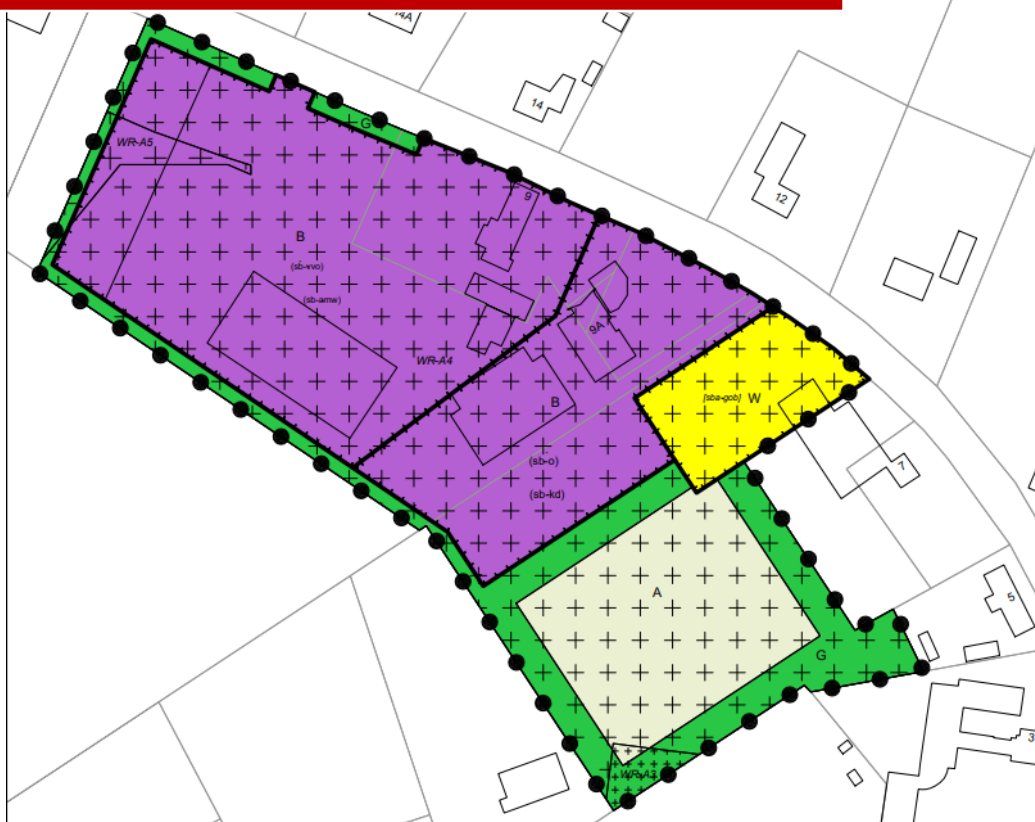


TOELICHTING

Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 9 en 9A' Gemeente Oirschot





Gemeente Oirschot

Bestemmingsplan**'Buitengebied, herziening Putstraat 9 en 9A'****TOELICHTIING****Gegevens opdrachtgever**

Naam: FL Liebrechts B.V.
Adres: Putstraat 9
Postcode: 5091 TH
Plaats: Middelbeers

**Gegevens adviesbureau**

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

<i>Naam document</i>	<i>Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 9 en 9A'.</i>
<i>IMRO Code</i>	<i>NL.IMRO.0823.BPBGPUTSTR9EN9A-VAST</i>
<i>Versie</i>	<i>02 – 06 – 2021 (Vaststelling)</i>
<i>Auteur</i>	<i>drs. D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Bij het plan behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	9
2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	11
2.4	Omgevingsdialoog	12
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.1.1	Structuurvisie	13
3.1.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.2.1	Bestemmingsplan Putstraat 7 en 9 Middelbeers	18
3.2.2	Omgevingsvisie Oirschot	18
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN	20
4.1	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2	Geur	22
4.3	Gezondheid in relatie tot veehouderijen	24
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Geluid	29
4.6	Bodem	31
4.7	Water	31
4.8	Flora en fauna	33
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.10	Externe veiligheid	37
4.11	Spuitzones	40
4.12	Hoogspanningslijnen	40
4.13	Kabels en leidingen	41
4.14	Infrastructuur en parkeren	41
4.15	M.e.r.-beoordeling	41
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	43
5.1	Plansystematiek	43
5.2	Opbouw van de regels	43
5.3	Bestemmingen	46

6.	HAALBAARHEID EN PROCEDURE	48
6.1	Financieel	48
6.2	Maatschappelijk en procedure	48

BIJLAGE 1:	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN – KVH LANDSCHAPSONTWERP
BIJLAGE 2:	OMGEVINGSDIALOOG VERSLAG EN PRESENTIELIJST
BIJLAGE 3:	AERIUS BEREKENING PLANEFFECT
BIJLAGE 4:	AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE PUTSTRAAT 9
BIJLAGE 5:	AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE PUTSTRAAT 9A

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. is eigenaar van de bedrijfslocatie Putstraat 9 - 9A te Middelbeers. Het bedrijf is actief als hoofdaannemer in de grond-, weg- en waterbouw en sinds 1965 gevestigd op deze locatie. In 2017 heeft middels de sanering van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf een forse uitbreiding van de bedrijfslocatie plaatsgevonden. Het bestemmingsvlak Bedrijf is hierbij uitgebreid met ca. 7.000 m² en de bouwmogelijkheden zijn vergroot met 3.190 m². De laatste jaren hebben zich echter gewijzigde bedrijfsomstandigheden voorgedaan, waardoor de in 2017 gerealiseerde uitbreidingsruimte door het bedrijf niet zal worden ingevuld.

Als gevolg van deze gewijzigde bedrijfsomstandigheden is besloten om het op de locatie Putstraat 9 - 9A aanwezige bouwvlak op te splitsen in twee afzonderlijke bouwvlakken. Dit maakt het mogelijk dat een tweede bedrijf, in de vorm van een onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materiaal en materieel, zich kan vestigen op de locatie Putstraat 9A, waardoor dit gedeelte van de bedrijfslocatie kan worden verkocht. Daarnaast wordt mogelijk gemaakt dat de activiteiten van het aannemersbedrijf aan Putstraat 9 kunnen worden uitgebreid met de verhuur, verkoop en het onderhoud van landbouw- en grondverzetmachines. Hiertegenover staat dat de in 2017 gerealiseerde uitbreidingsruimte komt te vervallen. Het overgrote deel van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming wordt hierbij (terug) omgezet naar de agrarische bestemming. Daarnaast komen de middels de uitbreiding gerealiseerde extra bouwmogelijkheden van 3.190 m² eveneens te vervallen.

Daar aan de in 2017 door de sanering van het glastuinbouwbedrijf gerealiseerde uitbreiding van de bouwmogelijkheden nog geen invulling is gegeven, heeft de gemeente Oirschot middels haar mail van 11 juni 2020 kenbaar gemaakt positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling uit 2017 is hiermee op een goede wijze omkeerbaar. De omschakeling van een glastuinbouwbedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf met sloop van het kassencomplex past daarnaast binnen de kaders van het VAB-beleid van de gemeente Oirschot.

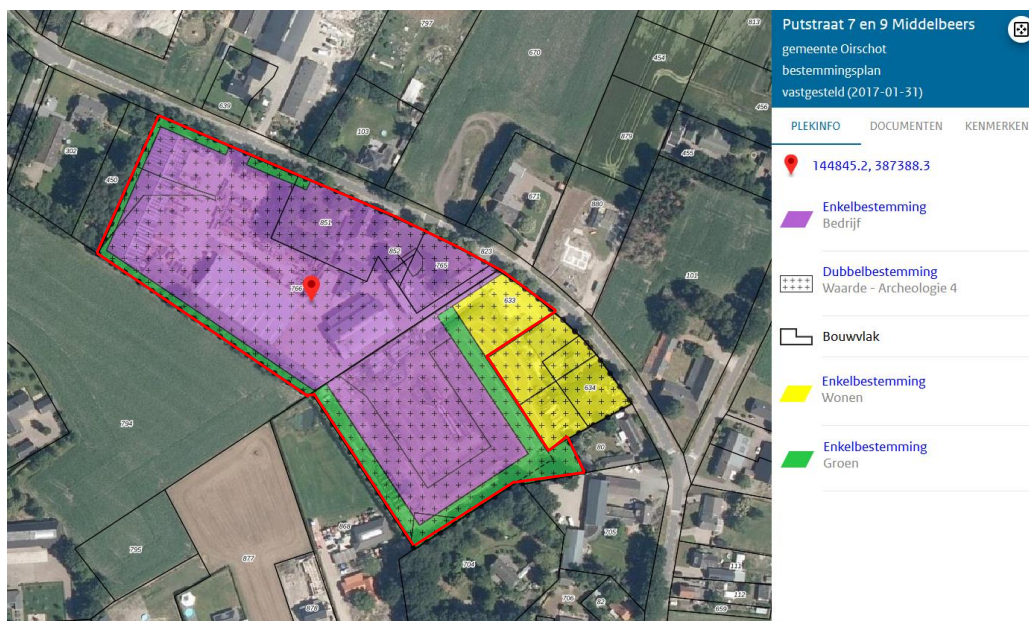
Daar de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan en er daarnaast in het plan geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die voorgenoemde ontwikkeling mogelijk maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om genoemde splitsing van het aanwezige bouwvlak in twee bouwvlakken mogelijk te maken.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Oirschot en behoort tot het buurtschap Voort eind. De planlocatie is gesitueerd ten noordwesten van de dorpskern Middelbeers. De omgeving van het plangebied bestaat uit open agrarisch landschap met woningen en agrarische bedrijven en sluit aan de zuidzijde aan op de aanwezige woningen en (niet-agrarische) bedrijven aan de Voort eindseweg in Middelbeers. De planlocatie bestaat uit meerdere kadastrale percelen. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente MIDDELBEERS, sectie F, perceelnummers 633, 765, 766, 851 en 852. In figuur 1.1 is de ligging van de planlocatie weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging planlocatie.



