceel van Peperstraat 6 loopt. In figuur 2 zijn enkele foto's van de locaties opgenomen die een impressie van de huidige situatie weergeven.



Figuur 2.1: Impressie plangebied, de Peperstraat en de waardevolle singel.

2.3 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel een nieuwe woning te realiseren. De woning is in een bouwplan nader uitgewerkt, zie figuur 2.2. Het bouwplan voorziet in een woning bestaande uit één bouwlaag met kap en een kelder onder de gehele woning. Voor de woning is een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ bepaald. Voor het bijgebouw geldt een maximale oppervlaktemaat van 240 m². Beide conform het principebesluit van de gemeente d.d. 29 augustus 2011 en de herziening van het besluit op 4 december 2012. Daarnaast heeft de gemeente Oirschot op basis van de notitie 'Situering woning Peperstraat ong.' besloten om de voorwaarden met betrekking tot de aan te houden afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen te verruimen: minimaal 5 meter tot de zuidelijke perceelsgrens en minimaal 10 meter tot de noordelijke perceelsgrens. In deze notitie is de ruimtelijke situatie geanalyseerd en aangegeven of er mogelijkheden zijn om van de reguliere afstandseisen af te wijken. Uit de notitie wordt geconcludeerd dat door het verruimen van de zijdelingse perceelsgrens een grotere en logischer gesitueerd bouwvlak ontstaat, waardoor ruimte is voor een goede kwalitatieve invulling van het perceel. Daarnaast worden de landschappelijk waardevolle elementen benadrukt in het landschap en een kan de overgebleven zichtlijn geaccentueerd worden. De complete notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Vervolgens is in overleg met de gemeente Oirschot op basis van cultuurhistorische gronden besloten dat de noordoostelijke hoek van het bouwvlak op een afstand van 8 meter tot de noordelijke perceelsgrens komt te liggen. Op deze manier is het bouwvlak aan de straatzijde wat breder en loopt taps toe naar achteren. Zo wordt voorkomen dat het gebied tussen het bouwvlak en bomenrij als een trechter dichtloopt. Door deze situering opent de zichtlijn zich juist van smal naar breed en wordt het perceel beter (be)leefbaar gemaakt.

Om de woning op een passende wijze te laten aansluiten op de omgeving wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting. Er worden verschillende landschapselementen aan het plangebied toegevoegd, zoals scheerheggen, grasland met flora- en faunarand, hoogstam fruitboomgaard, solitaire bomen, bijenrand, knotbomenlaan, elzensingel en een amfibieënpool. In figuur 2.2 is een schematische weergave van de toekomstige situatie van het plangebied weergegeven. De landschappelijke inpassing is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.2: Weergave toekomstige situatie plangebied

2.4 Bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase 2 2013' van de gemeente Oirschot het geldende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 juni 2013. Het plangebied (zie figuur 2.3) heeft hierin de bestemming 'Wonen' en de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie 1'. Voor een strook aan de noordzijde van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' is één woning toegestaan, waarbij er in de huidige situatie reeds een woning binnen het bestemmingsvlak aanwezig is. Initiatiefnemer is voornemens een tweede woning binnen het bestemmingsvlak te realiseren. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het initiatief dus niet mogelijk.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied. Door middel van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voorzien in een bouwtitel om de gewenste woning op het plangebied te realiseren. In bijlage 1 is het certificaat van de aanschaf van de bouwtitel opgenomen, die is verstrekt door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.



Figuur 2.3: Uitsnede bestemmingsplan met in rood het plangebied

3. BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toets van het plan aan de verschillende beleidsdocumenten beschreven. Als eerste wordt het plan getoetst aan de landelijke regels, vervolgens zijn de provinciale randvoorwaarden beschreven en hoe het plan zich daartoe verhoudt en tenslotte is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

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

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale Hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen.

Doorwerking plangebied

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling maakt één nieuwe woning in de gemeente Oirschot mogelijk. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Voor wat betreft de behoefte wordt verwezen naar het provinciale en gemeentelijke beleid (paragraaf 3.3 Provinciaal beleid en paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid). Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014, vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied is in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' gelegen (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: Uitsnede structuurvisie, Noord-Brabant

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving.

Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden

met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Doorwerking plangebied

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, waaronder wonen. Voorwaarde hierbij is dat deze locaties niet in primair agrarische gebieden zijn gelegen en sprake is van een zorgvuldige afweging (in evenwicht met elkaar). De structuurvisie biedt mogelijkheden voor onderhavig initiatief.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening Ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1 januari 2017 digitaal ter beschikking is gesteld.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening heeft het plangebied aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is de aanduiding 'Ecologische verbindingszone' naast het plangebied gelegen (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2: Uitsnede Verordening ruimte, Provincie Noord-Brabant

Onderstaand wordt uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving weergegeven.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 - d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een 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 is;
 - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
 4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;
 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

11.1 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van:
 - a. ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
 - b. ten minste 25 meter in alle overige gebieden.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, waarbij in ieder geval:
 - a. beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
 - b. regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Na realisatie van de ecologische verbindingszone is artikel 5.1 (bescherming NNB) van overeenkomstige toepassing.

