

Bestemmingsplan
"Buitengebied, herziening
Spoordonkseweg 55 Oirschot"

Gemeente Oirschot

Projectlocatie: Spoordonkseweg 55, 5688KB Oirschot
Projectnummer: 17038.002
Versiedatum: 21-02-2019
Opgesteld door: Teun van Welij
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.0823.BPBGSPRDNKSEWEG55-VAST



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	8
3. BELEIDSKADER.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	11
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Omgevingsvisie	15
3.3.2 Bestemmingsplan	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	20
4.1 Waterhuishouding	20
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	20
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	22
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	22
4.2 Natuur	22
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	22
4.2.2 Wet natuurbescherming	23
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	24
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	24
4.3.2 Archeologie	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Geur	27
4.6 Geluid en verkeer	29
4.7 Luchtkwaliteit	30
4.8 Landschappelijke inpassing	30
4.9 Bodemkwaliteit	31
4.10 Externe veiligheid	32
4.10.1 Regelgeving	33
4.10.2 Toetsing aan beleid	33
4.11 Verkeer en parkeren	34
4.12 Technische infrastructuur	35
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
5.1 Juridische achtergrond	35
5.2 Toelichting verbeelding	35
5.3 Toelichting regels	36
6. UITVOERBAARHEID.....	37
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	37
6.2.2 Zienswijzen en beroep	37
7. BIJLAGEN.....	38



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De projectlocatie is gelegen aan de Spoordonkseweg 55 te Oirschot. Op dit moment is hier een boerderijruïne aanwezig, tot stand gekomen door een brand enige tijd geleden. Op dit moment is het woonhuis, dat ernstig beschadigd is, nog aanwezig. De overige gebouwen die met de brand teniet zijn gegaan zijn geruimd, op de funderingen na. Een groot deel van de funderingen is nog aanwezig.

De projectlocatie is bestemd als een agrarisch bedrijf. Echter zijn de agrarische werkzaamheden al diverse jaren gestaakt, hierdoor is deze bestemming niet meer passend op de locatie.

De initiatiefnemer heeft de locatie gekocht onder de voorwaarde dat de bestemming wordt gewijzigd in een woon-bestemming en is voornemens om de resterende bebouwing op de locatie te slopen en een nieuwe woning met bijgebouwen te bouwen. De plannen bestaan uit een woonboerderij, die weliswaar modern is, maar die recht doet aan de historie en gebiedseigen kenmerken van het gebied waarin de woning is gelegen. Bij het ontwerp is gekeken naar de historische bouwstijl in de omgeving. Voor wat betreft de woning en overige bebouwing wordt hierbij aangesloten, maar is wel gekozen voor een moderne versie. Bij de woning worden diverse bijgebouwen gebouwd, zoals een garage en een gastenverblijf annex bed & breakfast. Daarnaast wordt een berging gebouwd voor de opslag van machines en dergelijke ten behoeve van het onderhoud van de omliggende gronden.

Tevens is initiatiefnemer voornemens een bedrijf aan huis te vestigen op deze locatie in de opslag van goederen ten behoeve van zijn horeca exploitatiebedrijf. Hiervoor is een berging noodzakelijk van 190 m². Dit bestemmingsplan maakt derhalve een meer oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning mogelijk dan regulier is toegestaan, namelijk in totaal 390 m². Hiervan is 240 m² aan bijgebouwen rechtstreeks toegestaan omdat gebruik gemaakt wordt van de sloop-bonus-regeling. De overige 150 m² aan bijgebouwen mag alleen gebouwd worden als elders in het buitengebied van de gemeente gebouwen gesloopt worden. Hiervoor zijn tevens de bepalingen uit de sloop-bonus-regeling overeenkomstig van toepassing. Dit wil zeggen dat voor iedere m² die aan bijgebouw boven de 240 m² gebouwd gaat worden, er 5 m² elders binnen de gemeente gesloopt moet worden.

Initiatiefnemer heeft een architect in de hand genomen voor het ontwerpen van deze nieuwe bebouwing. Zoals hierboven omschreven is er veel aandacht aan besteed om de nieuwe bebouwing te laten aansluiten bij de omgeving, maar ook dat deze bebouwing de landelijke agrarische omgeving zal versterken. Op dit moment betreft het een locatie die verwaarloosd is en waar al diverse gebouwen in verval zijn geraakt. In de toekomstige situatie zullen de landschappelijk kwaliteiten van de omgeving worden versterkt door de nieuwe moderne gebouwen die passen binnen de omgeving, maar ook doordat het geheel landschappelijk zal worden ingepast. In bijlage 1 is een sfeerimpressie toegevoegd om een beeld te krijgen van de toekomstige situatie.

1.2 Vigerend planologisch regime

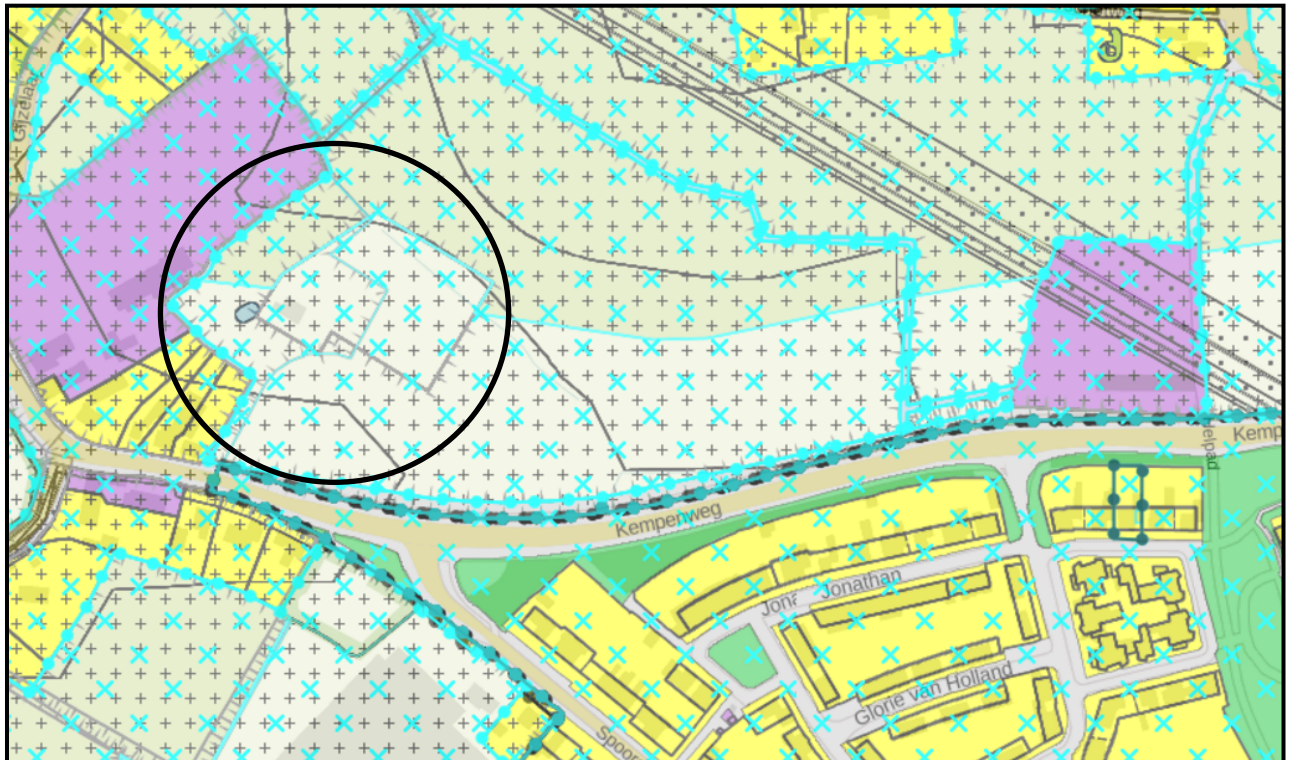
Op 18 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' vastgesteld en op 21 november 2017 een correctieve herziening van dit bestemmingsplan. Met deze herziening is de gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperking veehouderij' toegevoegd op deze locatie. Aangezien onderhavig bestemmingsplan een wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' betreft heeft deze gebiedsaanduiding verder geen invloed op deze locatie.

Blijkens bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' en bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' zijn de volgende aanduidingen aanwezig op het plangebied:

- Enkelbestemming 'Agrarisch' (gedeeltelijk)
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk)



- Bouwvlak
- Functieaanduiding 'Bedrijfswoning' (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – iv nee'
- Gebiedsaanduiding 'Overige – reliëf'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperking veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groenblauwe mantel' (gedeeltelijk)



Afbeelding 1: Uitsnede projectlocatie bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Omdat in de beoogde situatie meer bebouwing wordt gerealiseerd ten behoeve van een bedrijf/beroep aan huis, dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder een zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het

ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid (provinciaal en gemeentelijk beleid) uiteengezet. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De gemeente Oirschot bestaat uit de kernen Oirschot en Spoordonk en sinds 1997 ook uit de zuidelijker gelegen kernen Oostelbeers, Westelbeers en Middelbeers. De gemeente Oirschot maakt deel uit van de streek de Kempen. De gemeente Oirschot noemt zich "monument in het groen". De gemeente telt twee beschermde dorpsgezichten, meer dan driehonderd goed geconserveerde monumentale gebouwen en elf natuurgebieden. Oirschot heeft een uitgestrekt buitengebied. Unieke landgoederen, dichtbegroeide bossen, uitgestrekte heidevelden, bolle akkers, landelijke beekdalen, bloemrijke graslanden en plantrijke vennen wisselen elkaar af.