Figuur 1.2: Plankaart bestemmingsplan 'Putstraat 7 en 9 Middelbeers' met planlocatie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan Putstraat 7 en 9 Middelbeers en heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Wonen'. Daarnaast is op de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gelegen. In figuur 1.2 is de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Putstraat 7 en 9 Middelbeers opgenomen met de planlocatie rood omkaderd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen, inclusief bijlagen;
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden, inclusief bijlagen.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de bestaande situatie van het plangebied en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het bedrijfsperceel aan de Putstraat 9 - 9A, met een omvang van circa 25.000 m², is het hoofdkantoor van het aannemersbedrijf FL Liebrechts B.V. gevestigd. Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn op het perceel diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, in combinatie met diverse kleinere en ondersteunende voorzieningen. Gezien de aard van de bedrijvigheid is de bedrijfsbebouwing voornamelijk bestemd voor de in pandige opslag van materialen en goederen en het uitvoeren van onderhoud aan het materieel. Eveneens vinden de organisatorische en administratieve werkzaamheden plaats op deze locatie en is een bedrijfswoning aanwezig. De toegestane maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, is vastgesteld op 8.065 m².

In 2017 heeft middels een bestemmingsplanherziening een vergroting van de bedrijfslocatie plaats gevonden. Hiertoe heeft aannemersbedrijf FL Liebrechts B.V. het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel aan Putstraat 7 overgenomen, waarna het aanwezige glastuinbouwbedrijf inclusief kassencomplex is gesaneerd. Er is hierbij niet gekozen om het glastuinbouwbedrijf om te schakelen naar een niet-agrarisch bedrijf, maar om de oppervlakte en bebouwingsmogelijkheden van de bestaande bedrijfslocatie Putstraat 9 - 9A te vergroten. In ruil voor de sanering van het glastuinbouwbedrijf is de bedrijfslocatie Putstraat 9 - 9A vergroot met ca. 7.000 m², zijn de bouwmogelijkheden ter plaatse met 3.190 m² uitgebreid, is de herbouw van de aanwezige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning geregeld en is de oprichting van twee extra ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt. In figuur 2.1 is een impressie van de ontwikkeling van de planlocatie uit 2017 opgenomen.



Figuur 2.1: Ontwikkeling 2017 glastuinbouwbedrijf (links) en vergroting Putstraat 9-9A (rechts).

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Nadat in 2017 bovengenoemde bestemmingsplanherziening onherroepelijk is vastgesteld, is door FL Liebrechts B.V. het kassencomplex gesaneerd en is gestart de gronden gereed te maken voor ingebruikname voor het aannemersbedrijf. De laatste jaren hebben zich echter gewijzigde bedrijfsomstandigheden voorgedaan. Op basis van deze gewijzigde omstandigheden heeft het bedrijf enige tijd geleden besloten om de gerealiseerde uitbreidingsruimte alsnog niet in gebruik te nemen en daarnaast tevens af te zien van het realiseren van de uitbreiding van 3.190 m² aan bedrijfsbebouwing. Om tegemoet te komen aan de gewijzigde bedrijfsomstandigheden is FL Liebrechts B.V. voornemens het op de bedrijfslocatie aanwezige bouwvlak te splitsen. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat een tweede bedrijf zich op de locatie kan vestigen en exploitatie van twee afzonderlijke bedrijven mogelijk is. Een onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materieel en materiaal wenst zich na de wijziging van het bestemmingsplan te vestigen op dit gedeelte van de bedrijfslocatie. Daarnaast wordt voor de locatie Putstraat 9 naast het aannemersbedrijf met werkplaats tevens de verhuur, verkoop en het onderhoud van landbouw- en grondverzetmachines mogelijk gemaakt. Dit maakt het mogelijk voor het bedrijf aan Putstraat 9 om een wat meer gevarieerd aanbod aan diensten te leveren.

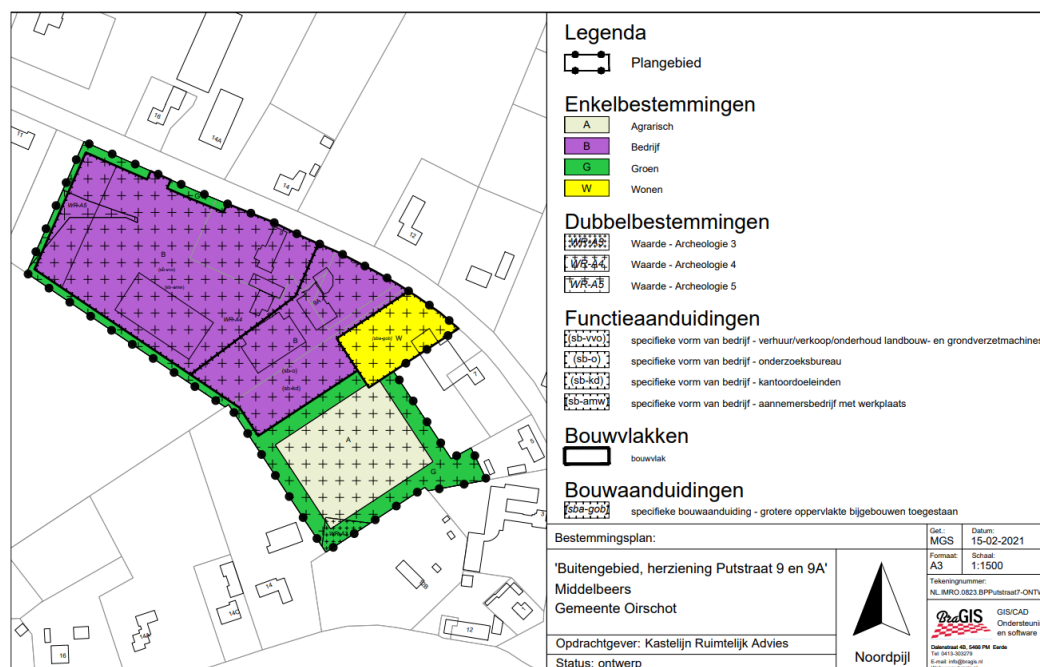
Met de gemeente Oirschot is overleg gevoerd over bovenstaande ontwikkeling. De gemeente heeft hierbij kenbaar gemaakt begrip te hebben voor de gewijzigde bedrijfsomstandigheden van FL Liebrechts B.V. en onder voorwaarden positief te staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling. De locatie Putstraat 9A betreft gedeeltelijk een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie, waar voorheen tezamen met de locatie Putstraat 7 een glastuinbouwbedrijf gevestigd was. De gemeente Oirschot heeft in haar VAB-beleid vastgelegd dat omschakeling van een glastuinbouwbedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied is toegestaan. In 2017 heeft geen omschakeling plaatsgevonden, maar is gekozen voor een uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie Putstraat 9 - 9A. Wanneer de in 2017 gerealiseerde uitbreiding van de bedrijfslocatie Putstraat 9 - 9A wordt 'teruggedraaid', biedt dit de mogelijkheid om alsnog een niet-agrarisch bedrijf op de locatie Putstraat 9A toe te staan.

Zoals aangegeven worden aan de ontwikkeling een aantal voorwaarden gesteld. De huidige toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 8.065 m² wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke oppervlakte van 4.875 m². Hiermee komt de in 2017 gerealiseerde uitbreidingsruimte van 3.190 m² volledig te vervallen. Daarnaast wordt het grootste deel van de in 2017 gerealiseerde uitbreiding van de bedrijfsbestemming, te weten ca. 5.000 m², terug omgezet naar de agrarische bestemming (uiteraard zonder bouwvlak). Een klein gedeelte van de bestemming Bedrijf blijft gehandhaafd t.b.v. parkeren bij Putstraat 9A. Daarnaast is na overleg met de provincie Noord-Brabant door de gemeente Oirschot aangegeven dat een stevige landschappelijke inpassing van het initiatief vereist is. In figuur 2.3 zijn de voorgenomen wijzigingen schematisch weergegeven. Daarnaast is in figuur 2.3 de plankaart van de nieuwe situatie opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan ziet primair toe op de splitsing van het op de bedrijfslocatie Putstraat 9 - 9A aanwezige bouwvlak in twee bouwvlakken. De herziening wordt echter ook benut om voor de meest noordelijk gelegen burgerwoning de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten. Hiertoe vindt tevens een kleine uitbreiding van het bestemmingsvlak Wonen met 400 m² plaats. In de huidige situatie is op het woonperceel een oppervlakte van 120 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze oppervlakte wordt middels voorliggend plan vergroot naar 400 m² door toepassing te geven aan de sloop-bonusregeling.