Doorwerking plangebied

De Verordening bepaalt dat nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt een uitzondering op deze regel gemaakt en is de realisatie van een woning onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijke

voorwaarde is dat de locatie waar de woningbouw plaatsvindt in een bebouwingsconcentratie is gelegen. Voor het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie 1'. Dit betekent dat sprake is van een 'bebouwingsconcentratie' als bedoeld in artikel 7.8 lid 1, en het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk is.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst zoals bedoeld in de voorwaarden van artikel 7.8. In dit kader kan worden vermeld dat initiatiefnemer een bouwtitel aanschaft bij de Ruimte voor Ruimte Maatschappij van de provincie Noord-Brabant. Hierdoor wordt er elders in de provincie de benodigde milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.8.

Het plangebied wordt, conform het landschappelijk inpassingsplan, landschappelijk ingepast in de omgeving waarbij de bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten en structuren zoveel mogelijk behouden blijven en worden versterkt. Dit wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Langs de noordelijke perceelsgrens ligt een strook die is aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone'. Deze aanduiding is ook verwerkt in het geldende bestemmingsplan onder de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. De aanduiding voorziet in de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Vanwege de afstand van het bouwvlak tot de bestemming 'Waarde – Ecologie' blijven deze gronden onaangetast en vormt bestemming geen belemmering voor onderhavig initiatief. Voor wat betreft de invulling van deze opgave heeft de gemeente Oirschot aangegeven dat er naar genoeg ruimte langs de watergang is om de EVZ te ontwikkelen. De verbindingszone komt zeer waarschijnlijk ook niet te liggen ten noorden van het plangebied, maar elders langs de watergang. Er zijn vanuit de gemeente nog geen concrete plannen voor de ontwikkeling van de EVZ langs de gehele watergang. Daarmee vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de ontwikkeling van de EVZ.

Het initiatief is in overeenstemming met de Verordening ruimte.