Het plangebied Spoordonkseweg 55 Oirschot ligt in het buitengebied van de gemeente Oirschot en ligt op circa 150 meter van de bebouwde kom van de gemeente Oirschot. De locatie maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundige ensemble 'Boterwijk' met een redelijk hoge stedenbouwkundige waarde. Boterwijk is een langgerekt gehucht langs de noord-zuid gerichte Boterwijkse Straat. Het betreft een karakteristieke agrarische nederzetting op een dekzandrug. Boterwijk werd als een herdgang beschouwd. Karakteristieken van dit ensemble zijn de noord-zuid lopende boerderijstrook en de 'bolle akkers'. Op de locatie aan de Spoordonkseweg 55 zijn de restanten van een boerderij aanwezig met een bouwjaar van circa 1950.

Het bestaande bouwvlak heeft een omvang van in totaal 0,66 hectare. Het perceel dat opdrachtgever in eigendom krijgt is circa 6.845 m² groot. Het plangebied bestaat uit weilanden en een boerderijruïne. De bedrijfsgebouwen die bij de voormalige boerderij behoorde zijn teniet gegaan vanwege de brand en inmiddels geruimd, de funderingen hiervan zijn nog wel aanwezig. De locatie ligt op korte afstand van de bebouwde kom van Oirschot. In de directe omgeving van het bedrijf liggen met name woningen en ook enkele bedrijven (bouwbedrijven en houthandel) en een glastuinbouwbedrijven en op wat grotere afstand ook bedrijven met een agrarische functie.

Op de locatie zijn de agrarische activiteiten al lange tijd gestaakt. De bebouwing die teniet is gegaan door de brand is inmiddels grotendeels geruimd. Door de nabijheid van de bebouwde kom van de kern Oirschot is ontwikkeling naar een volwaardig agrarisch bedrijf geen gewenste ontwikkeling. Behalve dat het geen gewenste ontwikkeling is, is dit ook geen haalbare ontwikkeling door de beperkte grootte van het bouwvlak (0,66 hectare) en de nabijheid van de diverse woningen.

Afbeelding 2 geeft de ligging van het plangebied weer. In afbeelding 3 en 4 zijn foto's van de boerderijruïne opgenomen. Inmiddels zijn de bedrijfsgebouwen die teniet zijn gegaan door de brand grotendeels geruimd, op de funderingen na.





Afbeelding 2: Ligging plangebied



Afbeelding 3: Voorzijde huidige bedrijfswoning



Afbeelding 4: Bestaande fundamenteën van de door brand teniet gegane bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning

2.2 Beoogde situatie

Dit bestemmingsplan voorziet in de omschakeling van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een bedrijf aan huis in de vorm van opslag voor het horeca exploitatiebedrijf van initiatiefnemer. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan extra bijgebouwen mogelijk gemaakt dan conform het reguliere gemeentelijke beleid toegestaan is. Er wordt voor in totaal 390 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Conform het reguliere beleid is ter plaatse 240 m² aan bijgebouwen toegestaan conform de sloop-bonus-regeling. Voor de extra 150 m² die daar bovenop gerealiseerd kan worden dient elders in het buitengebied van de gemeente bebouwing gesloopt te worden. De hoeveelheid die gesloopt dient te worden is in lijn met de sloop-bonus-regeling. Dit betekent dat voor iedere m² die gebouwd wenst te worden er 5 m² gesloopt moet worden.

Initiatiefnemer is voornemens om ook de resterende bebouwing te slopen en een nieuwe woning met bijgebouwen te realiseren. In de beoogde situatie bedraagt het nieuwe bestemmingsvlak wonen 2.000 m². Een deel van het huidige agrarische bouwvlak zal gebruikt worden als weiland/akkerland en daarom bestemd worden als 'agrarisch'.

De plannen bestaan uit de bouw van een woonboerderij, die weliswaar modern is, maar wel aansluit bij het typerende boerderijkarakter. Bij de woonboerderij worden een aantal bijgebouwen gebouwd, namelijk een garage/berging, een gastenverblijf/bed & breakfast en een gebouw voor opslag ten behoeve van het bedrijf aan huis. In totaal wordt de 390 m² aan bijgebouwen bij de woonboerderij gebouwd.

De initiatiefnemer heeft een architect in de hand genomen voor het ontwerpen van deze nieuwe bebouwing. Zoals hierboven omschreven is er veel aandacht aan besteed om de nieuwe bebouwing te laten aansluiten bij de omgeving, maar ook dat deze bebouwing de landelijke agrarische omgeving zal versterken. In de toekomstige situatie zullen de landschappelijk kwaliteiten van de omgeving worden

versterkt door de nieuwe moderne gebouwen die passen binnen de omgeving. In bijlage 1 is een sfeerimpressie toegevoegd van de toekomstige situatie.



Afbeelding 5: Ontwerp beoogde situatie, Architectenbureau DMARQ

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijke relevante rijksbeleid is vervat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de realisatieparagraaf van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. Hier wordt in de navolgende paragrafen achtereenvolgens aan getoetst.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 zou moeten uitzien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft.

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor onderhavig bestemmingsplan. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante beleidskader gevormd door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oirschot.

3.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In de zogenaamde realisatieparagraaf 'Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid' zijn alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende Planologische Kern Beslissingen en de voorgenomen verwezenlijking daarvan gebundeld. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren.

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd als één van de 30 nationale ruimtelijke belangen en dient niet als instrument om die uit te voeren. De realisatieparagraaf werkt dus niet door in dit plan. De afweging voor de beoogde ontwikkeling dient decentraal plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.



In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

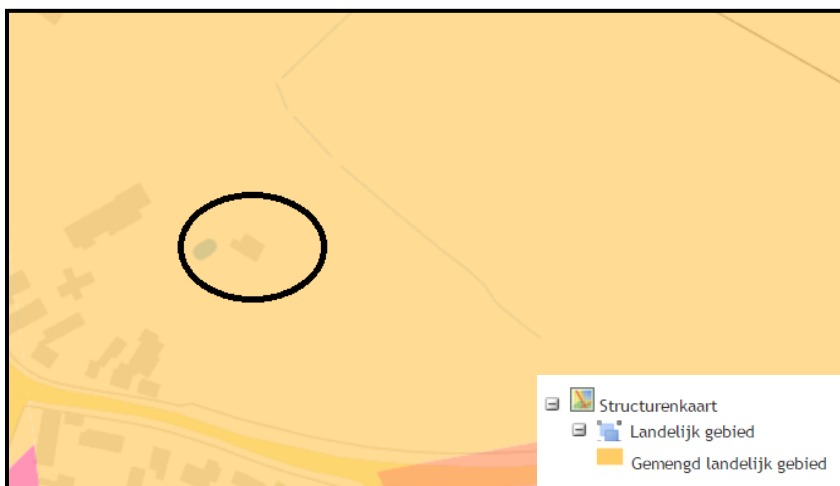
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is door vertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie *Afbeelding 6*, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van de enkelbestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen'. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige locatie ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.





Afbeelding 6: Uitsnede structuurenkaart Svro2014

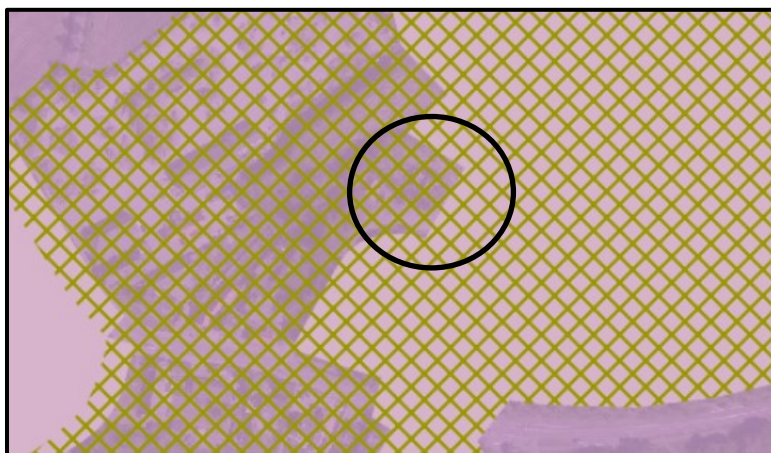
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte (hierna Vr) vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

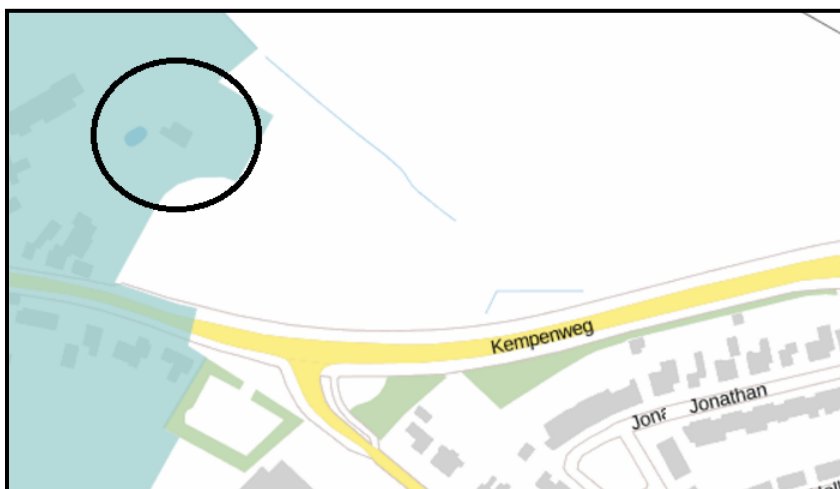
De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is binnen de Verordening ruimte gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'natuur en landschap'. Op deze themakaart is de locatie gelegen in 'aanduiding - beperking veehouderij', 'aanduiding – Stalderingsgebied' en 'structuur – groenblauwe mantel'.