Putstraat 9 – 9A	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Bedrijven	1	2
Type	Putstraat 9 - 9A: FL Liebrechts Aannemersbedrijf met werkplaats	Putstraat 9: Aannemersbedrijf met werkplaats en verhuur, onderhoud en verkoop landbouw- en grondverzetmachines Putstraat 9A: Onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materiaal en materieel
Milieucategorie	3.1	3.1
Oppervlakte Bedrijfsperceel	24.910 m ²	Putstraat 9 (incl. woning): 13.500 m ² Putstraat 9A: 6.000 m ²
Max. oppervlakte bedrijfsbebouwing	8.065 m ²	4.875 m ²

Figuur 2.2: Wijzigingen bedrijfslocatie Putstraat 9 - 9A.



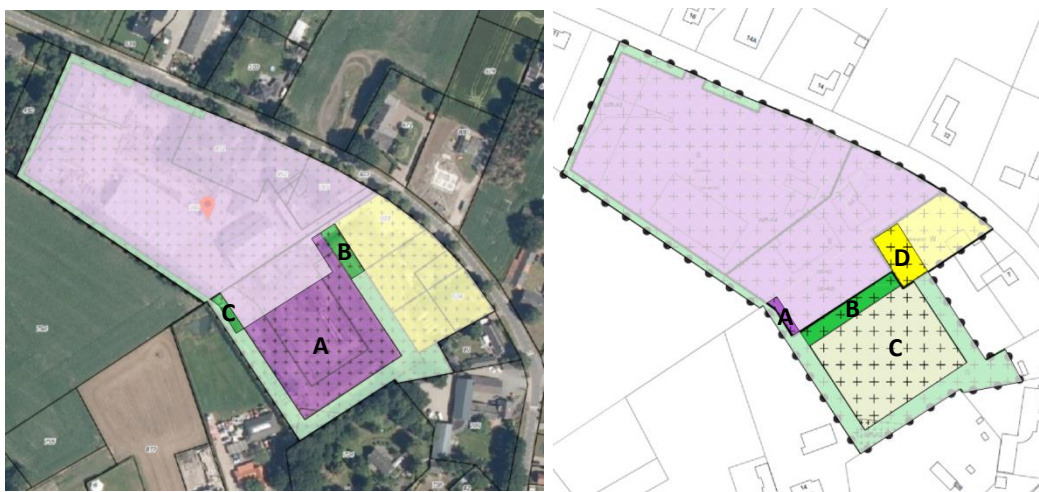
Figuur 2.3: Plankaart nieuwe situatie Putstraat 9 - 9A.

2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In haar regeling 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' geven de Kempengemeenten, waar de gemeente Oirschot onderdeel van uitmaakt, nadere invulling aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- a. categorie 1: geen inspanning;
- b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- c. categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering

De splitsing van een bestaand bedrijfsmatig bouwvlak in twee bouwvlakken is in de regeling opgenomen onder categorie 3. Dit betekent dat voor onderhavig initiatief een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is op basis van de forfaitaire methode. Om de vereiste tegenprestatie te bepalen is een berekening uitgevoerd van de grondwaarde van de locatie in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie. De gronden die middels voorliggende bestemmingsplanherziening van bestemming wijzigen zijn weergegeven in figuur 2.4. De berekening van de grondwaardes is opgenomen in figuur 2.5. Uit deze berekening volgt dat er geen sprake is van een grondwaardevermeerdering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling maar juist van een forse grondwaardevermindering. Desondanks is een goede landschappelijke inpassing van het initiatief vereist.



Figuur 2.4: Voorgenomen bestemmingswijziging gronden Putstraat 9 - 9A.

Berekening Kwaliteitsverbetering Landschap				
Bestaande situatie	Opp.	Prijs per m2		Totaal
Bedrijf (A)	5.316 m ²	€ 80,00	€	425.280
Groen (B+C)	500 m ²	€ 1,00	€	500
Totale oppervlakte	5.816 m ²		€	425.780
Toekomstige situatie	Opp.	Prijs per m2		Totaal
Bedrijf (A)	155 m ²	€ 80,00	€	12.400
Groen (B)	655 m ²	€ 1,00	€	655
Agrarisch (C)	4.436 m ²	€ 5,00	€	22.180
Wonen > 1.000 m ² (D)	570 m ²	€ 60,00	€	34.200
Totale oppervlakte	5.816 m ²		€	69.435
Grondwaardevermeerdering			€	- 356.345
Investeringspercentage				20%
Vereiste investering kwaliteitsverbetering			€	0

Figuur 2.6: Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering Putstraat 9-9A.

Door initiatiefnemer is aan KvH Tuin- en landschapsontwerp opdracht verleend voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan voor de planlocatie. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan. Voor onderhavig initiatief wordt onder andere gekozen voor de aanplant van diverse landschapselementen zoals hoogstam fruitbomen, struweel en knip- en scheerheggen. Middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.

2.4 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van voorliggend initiatief heeft op 16 juli 2020 een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden ter plaatse van het kantoor van de FL Groep aan de Putstraat 9-9A. De opkomst was groot, aangezien nagenoeg alle omwonenden aanwezig waren. Door initiatiefnemer is middels een korte presentatie de voorgenomen ontwikkeling nader toegelicht aan de aanwezigen. Door de aanwezige omwonenden is aangegeven dat zij geen bezwaren zagen tegen de voorgenomen ontwikkeling. In de bijlage bij voorliggende toelichting is het verslag van de dialoog en de presentielijst toegevoegd.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een relatief kleinschalige wijziging waardoor rijksbelangen niet in het geding zijn. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten opstellen past binnen het Rijksbeleid. Een toets aan het rijksbeleid kan dan ook achterwege blijven. Het plan wordt wel getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking"). Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Onderhavig initiatief betreft een juridisch-planologische splitsing van één bedrijfsperceel in twee bedrijfspercelen. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van voorliggende toelichting. Bij het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en worden de bestaande bebouwingsmogelijkheden op het perceel zelfs teruggebracht met 3.190 m². Jurisprudentie (ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442) heeft uitgewezen dat de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met 400 m² niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij voorliggend initiatief wordt de bedrijfsbebouwing niet uitgebreid, waarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording is in dit geval niet aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

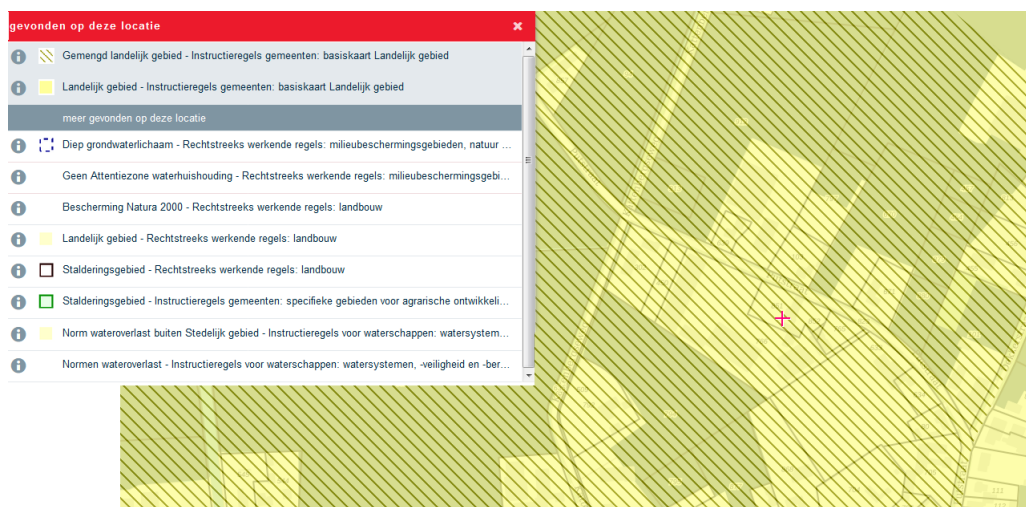
3.1.1 Structuurvisie

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De visie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de SVRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Interim omgevingsverordening is één van deze uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de SVRO in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

3.1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In tegenstelling tot de nu van kracht zijnde interim verordening worden in de definitieve omgevingsverordening ook beleidswijzigingen verwerkt.

In de Interim omgevingsverordening zijn twee typen regels opgenomen. De zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten gelden voor burgers en bedrijven. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen. De zogenaamde instructieregels gelden voor bestuursorganen van de overheid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. In figuur 3.1 is een uitsnede weergegeven van de integrale plankaart van de Interim omgevingsverordening met daarop de planlocatie aangemerkt.



Figuur 3.1: Uitsnede integrale plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gemengd landelijk gebied

Uit figuur 3.1 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen het Landelijk Gebied en meer specifiek het Gemengd landelijk gebied. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, recreatie en

toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Hiervan is op basis van de conclusies en bevindingen in hoofdstuk 4 voor onderhavig initiatief geen sprake.

In Artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant de kaders vastgelegd voor niet-agrarische functies in het Landelijk Gebied. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

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

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. **een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;**

De planlocatie is gelegen in een gemengd gebied met diverse functies zoals een grondverzetbedrijf, een bedrijf met opslaggebouwen, een rundveehouderij en diverse burgerwoningen. Daarnaast heeft de planlocatie zelf reeds de bedrijfsbestemming met daarop toegelaten een aannemersbedrijf in grond-, weg- en waterbouw. Dit bedrijf wordt aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3.1 en is hiermee qua aard en omvang passend binnen de bedrijfsmatige activiteiten die in het Gemengd Landelijk gebied een plaats kunnen hebben. Middels voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt dat zich tevens een onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materiaal en materieel op de bedrijfslocatie kan vestigen. De activiteiten van dit bedrijf vallen tevens maximaal in milieucategorie 3.1 en zijn hiermee passend binnen het gebied.