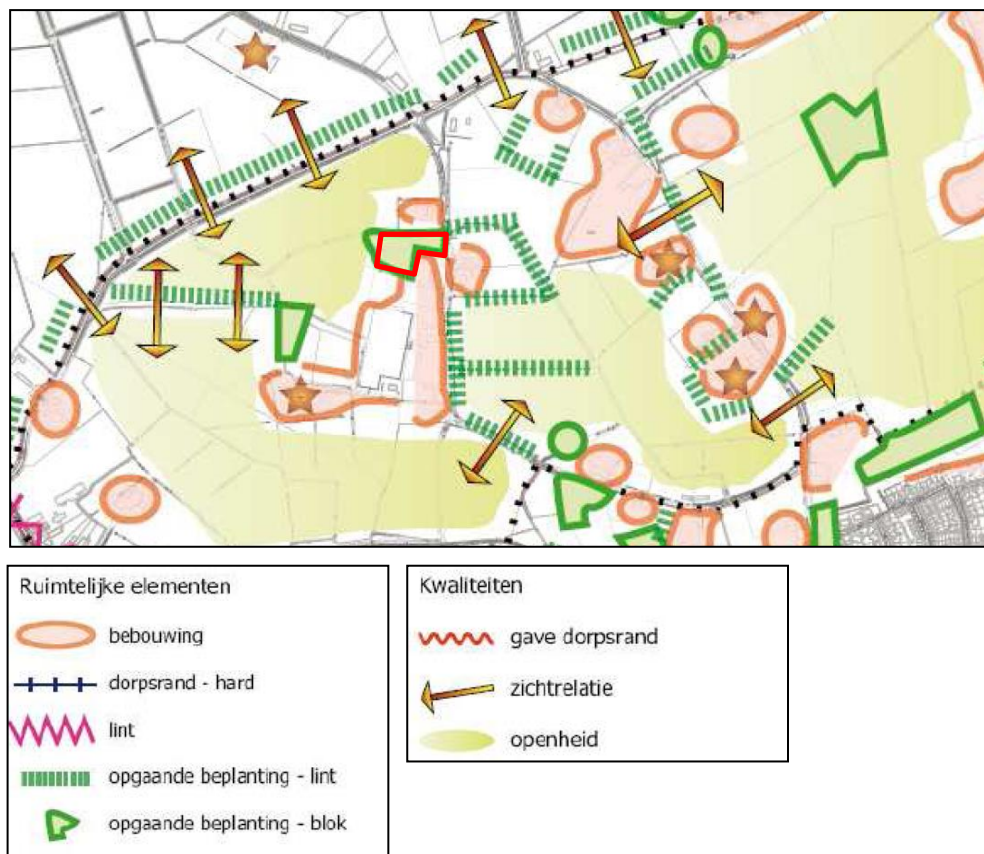
3.4 Gemeentelijk beleid

Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

De gemeente Oirschot heeft op 26 januari 2010 de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentratie. In het buitengebied van Oirschot zijn dertien benoemde bebouwingsconcentraties aanwezig. Deze bebouwingsconcentraties zijn op basis van de analyse ingedeeld in een drietal typen. Deze verdeling is tot stand gekomen na analyse van de bebouwingsconcentraties op basis van infrastructuur, ligging, functies en stedenbouwkundige opbouw. Binnen de bebouwingsconcentraties worden nieuwe mogelijkheden geboden voor bouwen en gebruik, daaraan worden de reguliere voorwaarden verbonden dat de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk en milieu hygiënisch aanvaardbaar moet zijn. Aanvullend aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling moet sprake zijn van kwaliteitswinst voor het landelijk gebied. De mogelijkheden voor bouwen en gebruik betreffen enerzijds hergebruikmogelijkheden en anderzijds woningbouwmogelijkheden. In de bebouwingsconcentraties bestaan mogelijkheden om via de regeling Ruimte-voor-Ruimte tot woningbouw te komen. Voor

de ontwikkeling van de woningen gelden verschillende voorschriften, die zich onderscheiden in voorwaarden aan de locatie, bouwvoorschriften, beeldkwaliteit en overige voorwaarden.

Het gebied waarin de initiatieflocatie is gelegen is opgenomen in deze uitvoeringsnota als bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar-Oirschot' (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3: Uitsnede bebouwingsconcentratie, het plangebied is rood omlijnd.

De bebouwing is vooral geconcentreerd langs de oude wegen in het gebied (waaronder de Peperstraat). Het betreft een gemengde bebouwing van burgerwoningen en agrarische bedrijven, evenals enkele niet-agrarische- en recreatiebedrijven. De bebouwing is op veel plaatsen omgeven door opgaande beplanting op de percelen of aan de randen. Samen met de boombeplanting langs de wegen en de kavelgrensbeplanting verspreid in het gebied is hier nog duidelijk de oorspronkelijke oude agrarische landschap herkenbaar.

Dit gebied is in ruimtelijke zin gecompartmenteerd door ensembles van bebouwing en beplanting, die karakteristiek zijn voor oude ontginningen. De gemeente Oirschot vindt het wenselijk 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.

Doorwerking plangebied

Conform het gemeentelijk beleid wordt de Ruimte-voor-Ruimte regeling voor onderhavig plan toegepast om een woning aan de Peperstraat te realiseren. Het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie Gijzelaar - Oirschot, woningbouw is hierbinnen mogelijk. Door de situering van het bouwvlak worden daarnaast de landschappelijk waardevolle elementen benadrukt in het landschap en kan de overgebleven zichtlijn geaccentueerd worden.

De Nieuwe Woonvisie 2016

In de Nieuwe Woonvisie staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. De gemeentelijke woonvisie heeft het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot en om het aantal inwoners te behouden of eventueel uit te breiden.

De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Uitbreiding van de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen
 - Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
 - 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
 - Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
 - Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Er bestaat behoefte aan zowel huur- als koopwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Herbestemming en herstructurering van bestaande monumentale gebouwen en locaties bieden hiervoor kansen. Daarnaast wil de gemeente voorzien in bouwkavels of ruimte voor CPO-projecten. De beperkte eigendommen van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouwgronden zorgt ervoor dat deze behoefte op andere wijze ingevuld moet worden. Door bijvoorbeeld sanering van agrarische bedrijven zal de Ruimte voor Ruimte regeling van Provincie Noord-Brabant ingezet worden voor de toevoeging van bouwkavels in het hogere segment.

Doorwerking plangebied

Gemeente Oirschot staat in principe positief tegenover de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met De nieuwe Woonvisie 2016.

Woningbouwprogramma 2013-2022

Op 18 maart 2014 is de voorgangsrapportage van het Woningbouwprogramma 2013-2022 verschenen. Het woningbouwprogramma is een uitvoeringsmaatregel van de Woonvisie 2009-2013 van de gemeente Oirschot. Nieuwe woningbouwinitiatieven in het buitengebied worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied en de geldende provinciale Verordening Ruimte. Gemeente

Oirschot verleent alleen medewerking aan ruimte-voor-ruimte woningen en woningsplitsingen in cultuurhistorisch waardevolle woonpanden.