Afbeelding 7: Uitsnede Verordening ruimte 2014 themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'



Afbeelding 8: Uitsnede Verordening ruimte 2014 themakaart 'natuur en landschap'

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 6 'groenblauwe mantel' en artikel 25 'beperking veehouderij'.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het initiatief betreft de omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar de bestemming 'Wonen'. Met de omschakeling wordt de boerderijruïne gesloopt en opgeruimd. De nieuwe woonbestemming met bouwperceel heeft een omvang van circa 2.000 m². Het bestaand bouwperceel wordt hiermee verkleind naar een passende omvang voor het toekomstige gebruik voor wonen. Derhalve is hier sprake van zuinig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De locatie wordt ontsloten op de aanwezige infrastructuur, de Spoordonkseweg. In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf toegestaan. In de beoogde situatie wordt de bestemming omgezet naar 'wonen' met daarbij een bed & breakfast en opslag aan huis. Met betrekking tot de bed & breakfast geldt dat deze mogelijkheid enkel aan vrienden en kennissen die op bezoek zijn worden aangeboden en niet gericht is op het bedrijfsmatig exploiteren van recreatie. De opslagruimte die binnen het plangebied aanwezig is wordt gebruikt ten behoeve van een horeca exploitatiebedrijf waarvan initiatiefnemer eigenaar van is. Voornemens is om hierin seizoensgebonden inboedel en materiaal in op te slaan wat niet continu op de verschillende parken aanwezig hoeft te zijn en kan zijn. Slechts enkele keren per jaar worden deze spullen uit de opslagruimte gehaald om in te zetten bij de verschillende horecaparken. Aangezien de bed & breakfast enkel door vrienden en kennissen worden gebruikt en het materiaal dat wordt opgeslagen slechts sporadisch benodigd is voor de verschillende parken, heeft dit geen negatieve consequenties voor de verkeersafwikkeling. De Spoordonkseweg biedt voor deze sporadische activiteiten voldoende capaciteit.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oirschot is het afsprakenkader van de regio de Kempen van toepassing, vastgelegd in afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' d.d. 24 augustus 2012. Ruimtelijke ontwikkelingen worden hierin verdeeld in 3 categorieën, om afhankelijk van de impact te bepalen hoe invulling moet worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering uit de Vr. Categorie 3 betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's en die niet vallen in categorie 1 en 2. In categorie 1 en 2 vallen ontwikkelingen die geen of een relatief beperkte invloed hebben op de omgeving. Een omzetting van agrarisch naar een woonbestemming wordt in de notitie aangeduid als een categorie 3 ontwikkeling.

Uit het beleid blijkt dat in dat geval voor de ontwikkeling een financiële berekening moet worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. Er moet 20% van deze waardevermeerdering worden geïnvesteerd in het landschap. Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie is door beëdigd rentmeester en taxateur ing. C.A. Schellekens van het adviesbureau Verschel & Van Dun een economische berekening inzake de waardevermeerdering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. In deze berekening is te zien dat de verplichte investering € 33.648,- (20% van de waardevermeerdering) bedraagt. Er heeft reeds een kwaliteitsverbetering plaatsgevonden door het ruimen van de door brand teniet gegane bedrijfsgebouwen. De nog aanwezige funderingen en oppervlakteverhardingen worden nog weggenomen. Daarnaast wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast. Dit is opgenomen in de berekening.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing en de sloop van de gebouwen wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de bijgevoegde berekening is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)



In artikel 6.7 van de Verordening ruimte staat regels met betrekking tot 'wonen' binnen de groenblauwe mantel. In lid 5 van dit artikel staan regels met betrekking tot het gebruik van een voormalig bedrijfswoning als burgerwoning. Dit is mogelijk onder voorwaarde dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
Er is geen sprake van meerder woonfuncties. Er is sprake van één bedrijfswoning, die wordt gewijzigd in één burgerwoning.
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Slechts noodzakelijke gebouwen worden herbouwd.
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
Er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Daarnaast komt er slechts één woonfunctie en is er geen sprake van andere functies.

Daarnaast is in lid 3 sub a omschreven dat de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel is toegestaan mits verzekerd is dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de beoogde situatie zal alle bebouwing worden gesloopt. Een groot deel van de door brand teniet gegane bebouwing is reeds geruimd. In de beoogde situatie worden de restanten hiervan nog weggenomen. Vervolgens wordt er een nieuwe woning met bijgebouwen gerealiseerd. Het een en ander zal ook in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

Aan de eisen uit artikel 6 van de Vr kan voldaan worden. Hierdoor wordt er voldaan aan alle eisen die van toepassing zijn op deze ontwikkeling van woonbestemming uit de Vr.

Beperking veehouderij (art. 25)

Het doel van de aanduiding 'beperking veehouderij' is het tegen gaan van verdere intensivering van de veehouderij. De regels zijn dus alleen van toepassing op veehouderijen. Aangezien dit plan het omzetten van een agrarische bestemming in een woonbestemming betreft hoeft er verder niet aan de regels van dit artikel getoetst te worden. Deze bestemmingswijziging sluit aan bij het doel van deze aanduiding.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de omgevingsvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Omgevingsvisie

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van gemeente Oirschot de Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente een concrete visie voor de leefomgeving vastgelegd die zicht richt op de ontwikkeling van Oirschot. De transformatie van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB's) is aangeduid als een van de nieuwe maatschappelijke opgaven in het buitengebied. Voor het buitengebied wordt gesteld dat op zoek moet worden gegaan naar een nieuwe balans. Samenleving initieert en krijgt ruimte voor innovatieve ideeën die aansluiten op de dialoog en bijdragen aan de nieuwe balans in het buitengebied. Daarbij is het van belang dat initiatieven bijdrage aan de doelen van de omgevingsvisie. Daarnaast moet een omgevingsdialoog wordt gevoerd en is een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van belang.

In de huidige situatie is een door brand teniet gegaan agrarische bedrijf gevestigd op de projectlocatie. In de beoogde situatie zal alle bebouwing worden gesloopt en zal een nieuwe woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de woning en bijgebouwen is gekeken naar de historie en gebiedseigen kenmerken van het gebied waarin de woning is gelegen. Bij het ontwerp is gekeken naar de historische bouwstijl in de omgeving. Voor wat betreft de woning en overige bebouwing wordt hierbij aangesloten, maar is wel gekozen voor een moderne versie. In de toekomstige situatie zullen de landschappelijk kwaliteiten van de omgeving worden versterkt door de nieuwe moderne gebouwen die passen binnen de omgeving, maar ook doordat het geheel landschappelijk zal worden ingepast. Voor dit laatste is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door een landschapsarchitect. Ook zal een omgevingsdialoog worden gehouden.



Daarmee is het plan passend binnen de structuurvisie en omgevingsvisie van de gemeente.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' en Buitengebied correctieve herziening vigerend. Vanuit de herziening is de gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperking veehouderij' toegevoegd.

Voor de locatie zijn de volgende aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan:

- Enkelbestemming 'Agrarisch' (gedeeltelijk)
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk)
- Bouwvlak
- Functieaanduiding 'Bedrijfswoning' (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – iv nee'
- Gebiedsaanduiding 'Overige – reliëf'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperking veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groenblauwe mantel' (gedeeltelijk)

Het plan voorziet in de omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Daarnaast worden extra bijgebouwen bij de woning mogelijk gemaakt dan toegestaan is conform het reguliere gemeentelijke beleid. Er wordt in totaal 390 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Wel is ten aanzien van de omschakeling naar 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.7.13. Daarnaast zijn algemene bepalingen uit artikel 3.7.1 van toepassing. Voor het mogelijk maken van extra bijgebouwen is geen wijzigingsbevoegdheid of ontheffing in het geldend bestemmingsplan opgenomen. Ter toetsing aan het gemeentelijke beleid wordt ten aanzien van de omschakeling naar 'Wonen' getoetst aan de voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.13 en de algemene bepalingen uit artikel 3.7.1.