2. **welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;**
In voorliggende toelichting wordt uitgebreid ingegaan op bovengenoemde aspecten. Hieruit komt naar voren dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de voorwaarden zoals door de gemeente Oirschot gesteld en het effect op genoemde aspecten zeer gering is.

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

In 2017 is op de planlocatie reeds een glastuinbouwbedrijf gesaneerd. Het aanwezige kassencomplex en overige agrarische bedrijfsbebouwing zijn hierbij gesloopt. Hiervoor in de plaats zijn het bedrijfsmatige bestemmingsvlak en bouwvlak van het aannemersbedrijf aan Putstraat 9 - 9A vergroot en is het

mogelijk gemaakt om 3.190 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing ten behoeve van het aannemersbedrijf op te richten. Middels voorliggend plan komen, getoet op het feit dat deze bedrijfsbebouwing tot op heden nog niet is opgericht, deze bouwmogelijkheden van 3.190 m² te vervallen. Daarnaast wordt een groot gedeelte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' (terug) omgezet naar de bestemming 'Agrarisch'. Als gevolg van voorliggend plan vindt dus een forse inperking van de bouwmogelijkheden ter plekke plaats.

b. **er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;**

Middels voorliggend plan wordt het in 2017 gesaneerde glastuinbouwbedrijf omgezet naar een niet-agrarisch bedrijf. Een omschakeling van een agrarisch bedrijf in een niet-agrarisch bedrijf past binnen zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid voor het Gemengd Landelijk gebied.

c. **overtollige bebouwing wordt gesloopt;**

In 2017 is op de planlocatie reeds een glastuinbouwbedrijf gesaneerd, waarbij het aanwezige kassencomplex en de overige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Daarnaast worden middels voorliggend plan de bouwmogelijkheden op de planlocatie ingeperkt met 3.190 m².

d. **de vestiging heeft geen betrekking op:**

1. een kantoor met baliefunctie;

2. lawaaisport;

3. mestbewerking

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van de bovengenoemde activiteiten.

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

a. **over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;**

De omvang van de totale bedrijfsactiviteiten is in de regels van voorliggend bestemmingsplan begrensd op 4.875 m². De maximaal toegelaten bedrijfsbebouwing voor Putstraat 9 en Putstraat 9A bedraagt respectievelijk 3.786 m² en 1.089 m². Hiermee worden de oorspronkelijke bouwmogelijkheden van 8.065 m² teruggebracht met 3.190 m². Daarnaast wordt het bestemmingsvlak Bedrijf teruggebracht met ca. 5.300 m². De omvang is hiermee beperkt van aard en passend in de omgeving.

b. **welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;**

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn de toegestane bedrijfsactiviteiten gespecificeerd. Op het perceel Putstraat 9 is een aannemersbedrijf met werkplaats en de verhuur, verkoop en onderhoud van landbouw- en grondverzetmachines toegestaan. Dit bedrijf wordt, conform de VNG handreiking, aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3.1. Op de locatie Putstraat 9A is een onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materiaal en materieel toegestaan. Dit bedrijf wordt tevens aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3.1.

- c. **dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;**
Buitenopslag is niet toegestaan. Dit is vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.
- d. **dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.**
De omvang van de totale ontwikkeling is begrensd op maximaal 4.875 m². Hiermee is aannemelijk dat zij ten alle tijden passend binnen haar omgeving blijft.

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

- a. **bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;**
Beide bedrijven worden conform de VNG-handreiking aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3.1 en zijn hiermee vanwege de relatief geringe milieu-impact bij uitstek passend in een gemengde omgeving.
- b. **een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;**
Niet van toepassing.
- c. **een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.**
Niet van toepassing.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan bovenstaande voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regels voor niet-agrarische functies in het landelijk gebied van de Interim omgevingsverordening.

Overige aanduidingen

Uit figuur 3.1 blijkt tevens dat de planlocatie gelegen is binnen het 'stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied heeft de provincie Noord-Brabant strengere regels opgesteld voor de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij. Voor onderhavig initiatief is echter geen sprake van de vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij, waardoor deze aanduiding niet van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast blijkt uit figuur 3.1 dat de aanduiding 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' op de planlocatie is gelegen. Deze norm betreft een instructieregel voor het waterschap en bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Voor de planlocatie is waterschap De Dommel de waterbeheerder. Waterschap De Dommel heeft in haar beleid nadere invulling aan deze normen. Zoals nader toegelicht in hoofdstuk 4.7 van voorliggend bestemmingsplan neemt het verhard oppervlak als gevolg van voorliggend initiatief af met ca. 5.300 m², waarmee voldaan wordt aan het beleid van waterschap De Dommel. Hiermee zijn er vanuit het aspect 'water' geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

Tot slot is in Interim omgevingsverordening in Artikel 3.9 vastgelegd dat wanneer een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, deze ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan 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. Voor onderhavig initiatief wordt voldaan aan deze kwaliteitsverbetering van het landschap. In hoofdstuk 2.3 van voorliggend bestemmingsplan alsmede in bijlage 1 is de gevraagde landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de door de provincie Noord-Brabant vastgestelde kaders in de Interim omgevingsverordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Putstraat 7 en 9 Middelbeers

Voor de planlocatie is op 31 januari 2017 het bestemmingsplan 'Putstraat 7 en 9 Middelbeers' vastgesteld. Het bestemmingsplan Putstraat 7 en 9 Middelbeers biedt geen mogelijkheid om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Gekozen wordt dan ook om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3.2.2 Omgevingsvisie Oirschot

De gemeenteraad van Oirschot heeft op 26 september 2017 de Omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot, waarbij de lijn van kwaliteiten in Oirschot wordt gevolgd. Deze kwaliteiten zijn ontstaan in het verleden en hebben zich vertaald in het huidige landschap en de cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kwaliteiten die het heden bepalen, bieden zowel de voorwaarden als het perspectief voor de toekomst. Dit perspectief wil de gemeente, samen met de samenleving, verder uitbouwen.

In de Omgevingsvisie zijn algemene uitgangspunten, specifieke beleidsthema's en gebiedsgerichte doelen benoemd. Algemene uitgangspunten zijn:

- behoud en herstel van de huidige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie;
- bewerkstelligen van een duurzaam veilige en gezonde ontwikkeling van de gemeente;
- creëren van maatschappelijk draagvlak voor initiatieven;
- een nieuwe sturingsfilosofie, waarbij ruimte wordt gegeven aan initiatieven uit de samenleving en de gemeente minder sturend optreedt in de fysieke leefomgeving.

Het buitengebied van Oirschot kent veel kwaliteiten, maar ook knelpunten en tegengestelde belangen. Het buitengebied is attractief als hoogwaardig recreatief uitloopgebied. De gestage transitie van 'overwegend agrarisch gebied' naar 'een gebied met agrarische en recreatieve functies' brengt een continu spanningsveld aan het oppervlak. Het gaat bijvoorbeeld om een duurzame verhouding tussen recreatie, de draagkracht van natuur en landschap en de wederzijdse beperkingen tussen milieugevoelige functies en de agrarische sector. Daarnaast spelen in het buitengebied diverse maatschappelijke opgaven, waaronder een toenemende functiemenging, de transformatie van vrijkomende (agrarische) bebouwing, energietransitie en klimaatbestendigheid. Voor het hele buitengebied is sprake van een zoektocht naar een nieuwe balans.

Voorliggend initiatief sluit aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Oirschot. Er wordt middels het plan ruimte geboden aan de reeds aanwezige functiemenging binnen het gemengd landelijk gebied. Daarentegen vindt middels de omzetting van 5.300 m² bedrijfbestemming (terug) naar de agrarische bestemming en de uitvoering van een stevige landschappelijke inpassing ook behoud en herstel van de landschappelijk kwaliteiten van het buitengebied plaats.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangevoerd dient te worden dat de realisatie van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Omgevingstype

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. De VNG-handreiking hanteert daarom twee omgevingstypen, te weten 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De planlocatie en de directe omgeving behoren, gelet op de verscheidenheid aan bestemmingen zoals burgerwoningen, reguliere bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid, tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van een omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en gevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit is mogelijk omdat een gemengd gebied vaak al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 30 meter.

Milieuzonering voorgenomen ontwikkeling

In de vigerende situatie is op de planlocatie het aannemersbedrijf FL Liebrechts B.V. gevestigd. Een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte groter dan 1.000 m² en een werkplaats valt, conform de VNG-brochure, in milieucategorie 3.1. De grootste richtafstand in een gemengd gebied bedraagt 30 meter voor het aspect geluid.

Middels voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt dat op de bedrijfslocatie, naast het aannemersbedrijf, binnen de reeds aanwezige bedrijfsgebouwen tevens een onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materiaal en materieel is toegestaan. Daarnaast wordt aanvullend aan de activiteiten van het aannemersbedrijf mogelijk gemaakt dat verhuur, verkoop en onderhoud van landbouw- en grondverzetmachines is toegestaan.