Doorwerking plangebied

Gemeente Oirschot verleent alleen medewerking aan woningbouw in het buitengebied middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De gemeente staat dus in principe positief tegenover de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het Woningbouwprogramma 2013-2022.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is immers pas noodzakelijk voor de bouw van meer dan 2.000 woningen in aaneengesloten gebied (lijst D, categorie 11.2).
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.3 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van het NatuurNetwerk Nederland, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol of aardkundig waardevol gebied.

3. Verder worden in hoofdstuk 4, 'Milieuhygiënische en planologische aspecten', de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Doorwerking plangebied

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit project.

4.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna.

Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden². Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze paragraaf worden alleen de conclusie en aanbevelingen vermeld. De complete quickscan is toegevoegd als separate bijlage.

Doorwerking plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 5 december 2016 door een ecooloog van BRO³ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren en natuurwaarden zijn onderzocht. Hieruit volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Diverse algemeen beschermde soortgroepen, zoals grondgebonden zoogdieren (b.v. konijn, huisspitsmuis, veldmuis etc.) amfibieën en reptielen (gewone pad, bastaardkikker etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van FFwet, tabel 1 en Wnb Bijlage A met provinciale vrijstelling, geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet en een provinciale vrijstelling Wnb, bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

² Quickscan Flora en Fauna Peperstraat ong., gemeente Oirschot.

³ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).

De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en ongewervelden zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

Conclusie

Wanneer de woningbouw gerealiseerd gaat worden en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd dienen bovenstaande conclusies met betrekking tot de flora en fauna nageleefd te worden. Voor aanvang van de werkzaamheden wordt een scan naar de aanwezigheid van broedvogels uitgevoerd. Voor de bestemmingsplanherziening vormt het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering.

4.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat voor de Peperstraat geen historische waarden zijn aangegeven. De bomensingel aan de noordzijde van het plangebied is aangemerkt als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. In overleg met de gemeente is overeengekomen dat er een bebouwingsvrije zone van minimaal 8 meter tussen de perceelsgrens nabij de bomenrij en het bouwvlak wordt aangehouden en het bouwvlak taps toe te laten lopen naar achteren. Op deze manier wordt het gebied en de zichtlijn beter leefbaar en wordt ook de waarde van de bomensingel geaccentueerd.

Het plangebied ligt daarnaast in regio 'De Kempen'. 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. Doordat sprake is van een plangebied welke wordt omsloten door beplanting en agrarische bedrijvigheid worden de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmerd.

Archeologie

De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden. Het SRE heeft onder andere voor de gemeente Oirschot een Erfgoedkaart opgesteld. Het gebied heeft volgens deze kaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologisch verwachting. In deze gebieden is sprake van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied aangeduid als 'Gebiedsaanduiding overig - waarde archeologie'. Binnen deze bestemming dient bij elke bodemingreep dieper dan 30 centimeter

(er is geen oppervlak aan gekoppeld) een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Derhalve is voor het onderhavige plangebied een archeologisch onderzoek noodzakelijk en heeft plaatsgevonden⁴. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Doorwerking plangebied

De verwachte dekzandrug in het zuiden van de onderzoekslocatie is niet aangetroffen; op de gehele onderzoekslocatie zijn nat-eolische zanden aanwezig. Deze laaggelegen nat-eolische zanden zijn lange tijd te nat voor bewoning geweest. Van oorsprong waren hierop beekerdgronden aanwezig, die waarschijnlijk pas in de Late Middeleeuwen in cultuur zijn gebracht vanaf een hoger gelegen dekzandrug. Hierdoor zijn hoge enkeerdgronden op de onderzoekslocatie ontstaan. De hoge enkeerdgronden zijn grotendeels vergraven. De archeologische trefkans voor de onderzoekslocatie kan gezien de natte context worden bijgesteld naar laag. Gezien de lage archeologische trefkans wordt geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven.

Het archeologisch onderzoek is vier jaar geleden uitgevoerd. Gezien de natte context van de grond en het feit dat deze is vergraven kan de lage archeologische trefkans gehandhaafd blijven.

4.5 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterplan gemeente Oirschot en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

⁴ Archeologisch onderzoek Peperstraat ong. te Oirschot. ARC. Projectnr: 2012-44. 12 april 2012

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

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

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm⁵). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeentelijk Rioleringsplan Oirschot

In het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan van Oirschot (vGRP) 2015-2019 staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de percee-eigenaar.