In artikel 3.7.1 zijn algemene bepalingen opgenomen voor het wijzigen van het plan. De volgende voorwaarden zijn hierin opgenomen:

- a. *De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.*
De wijziging is noodzakelijk aangezien het agrarische bedrijf is beëindigd. In de beoogde situatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Aangezien hier in de beoogde situatie geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, is advies van een agrarisch deskundige niet noodzakelijk.
- b. *Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.*
De locatie wordt niet voor agrarische doeleinden hergebruikt.
- c. *De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.*
In de huidige situatie is een boerderijruïne aanwezig op deze locatie. Deze bebouwing kan niet worden hergebruikt. Hierdoor wordt alle bebouwing die op dit moment aanwezig is op deze locatie gesloopt en wordt er nieuwe bebouwing gerealiseerd. Een vervolgactiviteit binnen de bestaande bebouwing is dus niet mogelijk.
- d. *Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4*



'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.

Er vindt een omschakeling plaats van een 'agrarische' functie naar een 'wonen' functie. Op de locatie is een boerderijruïne aanwezig. Hiervan zijn de door brand teniet gegane bedrijfsgebouwen reeds geruimd, alleen de woning is nog aanwezig. Ook zijn de funderingen van de gesloopte bedrijfsgebouwen nog aanwezig. Er is geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig. Alle nog aanwezige bebouwing wordt gesloopt. In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning en nieuwe bijgebouwen gerealiseerd. Niet alleen de overvloedige bebouwing wordt gesloopt, maar alle bebouwing, waarbij wel een nieuwe woning en bijgebouwen worden gerealiseerd.

- e. *Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsploeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.*
In de beoogde situatie is er geen sprake van detailhandel op de locatie.
- f. *Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.*
Er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van de vervolgactiviteit wonen, alsmede voor het bedrijf aan huis.
- g. *Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.*
In het vigerende bestemmingsplan is een agrarisch bedrijf toegestaan. Deze is beëindigd en een burgerwoning wordt mogelijk gemaakt. Dit zorgt voor een afname van de mogelijke verkeersbewegingen op de locatie. De ontwikkeling naar een burgerwoning met daarbij een bed & breakfast, welke enkel voor vrienden en kennissen worden gebruikt, heeft daarmee geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking. De initiatiefnemer zal zorg dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- h. *Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.*
In hoofdstuk 4.8 wordt een toelichting gegeven op het landschappelijk inpassingsplan dat is opgesteld voor de locatie. Hierin is omschreven dat het landschappelijk inpassingsplan een versterking vormt voor de nabijgelegen omgevingswaarden. Sloop van de boerderijruïne en de in de omgeving passende nieuwe bebouwing geven tevens een positieve impuls aan de omgeving.
- i. *Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.*
In paragraaf 3.2.2. wordt een toelichting gegeven op de toepassing van de Landschapsinvesteringsregeling. In hoofdstuk 4.8 vindt een verdere toelichting van het landschappelijk inpassingsplan plaats. De benodigde kwaliteitsverbetering is berekend en wordt behaald middels sloop van gebouwen en het landschappelijk inpassen van de locatie.
- j. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
De verschillende aspecten van het milieu worden in hoofdstuk 4 van deze toelichting behandeld. Uit de verschillende toetsing blijkt dat er geen sprake is van een milieuhygiënische belemmeringen.
- k. *Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.*
De wijziging van de bestemming heeft geen nadelig effect voor nabijgelegen woon- en werkfuncties. Dit wordt verder behandeld in hoofdstuk 4.



l. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er is onderzoek naar het woon- en leefklimaat uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in hoofdstuk 4.5 van deze toelichting. In dit hoofdstuk is te zien dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.

m. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.

Het verhard oppervlak neemt in de beoogde situatie af, zie paragraaf 4.1.3. Hierdoor heeft deze ontwikkeling een positief effect op de hydrologische situatie.

n. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is sublid 3.4.1 onder o van overeenkomstige toepassing en is sublid 3.4.1 onder o op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

Sublid 3.4.1 bepaald dat het gebruik van gronden en/of bouwwerken behorende tot het agrarisch bedrijf waarbij een toename van de stikstofdepositie plaatsvindt strijdig is met het bestemmingsplan. De omschakeling naar een woonbestemming leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie. Derhalve is hier geen sprake van strijdig gebruik.

Aan bijna alle algemene wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. De enige voorwaarden waar niet aan wordt voldaan is dat de wijziging plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing.

Aan de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' zijn daarnaast nog specifieke voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden hieronder nader toegelicht:

a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;

De projectlocatie betreft een boerderijruïne. Alle door de brand teniet gegane gebouwen zijn reeds geruimd, op de woning na. De agrarische activiteiten ter plaatse zijn al geruime tijd gestaakt. Het bouwvlak is slechts 0,66 hectare groot en is zeer nabij burgerwoningen en de bebouwde kom van Oirschot gelegen. Verder is deze locatie gelegen in de gebiedsaanduiding 'beperking veehouderij' waardoor het vestigen van een veehouderij niet is toegestaan. Deze locatie wordt niet duurzaam gebruikt en heeft niet voldoende ruimte voor de opvang van te plaatsen agrarische bedrijven. Hierdoor is deze locatie niet geschikt voor gebruik dan wel hergebruik van agrarische activiteiten. In bijlage 5 van de kadernota intensieve veehouderij Oirschot staan regels met betrekking tot intensieve veehouderijen. Op deze locatie zijn geen rechten aanwezig om dieren te houden. Hierdoor kan er verder niet aan bijlage 5 worden getoetst.

b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;

De bestaande bedrijfswoning is grotendeels verwoest door een brand. Hierdoor is bewoning van deze bestaande woning niet mogelijk. Daarnaast is de bestaande woning relatief dichtbij het bedrijf ten noordwesten (houthandel) gelegen. In de beoogde situatie wordt de woning meer richting het oosten herbouwd, verder van de houthandel gelegen. Zie hiervoor de situatietekening.

c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;

Op dit moment is er één bedrijfswoning aanwezig op deze locatie. In de beoogde situatie is één burgerwoning voorzien. Het aantal woningen blijft gelijk.

d. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de



gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;

Op de projectlocatie is in totaal 861 m² aan gebouwen aanwezig. Een deel hiervan betreft het woonhuis van 40 m² en dat is geen bijbehorend bouwwerk. In totaal is dus 821 m² aan bijbehorende bouwwerken gesloopt. Aangezien het gaat om de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte vermeerderd worden met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m². Dit komt neer op 164,2 m² (20% van 821 m²). Totaal 284,2 m². In totaal mag derhalve conform deze sloop-bonus-regeling 240 m² aan bijgebouwen bij de woning gerealiseerd worden.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 390 m² (150 m² boven op de toegestane 240 m²) aan bijgebouwen bij de woning mogelijk. Bij de woonbestemming wordt een bedrijf aan huis mogelijk gemaakt voor opslag ten behoeve van het horeca exploitatiebedrijf van initiatiefnemer. Hiervoor is extra oppervlakte aan bijgebouwen noodzakelijk. De extra 150 m² aan bijgebouwen mag alleen gebouwd worden indien, overeenkomstig met de sloop-bonus-regeling, elders in het buitengebied binnen de gemeente Oirschot bebouwing gesloopt wordt. Dit betekent dat voor de extra 150 m² aan bijgebouwen in totaal 750 m² aan bijgebouwen elders gesloopt moet worden.

- e. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;*

Alle reeds nog aanwezige gebouwen worden gesloopt. Dit zijn geen monumentale of waardevolle bebouwing conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden'.

- f. het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen;*

Het agrarisch bouwvlak bedraagt 0,66 ha. In de beoogde situatie heeft het bestemmingsvlak wonen een omvang van 2.000 m². Een deel van het huidige agrarische bouwvlak zal gebruikt worden als weiland/akkerland en daarom bestemd worden als 'agrarisch'.

Alleen op het bestemmingsvlak wonen is bebouwing toegestaan. Daarmee wordt de oppervlakte van het bestemmingsvlak waarop bebouwing is toegestaan aanzienlijk verkleind.

- g. de omgevingsvergunning onherroepelijk is ingetrokken.*

Er rust geen milieuvergunning meer op de locatie.

Er wordt dus niet geheel voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Niet de bestaande bedrijfswoning wordt voor bewoning gebruikt, maar er wordt een nieuwe woning gebouwd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de sloopbonus regeling (slopen in ruil voor extra bijgebouwen), hierbij wordt echter afgeweken van het maximum. Derhalve moet voor het mogelijk maken van de beoogde situatie een partiële herziening van het bestemmingsplan worden gevolgd.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

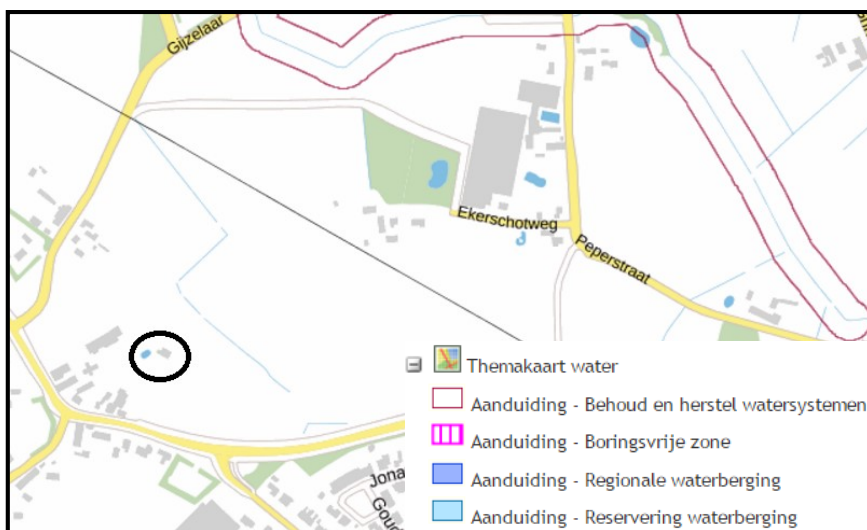
4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is voor de projectlocatie geen aanduiding opgenomen.