In onderstaande tabel zijn voor bovengenoemde afzonderlijke bedrijfsactiviteiten de richtafstanden opgenomen afkomstig uit de VNG handreiking. De afstanden gelden voor het zogenaamde gemengd gebied.

VNG	richtafstand in meters				Milieu-cat.
	geur	Stof	Geluid	gevaar	
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m ²	0	10	30	10	3.1
Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	0	0	30	0	3.1
Onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materiaal en materieel	0	10	30	10	3.1
Opslaggebouwen	0	0	10	0	2
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0	1

Figuur 4.1: Milieuzonering aannemersbedrijf (bron: VNG 2009, *Bedrijven en milieuzonering*).

Uit figuur 4.1 volgt dat de toe te voegen bedrijfsactiviteiten allen tot dezelfde milieucategorie (3.1) of tot een lagere milieucategorie behoren dan het reeds vigerende aannemersbedrijf met werkplaats. Daarnaast is geen enkele richtafstand van de nieuw toe te voegen activiteiten groter dan de richtafstanden die gelden voor het aannemersbedrijf.

De nieuw toe te voegen bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing, waar in de huidige situatie nog bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf worden uitgeoefend. Het aannemersbedrijf wordt echter in oppervlakte teruggebracht en de nieuwe bedrijfsactiviteiten vervangen hiermee een deel van de bestaande activiteiten van het aannemersbedrijf. Gelet op de uitkomsten uit figuur 4.1 zullen de nieuwe bedrijfsactiviteiten een gelijkwaardige of zelfs geringere milieu-impact op de omgeving hebben dan de nu in deze bedrijfsgebouwen gevestigde activiteiten van het aannemersbedrijf.

Tot slot leidt de verkleining van het bestemmingsvlak Bedrijf ertoe dat de afstand van de grens van het bestemmingsvlak Bedrijf tot een deel van de omliggende burgerwoningen vergroot wordt. Het plan regelt dat het niet meer

mogelijk is om op dit gedeelte van het perceel bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen, waarmee de afstand van de bedrijfsactiviteiten tot deze woningen toeneemt.

Milieuzonering omliggende bedrijven

Aan de zuidzijde van de planlocatie is op het perceel aan de Putstraat 3 het bedrijf Van Rooij Machinepark B.V. gevestigd. Daarnaast is het voormalige agrarisch bedrijf aan Putstraat 16 inmiddels omgezet naar een grondverzetbedrijf met een werkplaats kleiner dan 1.000 m². Daarnaast zijn binnen een straal van 200 meter van de planlocatie tevens nog een rundveehouderij en een geitenhouderij gelegen. De van toepassing zijnde richtafstanden zijn onderstaand opgenomen in figuur 4.2. De afstanden gelden voor het omgevingstype gemengd gebied.

Bedrijf			richtafstand in meters				Afstand
	Adres	bestemming – functie	geur	stof	geluid	Gevaar	Feitelijk
1	Putstraat 3	Bedrijf - opslaggebouwen	0	0	10	0	100 m.
2	Putstraat 16	Bedrijf - grondverzet < 1.000 m ²	0	0	10	0	15 m.
3	Dekkerstraat 3	Agrarisch- rundveehouderij	50	10	10	0	190 m.
4	Kattenb.weg 1	Agrarisch - geitenhouderij	30	10	10	0	170 m.

Figuur 4.2: Overzicht en toetsing richtafstanden.

Uit figuur 4.2 blijkt dat ruimschoots aan de richtafstanden tot omliggende bedrijven wordt voldaan. Voorliggend plan ondervindt derhalve geen hinder van de bedrijvigheid die in de directe omgeving van het plangebied gesitueerd is.

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.2 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Voor een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- Bestaande bedrijven door het plan niet worden belemmerd in huidige of toekomstige bedrijfsvoering;
- Er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ontwikkelmogelijkheden omliggende bedrijven

Voor het eerste punt geldt dat als gevolg van voorliggend initiatief geen nieuwe (geurgevoelige) bebouwing wordt opgericht. Er is sprake van een reeds bestaande bedrijfsbestemming. De toe te voegen bedrijfsactiviteiten van een onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materiaal en materieel vinden

plaats binnen de reeds bestaande bedrijfsbebouwing, waar op dit moment nog een deel van de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf plaats vinden. Daar er geen nieuwe (geurgevoelige) bebouwing wordt toegevoegd, kunnen omliggende bedrijven ook niet beperkt worden in hun ontwikkelmogelijkheden.

Woon- en leefklimaat

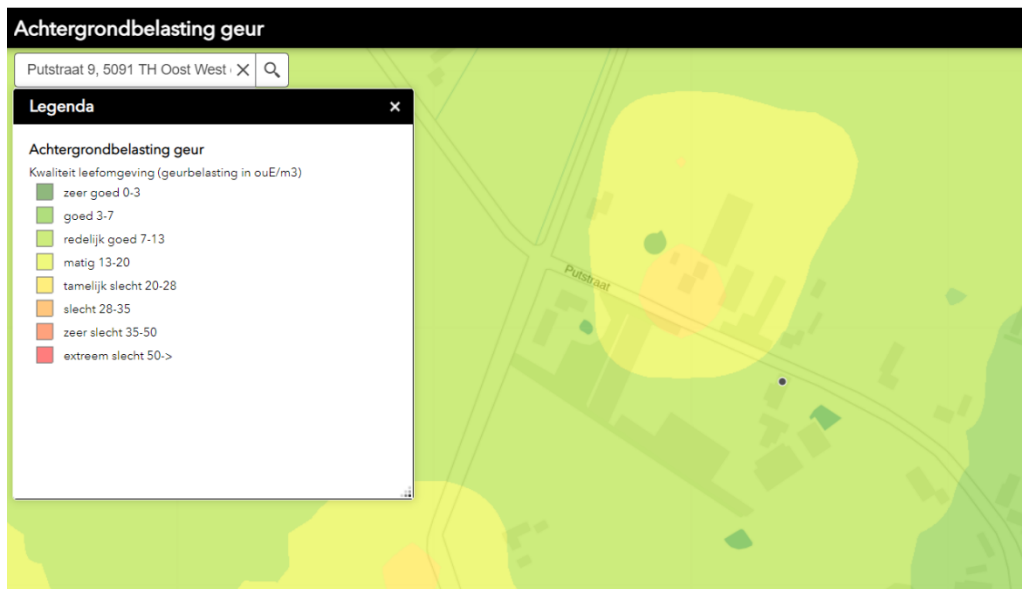
Voor het tweede punt moet worden getoetst of de voorgrond- en de achtergrondbelasting voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de gemeentelijke beleidsregel. De voorgrondbelasting betreft de individuele geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gecumuleerde belasting van alle omliggende veehouderijen op een geurgevoelig object. Voor de voorgrondbelasting hanteert de gemeente Oirschot op basis van haar Geurverordening een geurnorm van $10,0 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ voor dit gebied. Voor de achtergrondbelasting wordt een geurnorm van $20,0 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom gehanteerd.

De meest dichtbij het plangebied gelegen veehouderij betrof de geitenhouderij aan Putstraat 16. Dit bedrijf is in 2016 beëindigd. De overige veehouderijen rondom het plangebied zijn op voldoende ruime afstand gelegen, waardoor de geurcontouren van deze bedrijven niet over het plangebied lopen. Hiermee kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Om aan te tonen dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de gecumuleerde geurbelasting van alle omliggende veehouderijen, wordt getoetst of de achtergrondbelasting voldoet aan de norm uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ voor objecten in het buitengebied.

Door de Omgevingsdiensten Zuid-Oost Brabant is onlangs een actuele geurkaart van de achtergrondbelasting in diverse Brabantse gemeenten, waaronder Meierijstad, opgesteld. In figuur 4.3 is een uitsnede van deze geurkaart opgenomen. Zoals uit figuur 4.3 blijkt is ter plaatse van het grootste gedeelte van het plangebied sprake van een achtergrondbelasting in de range van $7\text{-}13 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Voor een klein gedeelte aan de noordzijde van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting in de range van $13\text{-}20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Ten opzichte van de getoonde geurkaart in figuur 4.3 is echter de geitenhouderij aan Putstraat 16 inmiddels beëindigd en bestemd tot grondverzetbedrijf met werkplaats. Aannemelijk is dan ook dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied hierdoor inmiddels aanzienlijk lager ligt dan getoond in figuur 4.3. Desondanks wordt o.b.v. de geurkaart zoals opgenomen in figuur 4.3 ook voldaan aan de geurnorm van $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ voor de achtergrondbelasting.



Figuur 4.3: Uitsnede geurkaart achtergrondbel. (Bron: Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant).

Om het woon- en leefklimaat te beoordelen hanteert het RIVM voor de achtergrondbelasting geur de milieukwaliteitscriteria zoals opgenomen in figuur 4.4. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied valt ten minste in de categorie 14 t/m 20 ou_e/m^3 . Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondbelasting kan dan ook als matig tot redelijk goed worden beoordeeld.

Achtergrondbelasting (ou_e/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
1-3	<5	zeer goed
4-8	5-10	goed
9-13	10-15	redelijk goed
14-20	15-30	matig
21-28	20-25	tamelijk slecht
29-38	25-30	slecht
39-50	30-35	zeer slecht
51-65	35-40	extreem slecht

Figuur 4.4: Classificatie achtergrondbelasting (RIVM).