Dit beleidsplan sorteert voor op een tweetal ontwikkelingen die invloed hebben op de leefbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid en de gezondheid van de inwoners. Dit zijn het veranderende klimaat (wateroverlast) en het actief betrekken van de inwoners conform de participatiewetgeving. In 2035 wil Oirschot klimaatbestendig zijn. Hemelwater veroorzaakt dan geen schade meer aan particulier eigendom. De gemeente streeft –waar mogelijk – naar infiltratie van hemelwater. Hierdoor wordt aangesloten op de oorspronkelijke en natuurlijke afvoer van water in Oirschot. Dit is duurzaam en robuuster.

⁵ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Oirschot. Het plangebied thans volledig onverhard en aan de noordzijde begrenst door een bomenrij en een waterloop.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden. Dit zijn zandige gronden met een donkere bovenlaag als gevolg van jarenlange agrarische bewerking. De grondwaterstanden ter plaatse zijn tamelijk ondiep gelegen. Het plangebied geldt voorts als gebied waar meestal kwel voorkomt. Dit betekent dat er op de locatie over het algemeen sprake is een toevoer van grondwater. Dit betreft met name een grondwatertoevoer naar de aangrenzende waterloop.

De grondwaterstanden variëren het jaarrond als volgt (Bron; digitale wateratlas provincie Noord-Brabant):

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 20 – 60 cm-mv⁶
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand (GVG) 40– 80 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) 100 - 140 cm-mv
- Grondwatertrap IIIb - Vb

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor woningbouwontwikkeling. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot de grondwater-spiegel) is kleiner dan de over het algemeen aanbevolen 70 centimeter.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een bo-ringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied is een A-watergang aanwezig, zie figuur 4.1. Deze waterloop heeft een beschermingszone die in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase 2 2013' en in onderhavig bestemmingsplan 'Peperstraat ongenummerd, tussen 6 en 8' is overgenomen. Zodoende blijft de watergang planologisch-juridische bescherming genieten. Onderhavig planvoornemen maakt tevens geen ingrepen aan de watergang mogelijk. Een negatief effect op de A-watergang is uitgesloten. De potentiële ecologische waarden van de watergang zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte, ter plaatse geldt de aanduiding 'Ecologische verbindingszone' met een (EVZ). Voor wat betreft de invulling van deze opgave heeft de gemeente Oirschot aangegeven dat er nog geen concrete plannen voor de ontwikkeling van de EVZ zijn gemaakt maar dat er genoeg ruimte langs de watergang is om de EVZ te ontwikkelen. De gemeente heeft dan ook aangegeven dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de watergang net ten noorden van het plangebied wordt gerealiseerd. Daarvoor liggen andere locaties

⁶ Grondwaterstanden zijn weergegeven in centimeters ten opzichte van het maaiveld (cm – mv). ter plaatse van de woning is de GHG 40-60 cm-mv.

langs de watergang meer voor de hand. Daarmee vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de ontwikkeling van de EVZ en het watersysteem ter plaatse.

Daarnaast is rondom het plangebied een B-watergang aanwezig. Het planvoornemen maakt geen ruimtelijke ingrepen aan de watergang mogelijk, waardoor de bestaande functie behouden blijft. Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve ruimtelijke of functionele gevolgen voor de B-watergang.



Figuur 4.1: Uitsnede Legger Waterschap de Dommel

Keurbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het waterschap De Dommel. Op basis van de Keur geldt derhalve geen gebiedsbescherming voor dit plangebied.

Riolering

De bestaande woningen aan de Peperstraat zijn in de huidige situatie, voor wat betreft de vuilwaterafvoer, aangesloten op de riolering van de gemeente Oirschot. Een extra aansluiting op deze riolering zorgt niet voor problemen.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Toename verhard oppervlak

In artikel 3.6 van de Keur is het volgende bepaald: “*Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen*”. Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoeren naar oppervlaktewater wordt niet langer gebruik gemaakt van de HNO-tool. Per 1 maart gelden de bepalingen uit de Keur 2015; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels. Daarin is het volgende opgenomen:

Artikel 15. Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, 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 voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- I. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- II. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- III. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een woning met daarbij behorende bijgebouwen en erfverhardingen. Dit wordt mogelijk gemaakt via de Ruimte voor Ruimte - regeling. Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een volledig onverhard terrein. Er vindt dus toename van verhard oppervlak plaats:

- | | |
|---------------------------|--|
| • Beoogde hoofdbebouwing | circa 150 m ² |
| • Beoogde bijgebouwen | max 240 m ² |
| • Beoogde erfverhardingen | <u>circa 150 m²</u> (schatting) |
| | circa 540 m ² |