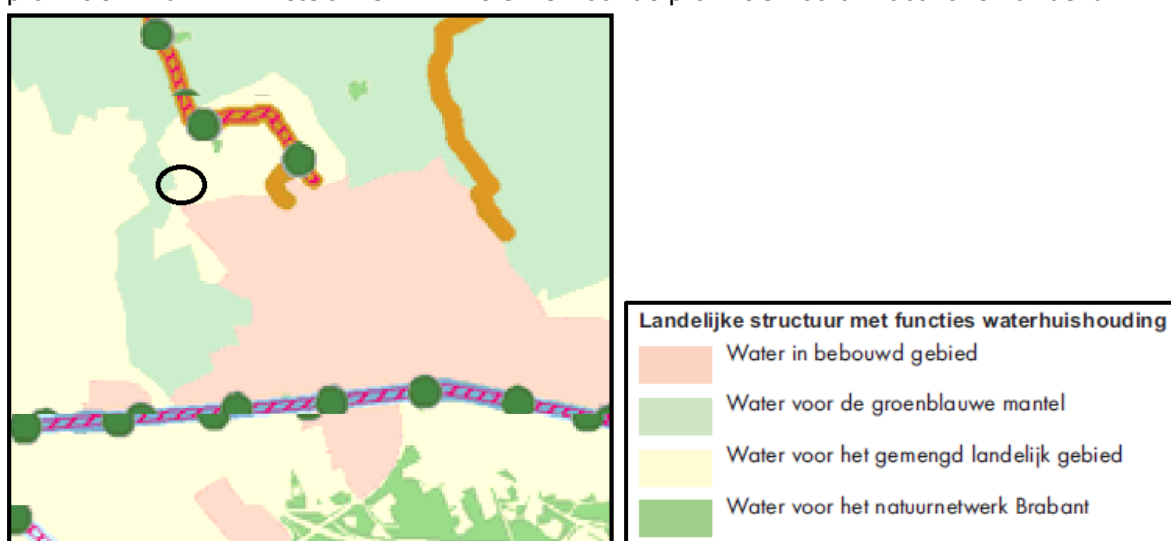


Afbeelding 9: Uitsnede Verordening ruimte themakaart 'water'

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciaal Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 10: Uitsnede PMWP kaart 'water'

Zoals weergegeven is in Afbeelding 10 heeft het plangebied in het PMWP op kaart 1 'gezondheid' de waterhuishoudkundige functies weergegeven. De locatie heeft hierin de functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het waterbeheer in deze functie richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid. Op de kaart 2 (beschermingszones rond grondwaterwinningen) en 3 (beschermingszones tegen overstromingen) behorende bij de PMWP heeft onderhavige locatie geen aanduiding gekregen.

Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Omdat er geen aanduiding is opgenomen op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

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

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

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

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

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande situatie wordt hemelwater afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt geloosd op omliggende percelen. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Op de projectlocatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende percelen.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie is enkel een woning en privé bijgebouwen aanwezig op deze locatie. Het huishoudelijk afvalwater zal geloosd worden op de riolering.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Op de projectlocatie is in de huidige situatie een oppervlakte van bebouwing van 861 m². In de beoogde situatie bedraagt de bebouwing 432 m². Vanaf de erfverharding vindt afvoer plaats naar omliggende agrarische gronden. Door de afname van bebouwd oppervlak is er een positief effect met betrekking tot versnelde afvoer, dit neem namelijk af.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste herziening van het bestemmingsplan dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.



Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. De locatie is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant, blijkt uit de kaarten van de Verordening Ruimte (zie hoofdstuk 3.2.2).

Voor wat betreft de toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte is een natuurtoets uitgevoerd door het bedrijf Ecoresult. In dit rapport heeft tevens een toetsing plaatsgevonden in het kader van de Verordening ruimte. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Geconcludeerd wordt dat op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden op voorhand valt uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Brabant. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet noodzakelijk.

4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen welke is gelegen op een afstand van circa 4 kilometer.

Ondanks deze grote afstand dient middels een berekening in kaart te worden gebracht of de realisatie en gebruik van de woning negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden.



Indien er geen toename is van stikstofdepositie kan zonder vergunning en passende beoordeling, in de zin van de Wet natuurbescherming, de beoogde situatie gerealiseerd worden.

Om dit inzichtelijk te maken is middels het rekenprogramma AERIUS een berekening gemaakt van de mogelijke effecten. Hierbij zijn de bouwmachines ingevoerd die benodigd zijn voor de bouw van de woning alsmede de vervoersbewegingen van en naar het perceel. Uit de berekening, welke in bijlage 8 is bijgevoegd, blijkt dat zowel de bouw als het gebruik (vervoersbewegingen van en naar de woning), geen negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

In de bijlage is een Natuurtoets bijgevoegd in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte door het bedrijf Ecoresult. Hiervoor heeft er op 8 mei 2017 een verkennend veldonderzoek plaatsgevonden op de projectlocatie. Uit dit verkennend veldonderzoek is gebleken dat het plangebied ongeschikt is als vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels. De klimatologische omstandigheden zijn op de projectlocatie dermate slecht dat het ook geen geschikte verblijfplaats is voor vleermuizen. Verder is het plangebied enkel geschikt voor amfibieën waarvoor in Noord Brabant een vrijstelling geldt. Geconcludeerd is dat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd bij de provincie Noord Brabant. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

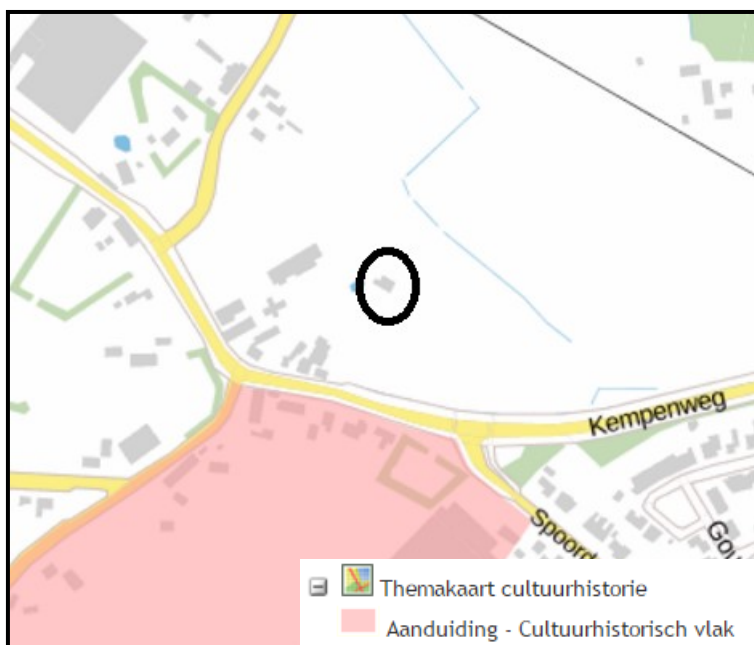
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.





Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie' Vr

De gemeente Oirschot heeft een lijst met beeldbepalende en karakteristieke panden opgenomen in het bestemmingsplan. De locatie van de initiatiefnemer is hierop niet omschreven. Dit betekent dat sloop van de huidige bebouwing tot de mogelijkheden behoort.

In het bestemmingsplan is voor de gronden buiten het bestaande bouwvlak de aanduiding 'reliëf' opgenomen. Dit betreft dus cultuurhistorisch waardevol gebied. In de regels is opgenomen dat voor het ontgronden, vergraven, afgraven en egaliseren van gronden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, noodzakelijk is. Ter plaatse van het huidige bouwvlak is deze aanduiding echter niet opgenomen. De enige grondwerkzaamheden die plaatsvinden op de locatie zijn voor de realisatie van de woning met bijgebouwen. Deze zijn echter binnen het bestaande bouwvlak gesitueerd, daar waar de aanduiding reliëf niet van toepassing is verklaard. Buiten dit bouwvlak vinden geen werkzaamheden in de grond (afgraven, vergraven, etc.) plaats. Buiten het bouwvlak is enkel een bestaand pad gelegen welke behouden blijft (toegangsweg). Daarmee worden de cultuurhistorische waarden van dit gebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, niet geschaad.