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.3 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Door middel van toetsing aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) kan beoordeeld worden of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Het stappenplan 2.0 wordt hieronder weergegeven, waarbij per stap een nadere toetsing plaatsvindt.

1. *Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand.*

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft de Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m³ vastgesteld. De advieswaarde van de Gezondheidsraad voor endotoxine is een instrument ter bescherming van de gezondheid van omwonenden van veehouderijen. Rondom de planlocatie zijn echter geen varkenshouderijen of pluimveebedrijven gelegen.

2. *Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;*

De voorgenomen ontwikkeling betreft een reguliere bedrijfsbestemming t.b.v. een aannemersbedrijf en een onderzoeksbureau met opslag en werkplaats. Hierbij vindt geen toename in emissies van geur, fijnstof en/of ammoniak plaats.

3. *Geurbelasting; toetsen aan een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;*

In hoofdstuk 4.2 van voorliggende toelichting heeft een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Wgv plaatsgevonden. Op de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

4. *Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;*

Niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe situaties van het gemengd houden van varkens en pluimvee.

5. *Geitenhouderij: binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;*

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) wordt bekeken of er zich binnen 2 kilometer van het plan bedrijven met geiten bevinden.

Binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie bevinden zich geitenhouderijen waar meer dan 50 geiten gehouden worden aan de Kattenbergseweg 1 en de Heiakkerweg 2B. Bij voorliggend plan is echter geen sprake van de bouw of toevoeging van een nieuwe gevoelige bestemming.

Ook voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen. Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt namelijk dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Echter moet worden benadrukt dat het hier om een hypothese gaat, en dat causaliteit nog niet door onderzoekers is vastgesteld. Binnen een straal van 1 kilometer van de planlocatie bevinden geen pluimveehouderijen.

6. De aanwezigheid van mestbe- en verwerking;

Niet van toepassing.

7. De ongerustheid bij omwonenden;

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. De voorgenomen splitsing van het bestaande bedrijfsperceel betreft geen ontwikkeling die leidt tot een toenemende onrust over de volksgezondheid.

Uit de toetsing aan de afwegingsaspecten blijkt dat er geen specifieke omstandigheden aan de orde zijn, waardoor door het bevoegd gezag geen advies hoeft te worden opgevraagd bij de GGD.

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect volksgezondheid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze regeling is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

Het plan betreft de splitsing van een bestaande bedrijfslocatie. Als gevolg van de splitsing wordt het mogelijk voor een onderzoeksbureau zich op de locatie te vestigen. Dit zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Het onderzoeksbureau beschikt in de huidige situatie over ca. 30

werknemers. Mocht het bedrijf de komende jaren gestaag doorgroeien dan zal het bedrijf uiteindelijk over maximaal 50 werknemers beschikken. Dit leidt in een worstcase scenario tot 100 extra verkeersbewegingen per dag ten opzichte van de huidige situatie.

Daarnaast wordt de bedrijfslocatie gebruikt als startpunt voor het uitvoeren van veldwerkzaamheden (bijv. bodemonderzoeken) bij de klant op locatie. Er vanuit gaande dat dagelijks 10 onderzoeken in het veld verricht worden leidt dit tot een toename van 20 verkeersbewegingen (vertrek en terugkomst) van bestelbusjes per dag.

Naast het onderzoeksbureau maakt het plan ook de verkoop en het onderhoud van landbouw-/grondverzetmachines mogelijk als aanvullende activiteit bij het bestaande aannemersbedrijf. Op basis van een zeer ruime schatting worden iedere dag 5 landbouwmachines gebracht en gehaald in het kader van onderhoud, verhuur of verkoop. Dit leidt tot 10 verkeersbewegingen met zwaar verkeer per dag. Daarnaast bezoeken dagelijks maximaal 10 klanten de bedrijfslocatie, wat neerkomt op 20 verkeersbewegingen per dag met een personenauto.

Het aannemersbedrijf is in de huidige situatie reeds juridisch planologisch toegestaan. Het aannemersbedrijf is zeer beperkt van omvang. Hoewel niet de doelstelling van het bedrijf, wordt uitgegaan van een scenario waarin het bedrijf de komende jaren licht groeit met 3 extra werknemers. Hiermee vindt voor het aannemersbedrijf een toename van het maximaal 6 verkeersbewegingen (aankomst en vertrek) met personenauto's (waaronder bestelbusjes) plaats als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

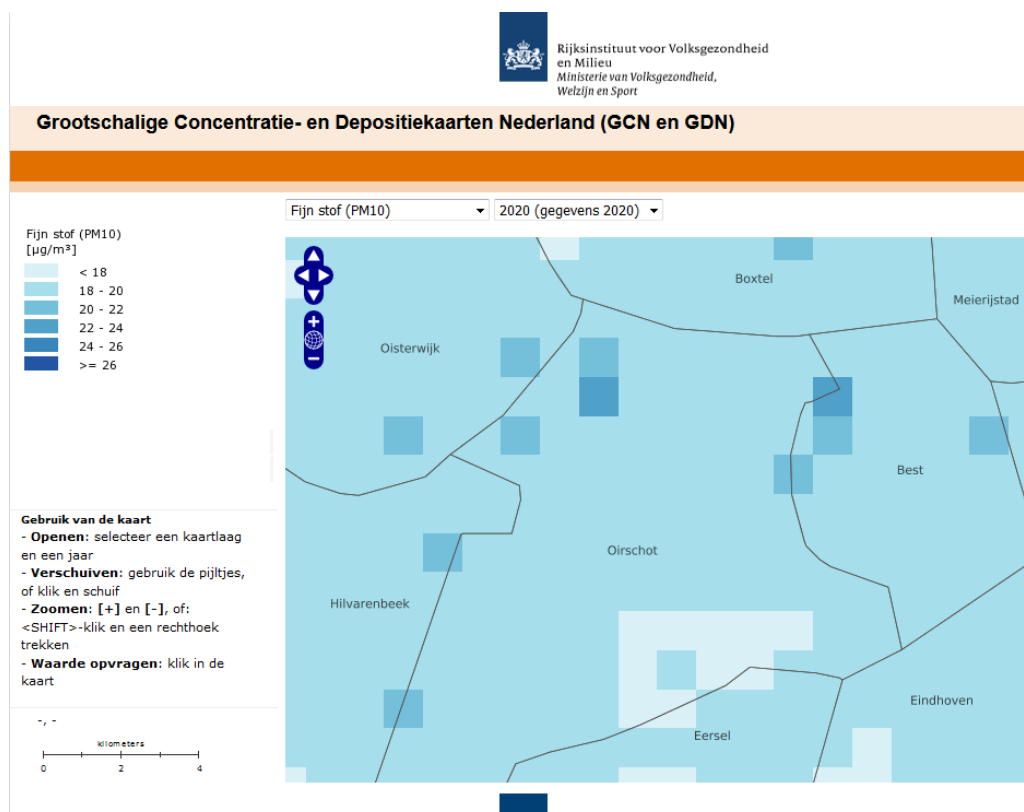
Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	156
Aandeel vrachtverkeer	6,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,19
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.5: Uitkomst berekening NIBM-tool 2020 (bron: www.infomill.nl)

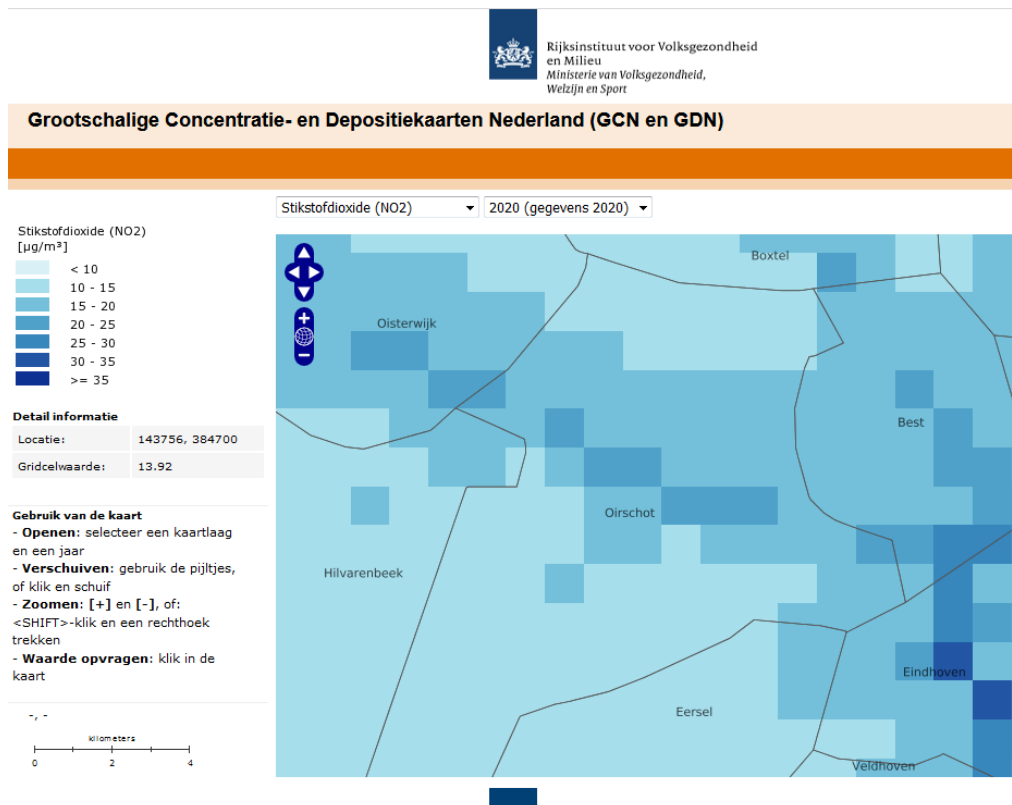
Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling zal hiermee op basis van een ruime schatting toenemen met 156 bewegingen per dag. Dit betreft 73 personenauto's (waaronder bestelbusjes) en 5 landbouwwerktuigen die per dag aan en af rijden (aankomst en vertrek). Met behulp van de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht. De uitkomst van de berekening van de NIBM-tool is in figuur 4.5 weergegeven.