De toename van verhard oppervlak blijft ruim onder de in artikel 15 bepaalde 2.000m². Hierdoor wordt door het Waterschap vrijstelling verleend van het verbod bedoeld in artikel 3.6. Voor de nieuwbouw-ontwikkeling is vanuit het gemeentelijk beleid de aanleg van hemelwatercompensatie wel vereist. Voor het totaal bijkomend verhard oppervlak dient in totaal ca. (540 m² x 1 x 0,06 mm=) 32,4 m³ verwerkt (geïnfiltreerd/ geborgen) te worden. Hierdoor wordt ter plaatse een bui van T=10 verwerkt. Opgemerkt wordt dat het toekomstig verhard oppervlak ruim is ingeschat. Het overig verhard oppervlak kan aanvullend verminderd worden door o.a. het gebruik van een halfverharding (zoals grind) of grasdallen. Het hemelwater kan op twee manieren worden verwerkt in het plangebied. Er kan een wadi worden aangelegd of de aan te leggen poel (zie paragraaf 2.3) wordt gebruikt voor het opvangen van het hemelwater. De poel of een wadi moeten de benodigde retentie van 32,4m³ kunnen verwerken. De waterberging dient voorzien te worden van een overloop zodat het water te allen tijde afgevoerd kan worden naar een sloot. Op welke manier het hemelwater verwerkt gaat worden wordt in een later stadium, bij de uitwerking van de woningbouw, nader geconcretiseerd.

Het plangebied ligt in overig gebied Keur, dit betekent dat de realisatie van de poel niet watervergunningplichtig is omdat er geen verbinding is met een verbindend oppervlaktewater. De poel zal verder volgens de richtlijnen van de Keur worden aangelegd.

Verwerken vuilwater (afvalwater)

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Vuilwater dient daarvoor op de perceelsgrens te worden aangeboden. Voor alle nieuwe panden dient een aanvraag te worden ingediend voor rioolaansluitingen.

Waterkwaliteit

Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is een belangrijk aandachtspunt bij woningbouwontwikkeling. Een voldoende grote afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel (ontwateringsdiepte) is belangrijk om een droge/ wateroverlastvrije woning en/of woonomgeving te garanderen. Ter plaatse van het plangebied is de GHG 20 – 60 cm onder maaiveld gelegen. Hierbij zijn de hoogste grondwaterstanden te verwachten op de noordgrens van het plangebied. Ter plaatse van de beoogde woning zal het GHG naar verwachting maximaal stijgen tot 40 cm onder maaiveld. Voor de ontwateringsdiepte wordt over het algemeen een minimum van 70 cm aangehouden ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Dit betekent dat het terrein ter plaatse van de gewenste woning 50 cm moet worden opgehoogd.

Water in relatie tot verbeelding en de planregels

De waterloop wordt in het bestemmingsplan van gemeente Oirschot beschermd door de bestemming 'Waarde – Ecologie'. Hierin wordt de betreffende grond beschermd, het bouwen van gebouwen is niet mogelijk. Deze zone loopt circa 2,5 meter door in het plangebied. Omdat in het bestemmingsplan ook is bepaald dat bebouwing tot 5 meter van de perceelsgrens niet is toegestaan is onderhavig plan niet van negatieve invloed op de watergang.

Conclusie

Het initiatief stuit niet op waterbelangen. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt

is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een bodemonderzoek⁷ plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusie weer van het bodemonderzoek. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage van onderhavig rapport.

Doorwerking plangebied

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk. Uit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan er geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkeling van de locatie.

Het bodemonderzoek dateert uit 2011. Derhalve is het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' van de omgevingsdienst Brabant-Noord ingevuld, deze is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat de conclusies uit het bodemonderzoek gehandhaafd kunnen blijven.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en andere niet-woonfuncties op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁸

Doorwerking plangebied

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Oirschot.

Ekerschotweg 2

Aan de Ekerschotweg 2 is een plantenkwekerij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten behoren tot de categorie 2, met een grootste richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tot het beoogde bouwvlak in het plangebied is ca. 95 meter. Er is derhalve geen sprake van hinder voor deze inrichting.

⁷ Verkennd bodemonderzoek locatie aan de Peperstraat ongenummerd te Oirschot. Lankema. 29 september 2011.