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan is de projectlocatie gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3, 4 of 5'. Alleen ter plaatse van de beoogde woning met bijgebouwen vinden werkzaamheden in de grond plaats. Ter plaatse hiervan geldt de waarde archeologie 4, zie afbeelding hieronder.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplankaart met archeologische waarden

In de regels behorende bij deze dubbelbestemming staat omschreven dat een rapport waarin de archeologische waarden worden onderzocht verplicht is wanneer er meer dan 500 m² aan bouwwerken worden gebouwd én met een grotere diepte dan 0,5 meter. Zoals al eerder omschreven bedraagt de beoogde bebouwing in totaal 496 m². Dit is minder dan 500 m² waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Daarbij komt dat er geen archeologische waarden worden verwacht ter plaatse van de beoogde bouwlocatie. De beoogde bebouwing is namelijk voorzien ter plaatse van het huidige bouwvlak, daar waar ook al bedrijfsgebouwen hebben gestaan. De grond is op deze plek dus al geroerd. Dit maakt de kans op aanwezige archeologische waarden erg klein.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie en afstanden. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geluid, geur, gevaar en stof) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijk gebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is de houthandel aan de Spoordonkseweg 62. Daarnaast blijkt dat op de Spoordonkseweg 62 naast een houthandel tevens activiteiten in de vorm van handel in bestratingsmateriaal en een kleine houtbewerkingsactiviteit aanwezig zijn. Wanneer een houtzagerij groter dan 200 m² aanwezig is, moeten volgens de VNG richtlijn grotere richtafstanden worden aangehouden. De houtzagerij op de Spoordonkseweg 62 is echter kleiner dan 200 m². Hierdoor kan voor het houtzagerijgedeelte en de handel activiteiten van bestratingsmaterialen een richtafstand van 50 meter worden aangehouden blijkt uit de VNG brochure.

De bestaande woning wordt echter gesloopt. De nieuwe woning is meer richting het oosten voorzien, waarmee aan de richtafstanden van 50 meter wordt voldaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat enerzijds de woning geen hinder van dit bedrijf zal ondervinden, maar ook dat het bedrijf niet gehinderd wordt door de woning.

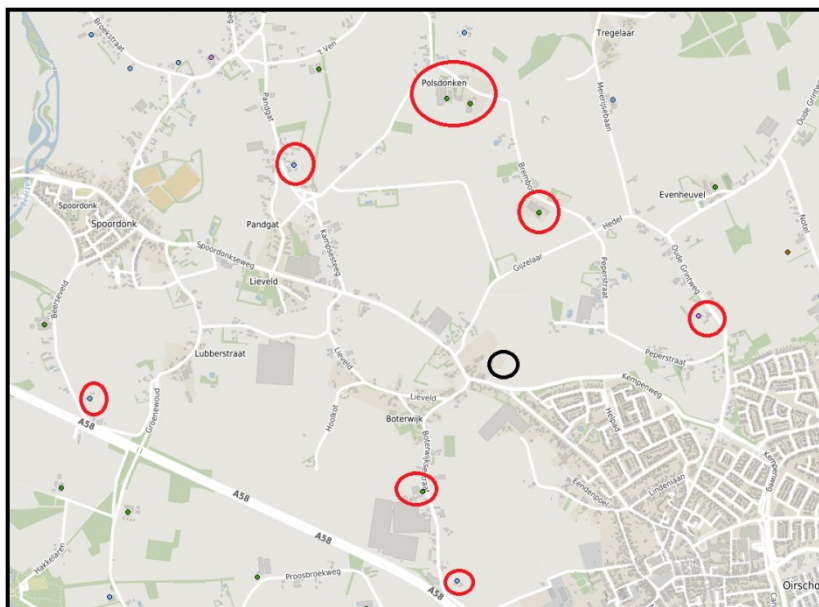
De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven zijn vastgelegd. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Oirschot heeft een geurverordening vastgesteld maar wijkt daarin niet af van de vaste afstanden tussen bedrijven en burgerwoningen zoals genoemd is in de Wet geurhinder veehouderij. Voor de geuremissienormen in het buitengebied is wel afgeweken van de wettelijke kaders. Hier is een maximale emissie van 10 Oue van toepassing verklaard.

In artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij staat omschreven dat binnen de bebouwde kom er een afstand moet zijn van tenminste 100 meter tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en burgerwoning. Wanneer dit in het buitengebied is dient de minimale afstand 50 meter te zijn. Deze afstanden gelden voor veehouderijbedrijven waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld bij ministeriële regeling. Voor dieren waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld gelden maximale geuremissienormen. Verder is in artikel 5 lid 1 van de wet geurhinder staat omschreven dat binnen de bebouwde kom er een afstand van 50 meter moet zijn tussen een geurgevoelig object en de buitenzijde van een dierenverblijf waar dieren gehuisvest worden. Buiten de bebouwde kom is deze afstand 25 meter.

In de volgende afbeelding zijn de verschillende veehouderijen te zien die in de omgeving van de projectlocatie zijn gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op de locatie Boterwijksestraat 14 op een afstand van circa 680 meter. Dit betreft een rundveehouderij, waardoor een minimale afstand van 50 meter van toepassing. De werkelijk afstand bedraagt 680 meter. Daarbij komt dat voor veehouderijen in de VNG brochure richtafstanden van maximaal 200 m² is opgenomen. Nader onderzoek naar geureffecten is gezien de grote afstand tot omliggende veehouderijen daarom niet noodzakelijk.

Door deze grote afstand tot veehouderijen is uitgesloten dat de nieuwe woning negatieve effecten ondervindt van veehouderijen.



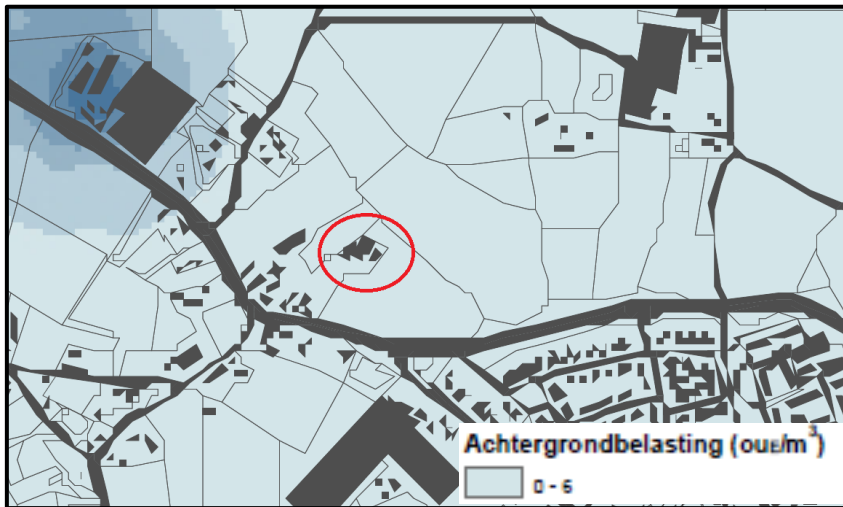
Afbeelding 14: Uitsnede kaart veehouderijen

Verder dient ook uitgesloten te zijn dat deze nieuwe woning omliggende veehouderijen beperkt in haar bedrijfsvoering. De veehouderijen in de omgeving zijn op grote afstand gelegen. Hierdoor zijn er andere al bestaande woningen op kortere afstanden gelegen. Hierdoor is uitgesloten dat de nieuwe woning voor extra beperkingen kan zorgen, er zijn namelijk al burgerwoningen dichtbij aanwezig.

Woon- en leefklimaat

De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Op een andere plek binnen het bestaande bouwvlak wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Omdat de woning wordt verplaatst is het van belang dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij wordt gekeken naar de geuremissie van omliggende veehouderijen (voorgrondbelasting), maar ook naar de cumulatie van de geuremissie van de diverse veehouderijen in de omgeving (achtergrondbelasting). In dit geval is geen sprake van een nabij gelegen veehouderij. De dichtstbijzijnde veehouderij is zelfs gelegen op een afstand van meer dan 600 meter.

In de geurverordening van de gemeente Oirschot is in bijlage 7 een kaart opgenomen van de huidige achtergrondbelasting binnen de gemeente. Dit onderzoek dateert van 2011. In afbeelding 15 is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Afbeelding 15: Uitsnede projectlocatie achtergrondbelasting

Hieruit valt op te maken dat de projectlocatie is gelegen in een gebied met een achtergrondbelasting van 0-6 OUE/m³. Dit komt neer op een milieukwaliteit van 'goed' tot 'zeer goed'. Er kan dus gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur op de projectlocatie.

Ten aanzien van het aspect geur, voor zowel de individuele hinder als het woon- en leefklimaat, zijn er bij de beoogde bedrijfsopzet geen belemmeringen voor de doorgang van het plan.

4.6 Geluid en verkeer

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Op dit moment heeft de locatie een agrarische bestemming. Deze bestemming wordt nu gewijzigd in een woonbestemming. Doordat er dan geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend kunnen worden is er sprake van een afname van de verkeersbewegingen, met name ook van zwaar verkeer. De bestemmingswijziging zal daarmee een positief effect hebben op de aspecten geluidhinder voor de omliggende gevoelige objecten.

De locatie is gelegen aan een lange oprijlaan waardoor de woning is gelegen op een afstand van zo'n 110 meter van de doorgaande weg. Hierdoor is de ligging van deze woning vergelijkbaar met een woning gelegen aan een woonerf of binnen een 30km-zone. Daarnaast zal op deze locatie een nieuwe woning worden gerealiseerd welke voldoet aan het huidige Bouwbesluit. Door de hoge isolatiewaarde van het nieuwe gebouw zal binnen in de woning geen geluid afkomstig van de weg waarneembaar zijn, laat staan in hinderlijk vorm. In het kader van het wegverkeerslawaaï kan gesteld worden dat in het kader van artikel 74 van de Wet geluidhinder geen onderzoek noodzakelijk is.

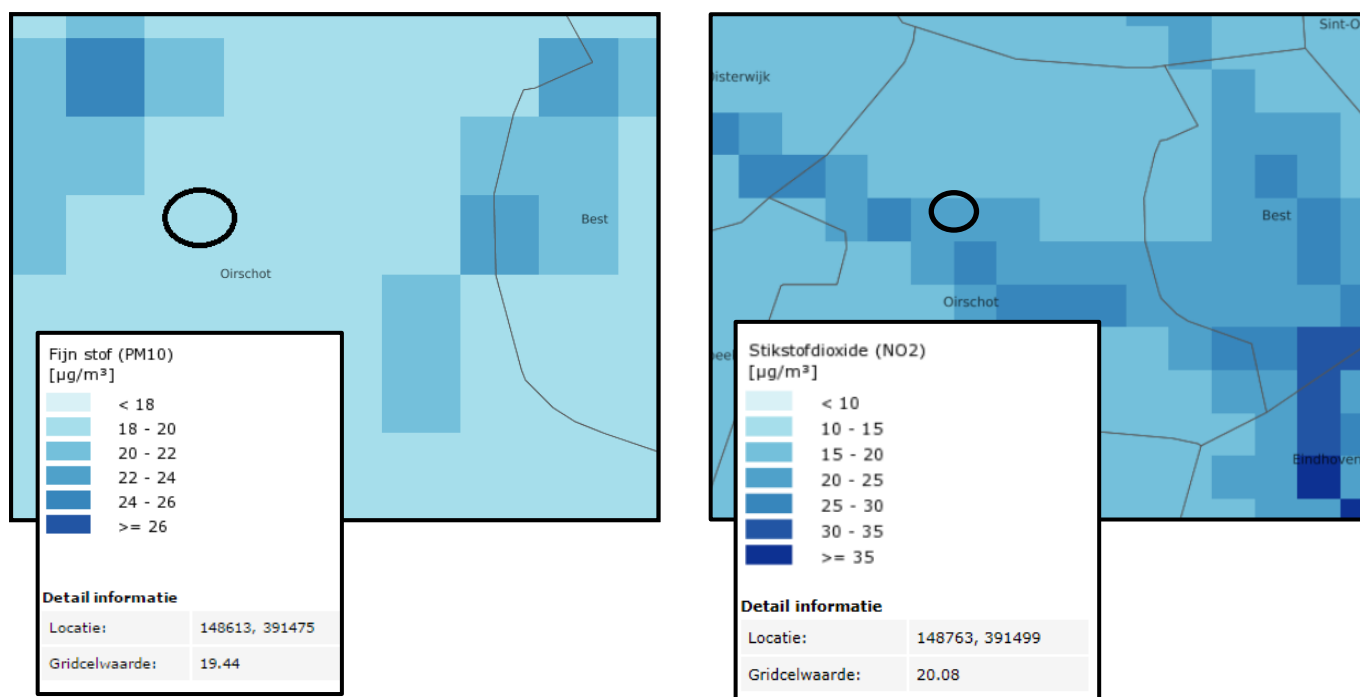
4.7 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

In de beoogde situatie wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en een aantal meters verderop herbouwd (binnen het bestaande bouwvlak). In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is de achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente Oirschot dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM.

Zo is de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied 19,44 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 20,08 µg/m³, waar de norm 40 µg/m³ bedraagt. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 16: Achtergrondconcentratie fijnstof en stikstofdioxide

4.8 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is opgenomen in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Bij de berekening van de kwaliteitsberekening zoals omschreven in paragraaf 3.2.2 is te zien dat er geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteiten door middel van landschappelijke inpassing.

De gemeente Oirschot heeft op 29 januari 2013 de gewijzigde versie van het rapport 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing' gepubliceerd. In dit rapport wordt sturing gegeven aan (ruimtelijke) kwaliteiten. Wanneer nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dient dit te passen bij de omgeving en voldoende landschappelijk ingepast te zijn.

Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie Bijlage 4. Dit landschappelijk inpassingsplan wijkt af van de ontwerpvisie welke is gemaakt door DMARQ. De ontwerpvisie geldt derhalve als sfeerimpressie voor de privéaspecten. Het landschappelijk inpassingsplan is leidend met betrekking tot de verplichte landschappelijke inpassing.

Aan de noordzijde van het plangebied zal een bomenrij van Zomereik gerealiseerd worden, welke gezien de hoge mate van transparantie de relatie met de open bolle akker behoudt. Dit geldt tevens voor de zuidoostzijde van het perceel, waar eenzelfde bomenrij wordt gerealiseerd. Deze heeft tevens een begeleidende functie van de oprijlaan van het perceel. De genoemde bomenrijen worden ter plaatse van de bebouwing onderbroken, zodat niet alleen vanuit de woning vrij zicht is, maar ook dat vanaf de omgeving het boerenerf in het zicht komt te staan. Een boomgroepje van Zomereik aan de voorzijde zorgt voor een eenheid van de bomenrijen en het boerenerf. Hiernaast zullen sporadisch over het perceel solitaire bomen aangeplant worden, dit in de vorm van inheemse beplanting. Gezien deze bomen in de tuin bij de woning komen te liggen, dient enige vrijheid te zijn in de keuze van het assortiment. Zo kunnen de bomen aansluiting vinden bij de inrichting van de tuin. Wel dienen inheemse soorten gebruikt te worden. Gezien de robuustheid van de bestaande bomenrij van conifeer aan de westzijde van het perceel, zal deze behouden blijven (ondanks de uitheemse soort). Deze zorgt niet alleen voor een groene inpassing, maar fungeert tevens als erfafscheiding/ privacyhaag ten opzichte van het naastgelegen perceel. De landschappelijke inpassing en de traditioneel vormgegeven gebouwen zorgen voor een karakteristieke compositie van het boerenerf in het landschap. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden omtrent landschappelijke inpassing en bijbehorende kwaliteitsverbetering van het landschap.



Afbeelding 17: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4.9 Bodemkwaliteit

Op de projectlocatie vindt er een bestemmingswijziging plaats van 'agrarisch' naar 'wonen'. Hierdoor dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld worden. Het bedrijf Lankelma heeft op 4 januari 2017 veldwerkzaamheden uitgevoerd ter plaatse de projectlocatie. Dit in

de vorm van steekproefsgewijze boringen, plaatsing van een peilbuis en bemonsteren van de grond. De monsters die hier genomen zijn verder in het lab onderzocht.

Uit verkennend onderzoek van de monsters is na voren gekomen dat er sintelresten zijn aangetroffen vermengd met de bodemlaag ter plaatse van de inrit. Dit verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage. Hierin zijn naast diverse licht verhoogde gehalten aan zware metalen, een sterk verhoogd gehalte aan zink en matig verhoogde gehalten met nikkel en kobalt aangetrokken. Deze gehalten overschrijden de bodemindex dan wel zelfs de interventiewaarden. Hierdoor is nader bodemonderzoek noodzakelijk dat ook is uitgevoerd.

In het aanvullend bodemonderzoek (zie bijlage) zijn verschillende boringen ter plaatse van het pad uitgevoerd. In de boringen B101, B104, B107 en B110 zijn zintuiglijk bijmengingen met sintels aangetroffen (zie bijlage aanvullend onderzoek). Uit de analyses blijkt dat in het grondmonsters B101-1 een sterke verhoging (rood gekleurd) aan zink aangetroffen. In de overige grondmonsters wordt géén of slechts een lichte aanwezigheid van zink aangetroffen. Ter plaatse van de boring B101 wordt naar de diepte toe (B101-2) geen zink aangetroffen. Alhoewel de verontreiniging niet volledig is ingekaderd lijkt het erop dat de oprijlaan aan met name de voorzijde nabij de Spoordonkseweg is/was verhard met sintels. Het is de verwachting dat de hoeveelheid sterke verontreinigde grond het volume van 25 m³ overschrijdt. Hieruit wordt geconcludeerd dat wanneer er werkzaamheden in/aan het pad (oprijlaan) verricht zullen worden een BUS melding moet worden ingediend bij het bevoegde gezag. Wanneer in de toekomst het sterk verontreinigd grond op de locatie afgevoerd wordt dient dit te gebeuren met een erkende organisatie.

Concluderend kan gesteld worden dat wanneer er werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden ter plaatse de verontreinigde grond hiervoor een BUS-melding moet worden ingediend. Ter plaatse van de beoogde nieuwe woning en bijgebouwen zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Daarmee zijn ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 Spuitzone

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt één gevoelig objecten mogelijk gemaakt ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf. De gronden rondom het plangebied kunnen worden gebruikt om akkerbouwgewassen op te telen. Er zijn in de omgeving geen boomgaarden aanwezig. Akkerbouwgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. Bovendien worden de gevoelige objecten voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waardoor de kans op drift van de akkerbouwgronden op de woonfuncties nog verder wordt beperkt. Het is dus niet noodzakelijk om voor de beoogde ontwikkeling een spuitzone in acht te nemen.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.



4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de projectlocatie kunnen zijn:

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

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

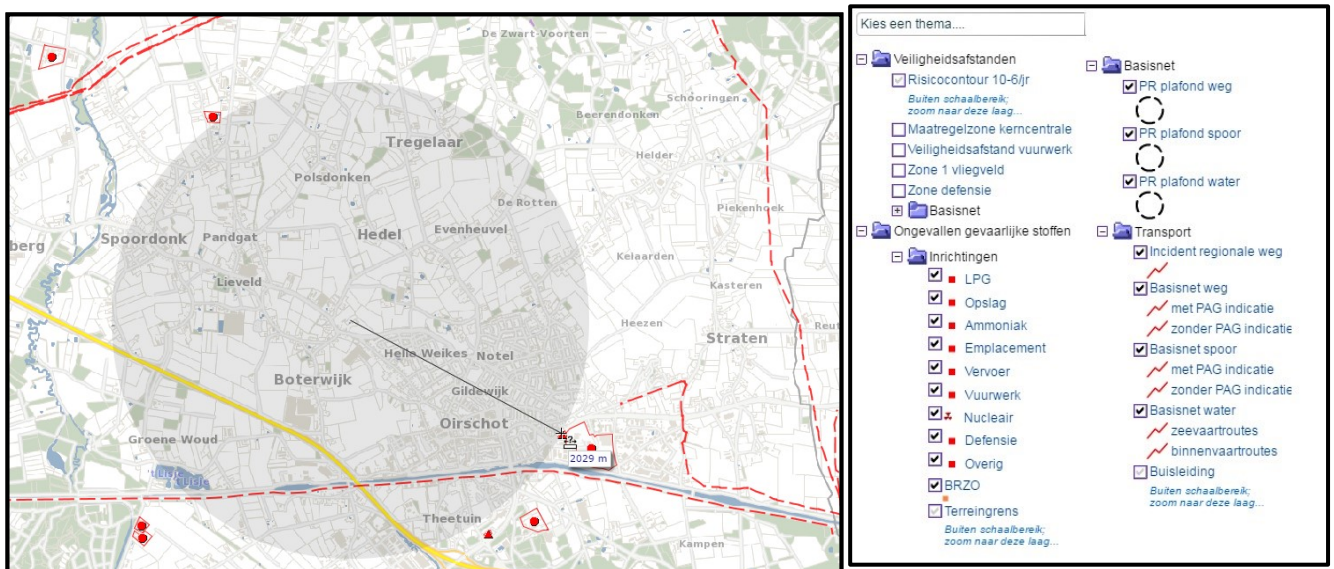
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen bestemming (wonen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt, zie hiervoor *Afbeelding 18*, dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Onderhavig plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten (een woning). Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Afbeelding 18: Uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het besluit externe veiligheid transportroutes stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen en transparante afweging van groepsrisico worden gewaarborgd. Met dit besluit is ruimtelijk gewaarborgd dat het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten rekening moet houden met transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

De ontwikkeling ligt op een afstand van circa 1 kilometer van de snelweg A58. Voor deze snelweg geldt een invloedsgebied van 4 kilometer. Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van een ramp en de zelfredzaamheid van personen binnen het plan. Daarnaast dient volgens artikel 9 van het Bevt de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstanden van een risicobron een standaard advies opgesteld. De ontwikkeling valt binnen de criteria waarvoor het standaard advies kan worden toegepast. Het standaardadvies luidt als volgt:

- Communiceer naar de omwonenden over de risico's van gevaarlijke stoffen;
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening toe;
- In nieuw op te richten gebouwen waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet deze op een eenvoudige wijze kunnen worden uitgezet.

Hieronder wordt ingegaan op het advies van de Veiligheidsregio en op het genoemde in artikel 7 van het Bevt.

Reactie advies Veiligheidsregio

- De gemeente Oirschot communiceert via haar website over risico's in haar gemeente.
- De Veiligheidsregio moet kunnen optreden bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Hiervoor heeft zij materieel nodig. Gelet op de afstand tot de risicobron en het plan hoeven geen extra voorzieningen te worden getroffen bij de woning.
- In artikel 3.31 van het bouwbesluit is geregeld dat mechanische ventilatie uitgezet moet kunnen worden.

Zelfredzaamheid

Op een afstand van meer dan 200 meter van de snelweg geldt het ongevalsscenario toxisch. Dit houdt in dat personen in gebouwen veilig kunnen schuilen voor een toxische wolk. Wanneer gebouwd wordt conform het bouwbesluit geldt dat personen zich gedurende tenminste 40 minuten kunnen schuilen voor een toxische wolk.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' is in de nabijheid geen dubbelbestemming met betrekking tot buisleidingen opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan de Spoordonkseweg. Dit betreft een verharde weg welke voornamelijk gebruikt wordt als doorgaande weg. Hierdoor beschikt deze weg over voldoende capaciteit om personenvervoer af te wikkelen. Voor het plangebied geldt tevens dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn op eigen terrein.

De gemeente Oirschot heeft op 28 mei 2019 de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018' vastgesteld. Conform artikel 2.3.2 van de nota geldt dat bij brede lange enkele opritten (minimaal 12 meter diep en 3 meter breed) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd zijn.

Conform bijlage 3 van de nota geldt voor een vrijstaande woning buiten de bebouwde kom dat minimaal 2,4 parkeerplaatsen benodigd zijn. Daarnaast geldt voor de bed & breakfast dat per kamer 1 extra parkeerplaats benodigd is. Voor het beroep aan huis geldt dat dit een exensief is welke geen bezoekers ontvangt. Hiervoor zijn derhalve geen parkeerplaatsen noodzakelijk.



In totaal zijn 4 (2,4 + 1,0) parkeerplaatsen benodigd. Conform artikel 2.3.2 van de nota geldt dat tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd dient te worden. Aangezien het perceel voldoende ruimte biedt om 4 parkeerplaatsen aan te leggen, worden alle parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in *Afbeelding 18*). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Groen'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk)
- Functieaanduiding 'Bed en breakfast'
- Functieaanduiding 'Opslag'
- Functieaanduiding 'Specifieke vorm van groen – tuin'



- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – iv nee'
- Gebiedsaanduiding 'Overige – reliëf'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperking veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – groenblauwe mantel'
- Bouwvlak

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' en 'Buitengebied, correctieve herziening'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De belangrijkste wijziging op de verbeelding is de wijziging van de enkelbestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Verder wordt het bouwvlak en de functieaanduiding voor de bedrijfswoning verwijderd. De rest van de bestemmingen en aanduidingen blijven in tact.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Om de landschappelijke inpassing te borgen is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting staat omschreven dat binnen twee jaar na ingebruikname van de bebouwing de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn en in stand worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan.

Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de nog aanwezige gebouwen op de locatie. Tevens wordt middels een voorwaardelijk verplichting geregeld dat alvorens de extra 150 m² aan bijgebouwen gebouwd wordt elders binnen de gemeente gebouwen gesloopt zijn overeenkomstig de sloop-bonus-regeling.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Spoorдонkseweg 55 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord Brabant. Daarnaast is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd.

6.2.1.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Bro heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met zowel Waterschap de Dommel als de provincie Noord-Brabant. Beide overlegpartners hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. Het plan is derhalve niet aangepast.

6.2.1.2 Omgevingsdialoog

Op vrijdag 7 juni heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden waarbij de initiatiefnemer aan de hand van diverse tekeningen hun plannen aan de buurtbewoners hebben gepresenteerd. De initiatiefnemers hebben ten eerste uitleg gegeven over wat er gerealiseerd gaat worden en hoe dit in de beoogde situatie er uit moet komen te zien. Over het algemeen is positief gereageerd op de plannen. Vanuit de buurt is aangegeven dat men blij is dat de locatie onderhanden wordt genomen aangezien het al een geruime tijd leegstaat en inmiddels is verwaarloosd. Vanuit de aanwezige zijn enkele vragen gesteld welke door de initiatiefnemers zijn beantwoord. De antwoorden zijn als verhelderend ervaren. De aanwezigen hebben de initiatiefnemers succes gewenst met het realiseren van het plan. De omgevingsdialoog heeft er niet toe geleid dat de plannen zijn aangepast. Het gehele verslag is opgenomen in bijlage 7.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in tussen 28 november 2019 t/m 9 januari 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is geen gebruik gemaakt om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Derhalve zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

*Bijlage 1: Ontwerpvisie DMARQ;
Bijlage 2: Kwaliteitsberekening;
Bijlage 3: Natuurtoets Ecoresult;
Bijlage 4: Landschappelijk inpassingsplan;
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek;
Bijlage 6: Nader bodemonderzoek;
Bijlage 7: Omgevingsdialoog;
Bijlage 8: AERIUS-berekening.*





www.ontwerp-planologie.nl