Uit figuur 4.5 volgt dat de splitsing van het bedrijfsperceel een bijdrage van niet in betekende mate heeft op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Als gevolg van het plan worden geen nieuwe gevoelige objecten opgericht. Desondanks wordt toch gekeken naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM zoals opgenomen in figuur 4.6 en figuur 4.7.



Figuur 4.6: GCN-kaart RIVM fijnstof (bron: geodata.rivm.nl)



Figuur 4.7: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide (bron: geodata.rivm.nl)

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 18-20 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³ en op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 31,2 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.5 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaaï vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe

geluidsbron mogelijk maakt. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh opgericht. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh hoeven de bestaande geluidsgevoelige objecten niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Industrielawaai

Zoals blijkt uit figuur 4.2 wordt voor de geluidhinder afkomstig van omliggende bedrijven ruimschoots voldaan aan de richtafstand tot de planlocatie. Hiermee is aannemelijk dat op de planlocatie geen hinder wordt ondervonden van geluid afkomstig van omliggende bedrijven.

Voor wat betreft de geluidhinder die door het aannemersbedrijf FL Liebrechts B.V. zelf veroorzaakt wordt met haar bedrijfsactiviteiten op omliggende geluidsgevoelige objecten, is in 2013 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door M&A Milieu Adviesbureau (*M&A, Akoestisch onderzoek industrielawaai Putstraat te Middelbeers, Rapportnr: 213-MPV-il-v1, 18 april 2013*). In het onderzoek zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAR,LT) en de maximale geluidsniveaus (LAm_{ax}) berekend voor de dag-, avond- en nachtperiode op een aantal immissiepunten op de dichtst bij gelegen gevels van de omliggende woningen en op referentiepunten op 100 meter van de inrichtingsgrens. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen en referentiepunten op 100 meter wordt voldaan aan de gestelde geluidsnormering. Gezien het feit dat ook in de tuinen van de woningen het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau maximaal 42 dB(A) bedraagt, blijkt dat er ter plaatse van de woningen een goed akoestisch klimaat aanwezig is.

De bedrijfsactiviteiten die middels voorliggend plan mogelijk worden gemaakt, te weten een onderzoeksbureau met opslag en onderhoud van materiaal en materieel, hebben een richtafstand voor geluid (30 m.) die gelijk is aan die van het aannemersbedrijf (30 m.). Aangezien ten behoeve van het initiatief geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt, zullen deze bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in de reeds bestaande bedrijfsgebouwen waar in de huidige situatie activiteiten voor het aannemersbedrijf plaatsvinden. Gezien het feit dat uit het akoestisch onderzoek industrielawaai voor het aannemersbedrijf blijkt dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen ter plekke van de burgerwoningen, is het aannemelijk dat voor het onderzoeksbureau ook wordt voldaan aan deze geluidsnorm.

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.6 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet in planvorming rekening gehouden worden met bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Daarnaast is in de Woningwet (Artikel 8) vastgelegd dat niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Om de gezondheid en veiligheid van mensen die wonen en werken in een gebouw te garanderen, verplicht de Woningwet dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in bepaalde gevallen een bodemonderzoeksrapport moet worden aangeleverd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en/of mogelijk gemaakt dat in de toekomst nieuwe bebouwing wordt opgericht. Als gevolg van voorliggend plan wordt de bodem dan ook niet geroerd. Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' van het Waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol Water

Het waterbeheerplan beschrijft hoe Waterschap De Dommel, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe de doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel

plaats in gebiedsprojecten. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- mooi water.

Keur Waterschap De Dommel 2015

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben nieuwe waterregels vastgesteld. De regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels.

De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen welke een grote impact hebben op belangrijke watergangen en keringen blijven vergunningplichtig. Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.

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 deelstroom-gebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen (toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en de 10.000 m²) kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Voor grote plannen (toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) volstaat deze rekenregel niet en is altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk waarbij het waterschap vroegtijdig dient te worden betrokken. Voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m² hebben de drie waterschappen besloten dat, gezien de dermate kleine afvoer van hemelwater, het verantwoord is geen compensatie te eisen.

Beschrijving watersysteem

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 17,3 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 160 cm onder maaiveld (wateratlas provincie Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand (www.bodemdata.nl), welke geschikt is voor infiltratie. Deze gronden zijn geclassificeerd als

een hoge zwarte enkeerdgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat geschikt is voor infiltratie in de bodem.

Leggerwatergangen met B-status in de keur van het waterschap liggen rondom het gehele plangebied, met uitzondering van een klein stukje aan de zuidoost-zijde van het plangebied. Het (schone) afstromend hemelwater van de aanwezige bedrijfsbebouwing stroomt via de daken automatisch af naar de groene randen van het perceel vanwaar het hemelwater infiltreert in de bodem of vertraagd afstroomt naar de leggerwatergangen rondom het perceel. Afvoer van afvalwater vindt plaats middels de bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel.

Voorgenomen ontwikkeling

In onderhavige situatie vindt geen uitbreiding van bebouwing dan wel verharding plaats. De bouwmogelijkheden voor de locatie worden teruggebracht met 3.190 m². Daarnaast wordt 5.300 m² bedrijfsbestemming omgezet naar de agrarische bestemming. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dan ook (fors) af. Compensatie is op basis van het huidige beleid niet aan de orde omdat deze onder de ondergrens valt, die door het waterschap De Dommel per 1 maart 2015 wordt gehanteerd.

Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. 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.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kempenland-West'. Dit gebied ligt op een afstand van ca. 400 meter van het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De eventuele effecten die voortvloeien uit het plan (zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring) zorgen, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, niet voor significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad in de zogenaamde 'voortoets' te bezien of een passende beoordeling van het plan moet worden gemaakt. Dit is het geval indien het risico bestaat dat het plan – al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten – significante gevolgen heeft voor één of andere meerdere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden als de stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit kan worden aangetoond middels een AERIUS-berekening. Het betreft hier het planeffect in het kader van de plantoets Wnb.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van een bestaand bedrijfsperceel, zonder uitbreiding van bebouwing. Als gevolg van het plan wordt de vestiging van een onderzoeksbureau mogelijk gemaakt en wordt aanvullend op de werkzaamheden van het bestaande aannemersbedrijf de verkoop en het onderhoud van landbouw-/grondverzetwerktuigen mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de gebruiksfase vindt in een worst-case scenario een toename van 156 verkeersbewegingen per dag plaats ten behoeve de totale ontwikkeling. Dit betreft 73 personenauto's c.q. bestelbusjes en 5 landbouwmachines die per dag aan en af rijden. Voor een nadere onderbouwing van deze verkeersbewegingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4 van voorliggende toelichting. Hierbij is tevens uitgegaan van een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen voor bestaande aannemersbedrijf.

Voor wat betreft de aanlegfase is als onderdeel van het plan geen sprake van de oprichting of sloop van bebouwing. Als gevolg hiervan dient enkel voor de gebruiksfase de mogelijke toename van stikstofdepositie in beeld gebracht te worden.

Gebruiksfase

Zoals in bovenstaand reeds aangegeven zal de voorgenomen bestemmingsplanwijziging leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen zal op basis van een ruime schatting toenemen met 146 bewegingen van personenauto's/bestelbusjes (licht verkeer) en 10 bewegingen van landbouwmachines (zwaar verkeer) per etmaal.

Op basis van bovenstaande gegevens is middels het programma AERIUS Calculator 2019A de berekening uitgevoerd voor de mogelijke toename van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase. De gehanteerde 'grenswaarde' bedraagt 0,00 mol/ha/j. Een hogere waarde wordt beschouwd als een overschrijding. De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage 5 aan voorliggende toelichting.

Uit de berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat door het plan de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden door de gebruiksfase van het plan (planeffect).