⁸ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

Peperstraat 5a

De inrichting aan Peperstraat 5a heeft volgens het bestemmingsplan verschillende bedrijfsactiviteiten. Enerzijds is de inrichting een tuincentrum, dit valt volgens de VNG-brochure onder een categorie 2 inrichting met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Anderzijds is de inrichting een kwekerij, een kwekerij heeft volgens het bestemmingsplan de volgende definitie: een bedrijf waarin gewassen worden geteeld, waarbij de productie gedeeltelijk plaatsvindt in kassen bij het bedrijf. De teelt in kassen is volgens de VNG-brochure een categorie 2 inrichting met een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand van het geprojecteerde bouwvlak tot de grens van het bedrijfsperceel van Peperstraat 5a, is ca. 45 meter. In het bestemmingsplan is bepaald dat bebouwing op het bedrijfsperceel een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet aanhouden. Dit betekent dat de bedrijfsbebouwing op 50 meter van het geprojecteerde bouwvlak ligt. Daarnaast worden er dus caravans gestald in de bedrijfsbebouwing. Volgens het bestemmingsplan valt caravanstalling onder 'statische opslag'. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er beperkte vervoersbewegingen plaats vinden ten gevolge van de statische opslag, zeker omdat handel niet is toegestaan. De ontsluiting van de bedrijfsbebouwing naar de Peperstraat op een afstand van ca. 80 meter tot het geprojecteerde bouwvlak. Er kan geconcludeerd worden dat er theoretisch gezien wordt voldaan aan de richtafstanden zoals die zijn vermeld in de VNG-brochure.

In de praktijk kan de milieubelasting van de inrichting wel zo groot zijn dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, ook al wordt aan de richtafstanden voldaan. Gezien de activiteiten is dit niet aannemelijk en daarnaast bevindt zich al een bestaande woning, Peperstraat 6, op kortere afstand van het bedrijfsperceel dan het geprojecteerde bouwvlak. Die werkt al belemmerend voor de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de inrichting Peperstraat 5a.

Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. 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. In de huidige situatie is het plangebied reeds bestemd als wonen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een gevoelige functie, een woning, in het plangebied mogelijk. De afstand tussen de gevoelige functie en de percelen waar gewasbeschermingsmiddelen (Peperstraat 5a) gebruikt kunnen worden bedraagt enerzijds ca. 60 meter en anderzijds ca. 50 meter. Aan de afstand wordt derhalve voldaan. Daarnaast is de bestaande woning Peperstraat 6 op kortere afstand tot de percelen van Peperstraat 5a. De bedrijfslocatie Peperstraat 5a moet dus al rekening houden met deze bestaande woning. Geconcludeerd wordt dat de te realiseren woning in het plangebied buiten de spuitzone van het bedrijf Peperstraat 5a ligt.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt alleen één woning gerealiseerd, waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen. Er kan zodoende geconcludeerd worden dat er met betrekking tot bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen.

Belemmering veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State⁹ heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de woning op het plangebied als geurgevoelig aangemerkt kan worden.

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdiere (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdiere geldt een vaste afstand.

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Voorgrondbelasting

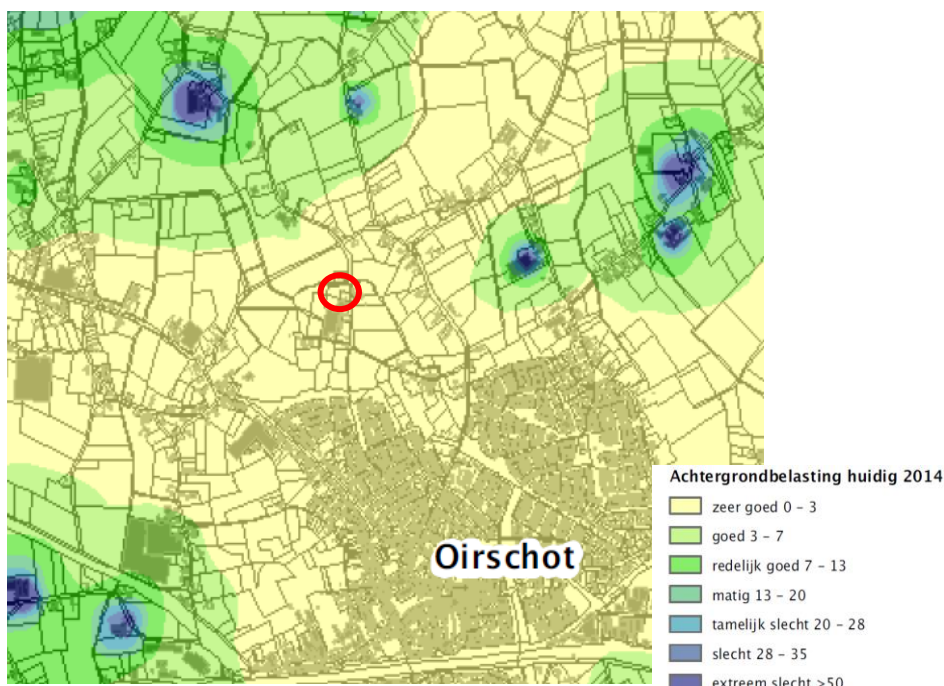
Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oirschot in het buitengebied. Op circa 415 meter is de meest dichtsbijzijnde veehouderij gelegen. Enkele woningen liggen dichterbij de veehouderij dan de te realiseren woning in het plangebied. Gezien vorenstaande kan gesteld worden dat de nieuwe woning niet maatgevend is voor de ontwikkelingsruimte van deze veehouderij. Daarnaast wordt voldaan aan de vaste afstanden. Geconcludeerd wordt dat het plangebied daarmee op geen enkele wijze een belemmering vormt voor de omliggende veehouderijen.

⁹ Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.

In figuur 4.2 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde achtergrondbelasting (2014) in de gemeente Oirschot. Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting 0 - 3 ouE/m³ is, waardoor sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting 2014 - Woon- en leefklimaat'

Doorwerking plangebied

Veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door de wijziging. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting 2014 – Woon- en leefklimaat' worden geconcludeerd dat sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is daarmee acceptabel. De ontwikkeling kan, voor wat betreft het aspect geurhinderdoorgang vinden.

4.9 Akoestiek

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

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

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzone waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. De wegen in de omgeving betreffen allen wegen (Gijzelaar, Peperstraat en Ekerschotweg) met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk en heeft dan ook plaatsgevonden¹⁰. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Doorwerking plangebied

Het uitgevoerde onderzoek is enkele jaren oud. De voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt in het uitgevoerde onderzoek echter niet overschreden, de geluidhinder is zelfs 3 dB lager dan de voorkeursgrenswaarde. Gezien dit gegeven en het feit dat de verkeerssituatie ter plaatse van de Peperstraat niet tot nauwelijks is veranderd is het niet aannemelijk te achten dat er nu geluidhinder optreedt ter plaatse van de woning. Bij de beoordeling aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning moet rekening worden gehouden dat de binnenwaarde niet meer dan 33 dB bedraagt.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit ‘niet in betekende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. Met onderhavig plan wordt

¹⁰ Akoestisch onderzoek Peperstraat, Oirschot. Aeres milieu. M11 376. 11 mei 2012

de ontwikkeling van één woning mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.11 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹¹.

¹¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat binnen een afstand van ruim 1500 meter geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving aanwezig zijn, die in het kader van de externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. Het aspect externe veiligheid speelt geen rol in de voorgestane ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

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

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

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

5.2 Partiële herziening

Bij het opstellen van de Partiële herziening “Buitengebied, herziening Peperstraat ong.’ wordt aangesloten bij het geldende plan “Buitengebied fase 2 2013”. Voor het perceel waar de nieuwe woning wordt zijn de regels behorende bij de bestemming ‘Wonen’ van toepassing.

5.3 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het geldende bestemmingsplan “Buitengebied fase 2 2013”. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

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

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

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen. In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen middels het verlenen van een omgevingsvergunning de functies 'aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven' en 'Bed & breakfast' onder voorwaarden toestaan.

Waarde-Ecologie

De voor 'Waarde-Ecologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van ecologische verbindingzones in de vorm van bebouwingsvrije stroken met beplanting (natuurbouw). De bestemming staat in het teken van de ecologische infrastructuur met de bijbehorende natuur-, ecologische en hydrologische waarden.

Algemene regels

Anti-dubbelregel:

Deze regel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is gekomen voor het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van niet-overdekte zwembaden bij een woning en ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

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

Slotregel:

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het proces en de procedure beschreven om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen. Per procedurestap is aangegeven wanneer en hoe het plan gepubliceerd is en of er reacties zijn ingediend. Tevens is aangegeven hoe met deze reactie is omgegaan bij de vaststelling. Daarnaast is beschreven wie verantwoordelijk is voor de kosten van het bestemmingsplan en de uitwerking van het bestemmingsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken en indienen bij de gemeente Oirschot.

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog hebben er in oktober 2011 keukentafelgesprekken plaats gevonden met omwonenden in de Peperstraat (nr. 5a, 6 en 7a. Na meerdere pogingen ondernomen te hebben is niet gesproken met de bewoners van nr. 8). Het initiatief is door de omwonenden als positief beoordeeld. Detailopmerkingen zijn meegenomen bij de uitwerking van het plan. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de hoofdopzet van het plan dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De omgevingsdialoog is destijds in overleg met de gemeente Oirschot uitgevoerd en voldoet aan de normen die destijds golden. De inhoud van het project en de omwonenden zijn ten opzichte van oktober 2011 niet gewijzigd, derhalve kan gesteld worden dat de omgevingsdialoog, ondanks dat deze enkele jaren geleden is gehouden, nog actueel is voor het bestemmingsplan.

6.3 Kostenverhaal

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

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

6.4 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oirschot. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