Soortenbescherming

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats waarin beschermde soorten gehuisvest kunnen zijn. Daarnaast betreft de voorgenomen ontwikkeling een splitsing van een bestaand bedrijfsperceel waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en tevens geen nieuwe verharding wordt aangebracht. Tot slot vindt geen bomenkap plaats. Hiermee zijn er geen directe of indirecte negatieve effecten op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de algemene zorgplicht geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, blijven achterwege. negatieve effecten op beschermde flora en fauna. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de plantoets Wet natuurbescherming (Wnb) dient in het kader een goede ruimtelijke ordening ook de vergunningplicht Wnb te worden getoetst. Hiervoor dient een AERIUS berekening van de beoogde situatie te worden gemaakt. Omdat voorliggend bestemmingsplan in dit geval 2 inrichtingen mogelijk maakt, is een berekening van elke inrichting apart gemaakt. Hierbij zijn per inrichting alle emissiebronnen in de beoogde situatie meegenomen, dat wil zeggen zowel de emissies vanuit bedrijfswoning, kantoor/bedrijfsgebouwen als verkeer van bewoners en verkeer van het bedrijf (personeel en bezoekers). In bijlage 4 en bijlage 5 zijn de AERIUS berekeningen inclusief nadere motivering voor beide inrichtingen opgenomen. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat voor de gebruiksfase van beide inrichtingen geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De inrichtingen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Op basis van bovenstaande analyse zijn er in het kader van flora en fauna geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief te verwachten.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het overgrote deel van het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De aanduiding 'Waarde – Archeologie 4' houdt in dat bij het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 500 m², er een rapport moet worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag verstoord worden voldoende zijn vastgesteld. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en wordt de grond dan ook niet geroid. De dubbelbestemmingen die op de planlocatie gelegen zijn blijven gehandhaafd. Mocht in de toekomst besloten worden nieuwe bedrijfsbebouwing op te richten (bijv. door sloop van een gedeelte van de bestaande bebouwing) dient voldaan te worden aan de bepalingen die door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' worden opgelegd.

Er zijn hiermee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vanuit het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het aanwezige culturele erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de

breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnterpreteerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet.

Op de cultuurhistorische beleidskaart zijn in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De Putstraat alsmede het open agrarisch gebied aan de westzijde zijn echter wel aangeduid als een object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied deze cultuurhistorische waarden worden aangetast.

De voorgestane ontwikkeling heeft dan ook geen (negatieve) invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) het plangebied.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. 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% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

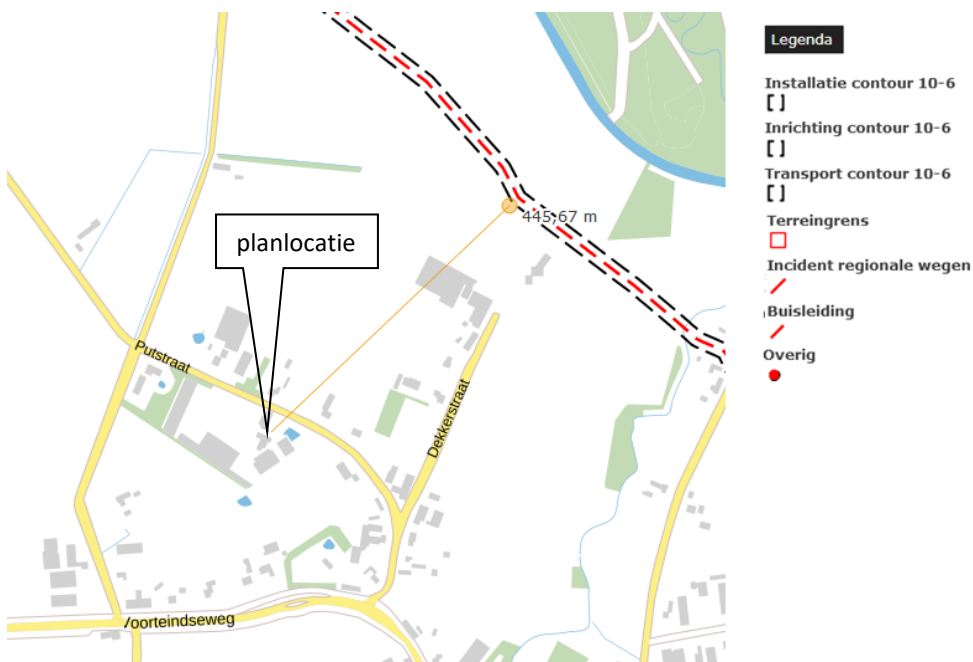
Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.



Figuur 4.8: Uitsnede Risicokaart met planlocatie (www.risicokaart.nl)

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Hieruit blijkt dat ten noordoosten van het plangebied een PRB-leiding is gesitueerd, bestemd voor de transport van koolwaterstoffen. De desbetreffende leiding heeft een diameter van 8 inch en een druk van 80 bar. Voor de inventarisatie van de bebouwing is een inventarisatieafstand (IA) van 130 meter ten opzichte van de leiding van toepassing.

Plaatsgebonden risico

De planlocatie ligt niet binnen de PR 10^{-6} contouren van de buisleiding, zoals eveneens valt af te lezen uit figuur 4.8. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het plaatsgebonden risico vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

In voorliggend geval bedraagt de afstand van de PRB-leiding tot het plangebied ruim 445 meter, waardoor er geen belemmering aanwezig is met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen. Daarnaast ligt het initiatief buiten de invloedszones van overige risicovolle inrichtingen,

transportroutes en leidingen. Een verantwoording van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de genoemde buisleidingen. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor onderhavig initiatief.

4.11 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. 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. Uit diezelfde rechtspraak volgt dat dit een locatie specifiek onderzoek moeten zijn.

In de omgeving van de planlocatie zijn binnen een afstand van 50 meter geen fruitboomgaarden gelegen. Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.12 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De laatste jaren is hier meer aandacht voor, mede omdat er statistische aanwijzingen zijn (dus geen aangetoond oorzakelijk verband) dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 microTesla.

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de magneetveld-zone. Dit betekent dat, zoals hierboven reeds aangegeven is, voorkomen moet worden dat er gevoelige functies binnen een zone van een hoogspanningslijn komen te liggen. Is dit wel het geval, dan moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Het RIVM heeft een kaart ontwikkeld waarop indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie op ruime afstand van de hoogspanningslijnen is gelegen, buiten de indicatieve zone.

Het aspect hoogspanningslijnen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.13 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Als gevolg van het plan is echter geen sprake van nieuwe aansluitingen op deze voorzieningen.

4.14 Infrastructuur en parkeren

Verkeerskundig blijft de situatie ongewijzigd. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de twee aanwezige bedrijfsinritten aan de Putstraat. Voor de locatie Putstraat 9A wordt voorzien in 20 additionele parkeerplekken op eigen terrein. In het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van voorliggend bestemmingsplan is een impressie van de situering van deze parkeerplekken weergegeven. Voor Putstraat 9 blijft de situatie voor wat betreft parkeren ongewijzigd. De bestaande parkeerplekken blijven gehandhaafd, waarmee voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

4.15 M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kader stellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011, de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.. De splitsing van het bedrijfsperceel, zonder uitbreiding van bebouwing valt niet onder onderdeel D van

de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een aanmeldnotitie M.e.r. is hiermee niet noodzakelijk.

5. Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de bestemmingen van het bestemmingsplan.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Putstraat 9 en 9A Middelbeers' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Fase II 2013' en 'Putstraat 7 en 9 Middelbeers'. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

1. 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, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

2. Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofd-gebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Afwijken van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbel-bestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurparel en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid:

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in

acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

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

Algemene bouwregels:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en geluidzones.

Algemene gebruiksregels:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

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:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige procedureregels:

In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel:

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

5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Enkelbestemming 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van grondgebonden agrarische bodemexploitatie en daarnaast voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden, landschapswaarden en de waterhuishoudkundige waarden in het algemeen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, productiegerichte paardenhouderijen en overige agrarische bedrijven.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald. Bij onderhavig bestemmingsplan is een dergelijk bouwvlak niet opgenomen.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor twee bedrijven, te weten een aannemersbedrijf en een onderzoekbureau, beide met ondersteunende voorzieningen. Voor beide bedrijven is een separaat bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal één bedrijf is toegestaan. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van Putstraat 9.

Ter plaatse van Putstraat 9 mag de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, maximaal 3.786 m² bedragen. Ter plaatse van Putstraat 9A mag de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing maximaal 1.089 m² bedragen.

Enkelbestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, het behoud, herstel en ontwikkeling van houtopstanden, het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bos en/of andere grote houtopstanden en natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie te verwijderen of te rooien (vellen).

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het planvoornemen voorziet in het toekennen van een grotere maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij een juridisch-planologisch reeds toegelaten woning.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd en opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd. Het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde variërend van middelhoge archeologische verwachtingswaarde tot een zeer hoge verwachtingswaarde. Dit vertaalt zich naar de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

De gemeente Oirschot heeft geen exploitatiebijdragen aan het project, met uitzondering van de plankosten voor het voeren van de planologische procedure. Omdat het project niet valt onder de categorieën in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het project niet 'grexwetplichtig' en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De bovengenoemde plankosten worden op basis van de gemeentelijke legesverordening aan de aanvrager ten laste gelegd.

6.2 Maatschappelijk en procedure

Inspraak

Op 16 juli 2020 heeft tijdens een informele bijeenkomst een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de omwonenden van Putstraat 9-9A. Het doel van deze bijeenkomst was om de omwonenden te informeren en mogelijke vragen te beantwoorden over de voorgenomen ontwikkeling. Het verslag van de omgevingsdialoog en de presentielijst zijn als bijlage opgenomen aan voorliggende toelichting.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 9 en 9A' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Daarnaast is vooroverleg bij de provincie aangevraagd middels het e-formulier. Het plan noopt niet tot het maken van opmerkingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het plan zes weken ter inzage heeft gelegen. Hierbij zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend.