

Toelichting Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening St. Jorisstraat,
Langereijt 21 en Schansstraat



Colofon

Gemeente:	Oirschot
Projectlocaties:	St-Jorisstraat ong. na 40 5091 SE, Langereijt 21 5091 JP te Oost-, West en Middelbeers, Schansstraat ong. te Oirschot
Datum:	18-07-2023
<i>Aanpassingen:</i>	26-10-2023 13-5-2024 9-7-2025
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.0823.BPBGSTJORLANGSCHAN-VAST
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	99157.044U / DdB

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Geldend planologisch regime	5
1.3. Procedure	8
1.4. Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1. Bestaande situatie	9
2.2. Beoogde situatie	11
2.3. Stedenbouwkundige en Landschappelijke inpassing	12
3. Beleidskader	16
3.1. Rijksbeleid	16
3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2. Provinciaal beleid	16
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3. Gemeentelijk beleid	23
3.3.1. Omgevingsvisie	23
3.3.2. Beleidsregel "Ruimte voor Ruimte" van de gemeente Oirschot	24
3.3.3. Interimbeleid: Ruimte-voor-Ruimte Oirschot 2019	24
3.3.4. Bestemmingsplan	26
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	28
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
4.2. Waterhuishouding	28
4.2.1. Waterrelevant beleid	28
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	31
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	33
4.3. Natuur	35
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	35
4.3.2. Wet natuurbescherming	37
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	39
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde	39
4.4.2. Archeologie	41
4.5. Bodemkwaliteit	42
4.6. Spuitzones	43
4.7. Bedrijven en milieuzonering	43
4.8. Geur	44
4.8.1. Omgekeerde werking	44
4.8.2. Woon- en leefklimaat	45

4.9.	Luchtkwaliteit.....	46
4.9.1.	Niet in betekende mate	46
4.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	47
4.10.	Geluid	49
4.11.	Verkeer en parkeren	50
4.12.	Externe veiligheid	50
4.12.1.	Regelgeving	50
4.12.2.	Toetsing aan beleid	51
4.13.	Technische infrastructuur	52
4.14.	Volksgezondheid	52
4.14.1.	Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden.....	53
5.	Juridische planbeschrijving	57
5.1.	Juridische achtergrond	57
5.2.	Toelichting verbeelding	57
5.3.	Toelichting regels	58
6.	Uitvoerbaarheid.....	59
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid.....	59
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	59
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	59
7.	Bijlagen	60

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie aan de St. Jorisstraat ongenummerd, na St. Jorisstraat 40, 5091 SE te Oost-, West- en Middelbeers, de locatie aan de Langereijt 21, 5091 JP te Oost-, West- en Middelbeers en de Schansstraat ong., achter Schansstraat 14, 5688 NC te Oirschot. Initiatiefnemer wenst om aan de St. Jorisstraat een ruimte voor ruimte woning toe te voegen, aan de Langereijt 21 de woning te splitsen en aan de Schansstraat de varkensstal te slopen.

Initiatiefnemer is eigenaar van het grootste gedeelte van de percelen aan locatie aan de St. Jorisstraat. Deze locatie kent in het vigerende bestemmingplan de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden', is onbebouwd en in gebruik als cultuurgrond. Initiatiefnemer is voornemens de locatie aan de St. Jorisstraat om te zetten naar woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde bouwtitel Ruimte voor Ruimte zal deels verkregen worden door de sanering van de varkensstallen aan de Schansstraat en deels worden aangekocht van de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Aan de Langereijt 21 te Oostelbeers werd een varkenshouderij geëxploiteerd. Op de locatie waren hiervoor drie stallen, een opslagloods en bedrijfswoning aanwezig. Rondom deze bebouwing was erfverharding aanwezig om de gebouwen te kunnen bereiken. De omvang van de varkenshouderij was overwegend groot. De initiatiefnemer, woonachtig op de locatie, heeft gebruik gemaakt van de 'saneringsregeling varkenshouderij'. Hierdoor is de bedrijvigheid binnen het bouwvlak gestopt en zijn de varkensstallen gesloopt. Voorwaarde om deel te nemen aan de saneringsregeling is dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd zodat er op de locatie geen varkens meer gehouden kunnen worden. Hiertoe is een wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan is nooit doorgezet, maar de saneringsregeling heeft wel plaatsgevonden. Aangezien er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld voor de St. Jorisstraat en Schansstraat wordt de wijziging aan de Langereijt 21 hierin meegenomen. De varkensstallen aan de Langereijt zijn inmiddels gesaneerd. De bestaande woning is van een dusdanig oppervlak dat deze gesplitst kan worden voor het toevoegen van de tweede beoogde woning, hiertoe is 0,5 titel benodigd.

Het verkrijgen van de titels vormt een separaat onderdeel van het bestemmingsplan. Met de verkrijging van de bouwtitels Ruimte voor Ruimte is voldaan aan de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' inclusief latere herzieningen niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Naar aanleiding van zienswijzen op het eerdere ontwerpbestemmingsplan voor de St. Jorisstraat en Schansstraat, waarbij twee ruimte voor ruimte woningen werden mogelijk gemaakt aan de St. Jorisstraat, is het plan gewijzigd naar 1 ruimte voor ruimte woning en is de locatie aan de Langereijt 21 meegenomen.

1.2. Geldend planologisch regime

Voor de verschillende locaties zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013', '2e bestuurlijke lus BG Oirschot', vastgesteld op 18 juni 2013, en 'Buitengebied, correctieve herziening', d.d. 21 november 2017, van de gemeente Oirschot van kracht. Conform de verbeelding van het bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen:

St. Jorisstraat ong., na 40, zie afbeelding 1:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – 500 meterzone Natura 2000
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – aardkundig waardevol gebied
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – Beperkingen veehouderij

- Gebiedsaanduiding: Overige zone – ecologische hoofdstructuur
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv nee



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van St. Jorisstraat

Langereijt 21, zie afbeelding 2:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4 (deels)
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5 (deels)
- Dubbelbestemming: Waarde – natte natuurplek (buiten beoogd bouwvlak)
- Bouwvlak
- Figuur relatie
- Functieaanduiding: bedrijfswoning
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv nee tenzij (op bouwvlak)
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv ja mits (buiten bouwvlak)
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied secundair
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – weg 0 – 30 m

Het figuur 'relatie' verbindt de locatie aan de Langereijt 21 aan de locatie aan de Schansstraat.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van Langereijt 21

Schansstraat ong., zie afbeelding 3:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: bedrijfswoning
- Figuur: relatie (naar locatie Langereijt 21)
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv ja mits
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – verwevingsgebied



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van Schansstraat ong.

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens 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 iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

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 deze opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, 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 deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

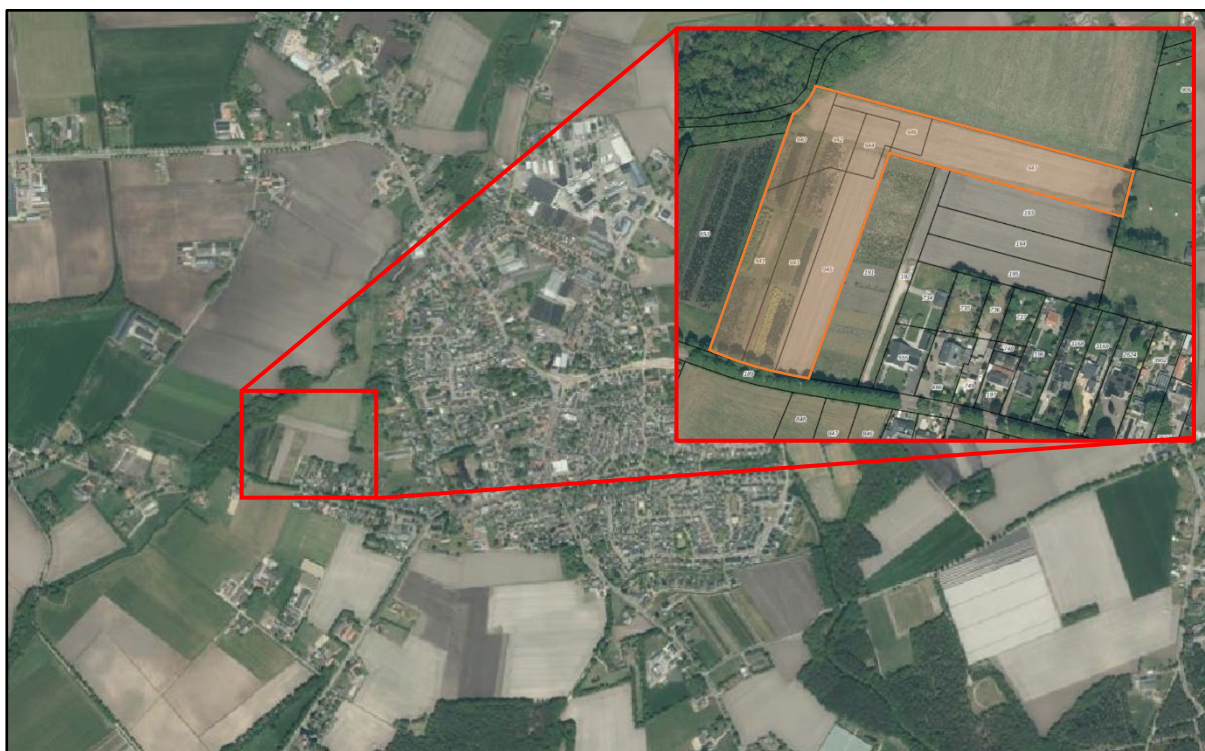
In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Een van de plangebieden is gelegen aan de St. Jorisstraat ong., na nummer 40, 5091 SE te Oost-, West- en Middelbeers. Alle locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, waarbij de locatie aan de St. Jorisstraat ten zuidwesten van de kern Middelbeers is gelegen. De St. Jorisstraat kan worden gezien als bebouwingslint, een uitloper van de kern Middelbeers richting het buitengebied. De locatie is onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. Afbeelding 4 geeft een impressie van deze locatie. De locatie aan de St. Jorisstraat is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie F perceel 940 t/m 947. Perceel 945 is in bezit van natuurbeheer. De kadastrale percelen kennen een gezamenlijk oppervlak van 1,696 ha. In afbeelding 5 is de locatie aan de St. Jorisstraat weergegeven in de omgeving.



Afbeelding 4: Impressie huidige situatie plangebied St. Jorisstraat



Afbeelding 5: Locatie St. Jorisstraat in de omgeving

De locatie aan de Langereijt 21 is gelegen in de gemeente Oirschot, ten zuiden van de A58, aan de N395 (de Langereijt) tussen Oostelbeers en de snelweg, de woning is van deze weg gescheiden door een breed fietspad. De kern van Oostelbeers is gelegen op een afstand van circa 800 meter ten zuidwesten van het plangebied. In afbeelding 6 is de ligging van de locatie in de omgeving weergegeven. De locatie staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie G

percelen 2946, 2600 en 2947. Aan de Langereijt 21 zijn momenteel een bedrijfswoning en schuur van 360 m² aanwezig. Het bouwvlak heeft een omvang van 13.891 m². Na de sanering van de stallen en het verwijderen van de erfverharding zijn de gronden rondom de woning en schuur in gebruik genomen en gebleven als tuin en landbouwgrond. Het oppervlak van de gesaneerde stallen is 2882 m², in navolging van de saneringsregeling kunnen de gesloopte meters niet nogmaals ingezet worden als ruimte voor ruimte titel. Ten zuiden van de bestaande woning, gedeeltelijk tussen de bestaande schuur en de weg, is de woning van de burens op nummer 19 gesitueerd.



Afbeelding 6: Locatie Langereijt 21 in de omgeving, uitsnede vóór het saneren van de stallen

De locatie aan de Schansstraat ong. is gelegen achter nummer 14, ten Noorden van de kern Oirschot, in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Het plangebied voor deze locatie betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie M, perceel 209. Het perceel heeft een oppervlak van 1,098 ha. De locatie is te bereiken vanaf een weg langs nummer 14. Op de locatie is een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig, deze stal werd voorheen gebruikt voor de varkenshouderij aan de Langereijt 21. Voor de locatie aan de Schansstraat is een vergunning aanwezig voor het bouwen van een extra varkensstal uit 2013, deze omgevingsvergunning is verleend onder kenmerk OIR-2013-0114. Daar de bedrijfsvoering is gestopt is het niet langer gewenst om op het gerelateerde bouwvlak varkens te houden. Voor het houden van varkens op deze locatie is er een milieuvergunning aanwezig waarbij er rekening is gehouden met de uitbreiding. Op de locatie mogen volgens de vergunning 770 vleesvarkens in overige huisvestingssystemen en 2610 vleesvarkens op een luchtwasser gehouden worden met een totale emissie van 3.484,5 kg NH₃.

De bestaande stal heeft een oppervlak van circa 925 m², verkeert in matige staat van onderhoud en is binnen de huidige wet- en regelgeving en conjunctuur marginaal levensvatbaar. In afbeelding 7 is de locatie in de omgeving weergegeven.



Afbeelding 7: Locatie Schansstraat in de omgeving

2.2. Beoogde situatie

St. Jorisstraat

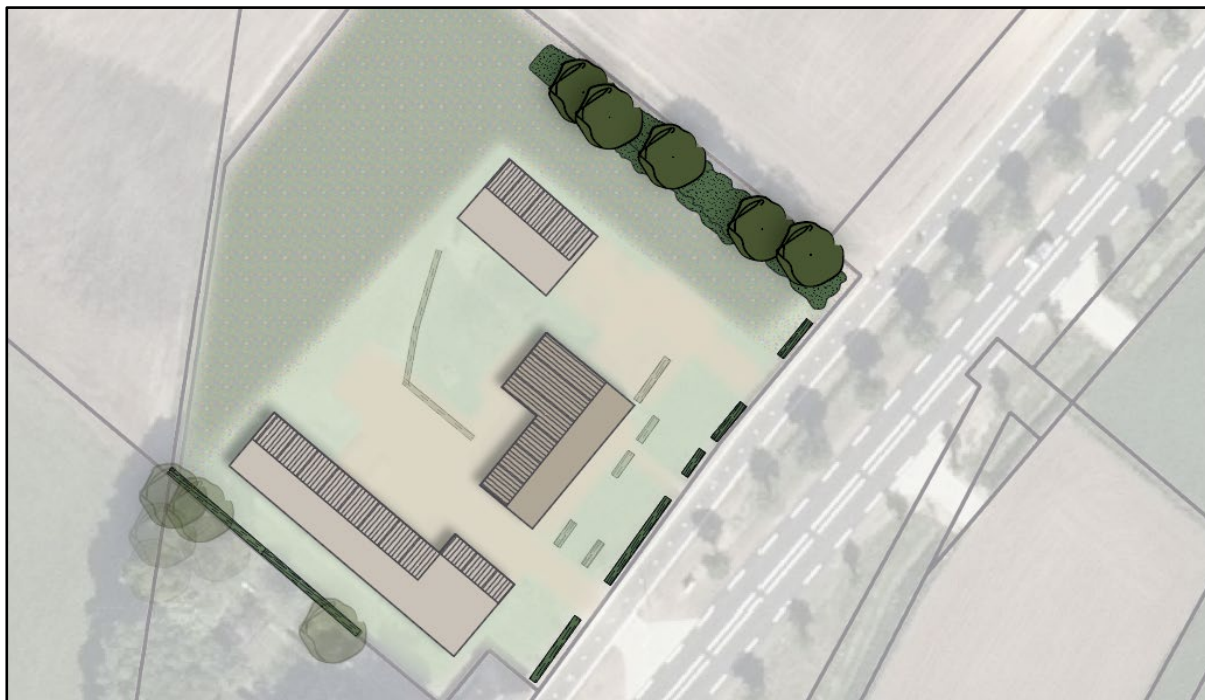
Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied aan St. Jorisstraat ong. te Middelbeers een nieuwe woning te ontwikkelen met een inhoud van 1000 m³. In de beoogde situatie zal daartoe aan een deel van het plangebied een woonbestemming worden toegekend, het achterste deel van de percelen krijgt een natuurbestemming en het grootste gedeelte van perceel 947 en van perceel 945 zal de agrarische bestemming behouden. Bij deze woning komt een bijgebouw van 240 m². In afbeelding 8 is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 8: Beoogde situatie St. Jorisstraat

Langereijt 21

Op de voormalige varkenshouderij aan de Langereijt 21 is beoogd om de locatie te herbestemmen naar wonen in navolging van de sanering van de varkenshouderij. Vervolgens zal de woning gesplitst worden binnen deze nieuwe bestemming. De bestaande schuur van 360 m² wordt gehandhaafd en ten behoeve van de nieuwe afgesplitste woning wordt er een bijgebouw van 150 m² gerealiseerd. Daarnaast is beoogd om de bestaande houtsingel in het bestemmingsplan vast te leggen middels de bestemming 'groen'. In afbeelding 9 is de beoogde invulling van de locatie weergegeven. Het beoogde bouwvlak heeft een oppervlakte van 2843 m². De overige gronden binnen het plangebied worden, net als in de huidige situatie, gebruikt als landbouwgrond.



Afbeelding 9: Beoogde situatie Langereijt 21

Schansstraat

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied aan de Schansstraat ong. te Oirschot het bouwvlak en de functieaanduiding bedrijfswoning van het perceel te verwijderen, de relatie met Langereijt 21 te verwijderen en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' te handhaven. De bestaande stal van 900 m² wordt na de inzageperiode van het ontwerpplan gesaneerd en de bijbehorende 3.484,5 kg NH₃ wordt duurzaam uit de markt gehaald. Door onder andere het saneren van de locatie en het inleveren van emissierechten wordt een gedeeltelijke maatwerktitel verkregen. Voor deze sanering wordt na de inzageperiode van het ontwerpplan een intrekkingverzoek en sloopmelding ingediend. Afbeelding 10 geeft de beoogde sanering aan de Schansstraat weer.



Afbeelding 10: Beoogde sanering Schansstraat

2.3. Stedenbouwkundige en Landschappelijke inpassing

St. Jorisstraat

In de beoogde situatie wordt er op de St. Jorisstraat een woning gebouwd, de beoogde woning zal stedenbouwkundig worden ingepast in de omgeving. De huidige woningen in de omgeving betreffen voornamelijk woningen van één bouwlaag, of één bouwlaag met kap. De meeste woningen zijn parallel aan de weg gesitueerd. Tevens wordt er aangesloten bij de voorwaarden gesteld door de gemeente Oirschot voor wat betreft Ruimte voor Ruimte woningen. Er dient in ieder geval voldaan te worden aan de navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De Goothoogte van de woning bedraagt maximaal 3,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- De inhoud van de Ruimte voor Ruimte woning bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- De breedte van het bouwperceel is maximaal 30 meter;
- De totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 240 m² bedragen;
- De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- De nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- De kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°.

De genoemde bebouwingsvoorschriften zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Beoogd wordt om ten noorden van de woning nieuwe natuur te realiseren, tevens zullen enkele solitaire bomen worden aangeplant, de beoogde landschappelijke inpassing is te zien in afbeelding 11. In bijlage 1 van deze toelichting is het volledige landschappelijke inpassingsplan van het plangebied aan de Sint Jorisstraat en de Langereijt 21 op schaal opgenomen. In bijlage 15 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen voor de nieuwe woning aan de St. Jorisstraat. De bebouwing wordt geclusterd ingepast aan de oostelijke zijde van het plangebied. Aan de westzijde ontstaat een pad naar het achterliggende beekdal. Door het mogelijk maken van de nieuwe woning aan de St. Jorisstraat worden de gronden, die nu in gebruik zijn voor de sierteelt van bomen, teruggegeven aan de natuur. De realisatie van een woning aan deze straat vormt een afronding en inbreiding van het bebouwingslint, waarbij er een grote kwaliteitswinst ontstaat voor de natuur.



Afbeelding 11: Landschappelijke inpassing St. Jorisstraat, ORBIS

De projectlocatie bevindt zich in het landschapstype 'beekdal'. Het beekdallandschap bestond vroeger uit vochtige bossen en hooi- en weilanden op de vochtige gronden dicht langs de beek, en akkerbouw op de hoger gelegen bolle akkers. De hooi- en weilanden werden door middel van afwaterende slootjes ontwaterd waardoor de bodem droger werd en hier meer mogelijk was. Hierdoor ontstonden er

beemden, smalle langgerekte kavels met lijnbeplanting langs de sloten, zoals elzensingels. Vanaf de 20ste eeuw zijn de beekdalen veranderd door het rechte trekken van beken, het plaatsen van stuwen en door grootschalige ruilverkaveling. Hierdoor verdween het kenmerkende beekdallandschap.

Landschapselementen die bij het beekdallandschap passen zijn bijvoorbeeld hakhoutsingels of hakhoutbosjes, elzensingels, grienden, struweelhagen, solitaire bomen, bomenrijen, bloem- en kruidenrijke graslanden, knotbomen, poelen, natuurlijke oevers langs sloten en beken, weideranden en onverharde wegen.

Op basis van het landschapskwaliteitsplan (LKP) van de gemeente Oirschot is de locatie ingepast, er wordt natuur ontwikkeld ten behoeve van het beekdallandschap. Dit zijn overwegend houtsingels, kruiden- en faunrijk grasland en solitaire bomen. In navolging van het LKP is de locatie aan de St. Jorisstraat gelegen in het gebied van de Grootte Beerze en in de randen van de dorpskernen. Binnen het gebied van de Grootte Beerze staat de verbetering van de kwaliteit van de bodem, het water, landschap en biodiversiteit centraal. In de randen van de dorpskernen is het van belang om woningbouw zo veel mogelijk te combineren met natuurontwikkeling, waarbij de woningbouw met natuur zorgt voor een fraaie afronding van de dorpsranden en er een natuurlijke overgang ontstaat tussen landschap en dorp. Woningbouw in de dorpsranden is enkel mogelijk als dit de connectie tussen dorp en beek versterkt. Voor onderhavig initiatief is er sprake van tegenstrijdig belang, woningbouw is ongewenst in het beekdallandschap en natuurontwikkeling is zeer gewenst. Het is derhalve van belang om functies te combineren waarbij de kernwaarden in een gebied gewaarborgd worden.

De overgang van de randen van Middelbeers naar het beekdal van de Grootte Beerze is aan te merken als een harde overgang. Een doorsnede van het gebied aan de St. Jorisstraat, van de Grootte Beerze tot de bestaande bebouwing, laat zien dat er sprake is van een groot open stuk grond wat aan de buitenste zijden omsloten is. De harde overgang tussen bebouwing, die abrupt ophoudt aan de ene zijde, en hoog opgaande beplanting, zonder introductie, aan de andere zijde van deze doorsnede is geen onderdeel van de gewenste natuurlijke overgang tussen landschap en dorp. Ook zijn deze gronden erg droog als open bolle akker.

Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan het landschap in de harde overgang van dorp naar beekdal door middel van een woning, kruiden- en faunrijk grasland, houtsingels, solitaire bomen en geleidelijk opgaande beplanting in het beekbegeleidende bos. Ook wordt er voor de waterberging van het beekdallandschap en het tegengaan van verdroging een wadi aangelegd die het regenwater en pieken in de waterbelasting op kan vangen. Ondanks dat een woning in het beekdallandschap in basis ongewenst is, zorgt de toevoeging van de woning met de verschillende natuurlijke elementen in dit geval voor een soepelere overgang tussen dorp en dal waarbij de kernwaarde van het beekdallandschap gewaarborgd wordt. In navolging van het vooroverleg met de provincie is gesteld dat bij de ontwikkeling van kruiden- en faunrijk grasland 5% aan landschapselementen toegevoegd dienen te worden. Het grasland heeft een oppervlak van circa 1 hectare, er dient derhalve circa 500 m² aan landschapselementen toegevoegd te worden. De verschillende houtsingels en solitaire bomen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 620 m², dit is exclusief het beekbegeleidende bos en de knip- en scheerhagen langs de woonbestemming. Aan de minimale 5% wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Ook wordt er bedrijfsbebouwing gesaneerd aan de Schansstraat. Vanwege de winst die door bovenstaande aanpassingen behaald wordt is het realiseren van een woning aan de St. Jorisstraat in lijn met het LKP.

Voor de locatie is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, hierin zijn de karakteristieken van de omgeving uitgelicht en de vormgeving van de te bouwen woning vastgelegd. Ook zijn de verschillende elementen van de landschappelijke inpassing en hun beheer toegelicht. De definitieve uitwerking en vormgeving van de woning en bijgebouw volgen in een aparte aanvraag na vaststelling van het bestemmingsplan. Deze zal gebaseerd zijn op het beeldkwaliteitsplan uit bijlage 15.

Langereijt 21

Voor de locatie aan de Langereijt 21 zullen de bestaande struweel- en boomvormers worden gehandhaafd, deze groensingel zal worden verbreedt en verlengd om een meer robuuste en volwaardige houtsingel te kunnen vormen. De bestaande beplanting zal gerevitaliseerd worden. Ook de knip- en

scheerheggen langs het fietspad aan de Langereijt zullen gehandhaafd blijven, er wordt een bijgebouw van 150 m² gerealiseerd en de locatie wordt landschappelijk ingepast met verschillende typen beplanting die het landschap versterken. De beoogde beplanting sluit goed aan op de erven in de omgeving waarbij de locatie een meer 'culturele' uitstraling heeft aan de voorzijde en een meer natuurlijke uitstraling naar achteren toe. Om de bestaande knip- en scheerheggen meer body te geven wordt ook aan de voorzijde van het bestaande bijgebouw een knip- en scheerheg voorzien. Deze heg zal de richting van de Langereijt volgen en aansluiten op het lineaire karakter van het landschap. Het landschappelijke inpassingsplan en bijbehorende beplantingsplan is terug te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting. In afbeelding 12 is de landschappelijke inpassing ook terug te vinden.

In navolging van het LKP is de locatie gelegen in open ontginningslandschap tussen de landgoederen. In dit gebied dient het open landschap behouden te worden. Er zijn geen verdere wensen aan de invulling van dit landschap. De ontwikkelingswens voor woningen is neutraal, evenals de wens voor natuurontwikkeling. Doordat de locatie zorgvuldig is ingepast, waarbij beplanting overeen komt met de plantrichting in de omgeving, kan worden geoordeeld dat het open karakter en de zichtlijnen naar dit open landschap worden behouden. De inpassing van de locatie aan de Langereijt is derhalve in overeenstemming met het LKP van de gemeente Oirschot.



Afbeelding 12: Landschappelijke inpassing Langereijt 21

Schansstraat

Voor de locatie aan de Schansstraat ong. vindt al een landschappelijke verbetering plaats door de sanering van het agrarische bouwvlak, de agrarische gebouwen en de verharding. Daarom is voor deze locatie verder geen landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

3.1.2. *Ladder duurzame verstedelijking*

In geval van een stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het initiatief betreft een 'ruimte voor ruimte' ontwikkeling die geen betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toetsing van de ladder is daarom niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

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 natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief aan de Sint Jorisstraat 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. Tevens geldt dat de ontwikkeling van initiatiefnemer gepaard gaat met het verbeteren van de landschappelijke- en milieukwaliteit. Dit door het saneren van de intensieve veehouderijlocatie aan de Schansstraat ong. en de aankoop van de overige ruimte-voor-ruimte titel. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

De saneringsregeling voor varkenshouderijen heeft tot doel om mogelijke geuroverlast te verminderen. Het voormalige bedrijf komt in aanmerking voor deze regeling, waardoor het herbestemmen naar wonen zorgt voor een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan een meer aanvaardbare leefomgevingskwaliteit zoals opgenomen in de visie.

Het initiatief aan de Schansstraat te Oirschot past binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant aangezien de ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit voor de woningen in de directe omgeving van het plangebied.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

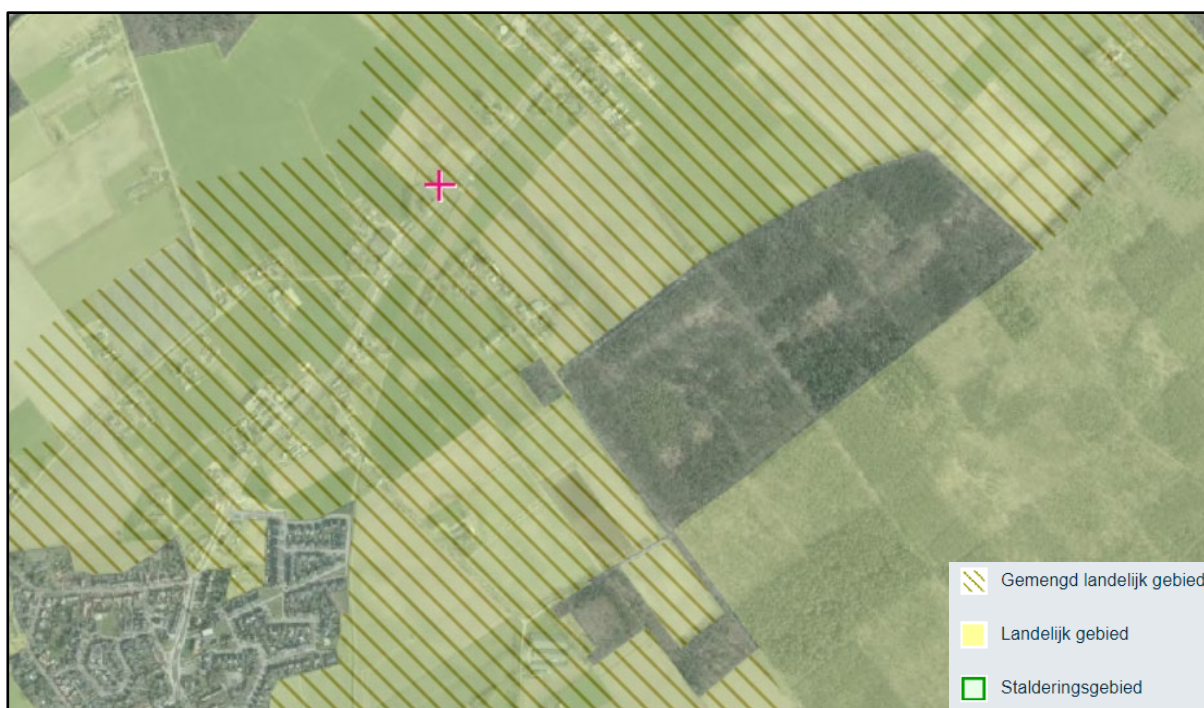
De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de locatie ligt. In dit geval ligt de locatie aan de St. Jorisstraat in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Beperking veehouderij', 'Stalderingsgebied', 'Aardkundig waardevol gebied' en 'Attentiezone waterhuishouding', de locatie aan de Langereijt 21 ligt in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Gemengd landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied' en de locatie aan de Schansstraat ligt in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel' en 'Stalderingsgebied', zie afbeelding 13, 14 en 15. De regels behorende bij de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperking veehouderij' zijn niet van toepassing op dit initiatief. Er is namelijk geen sprake van een uitbreiding, omschakeling of vestiging

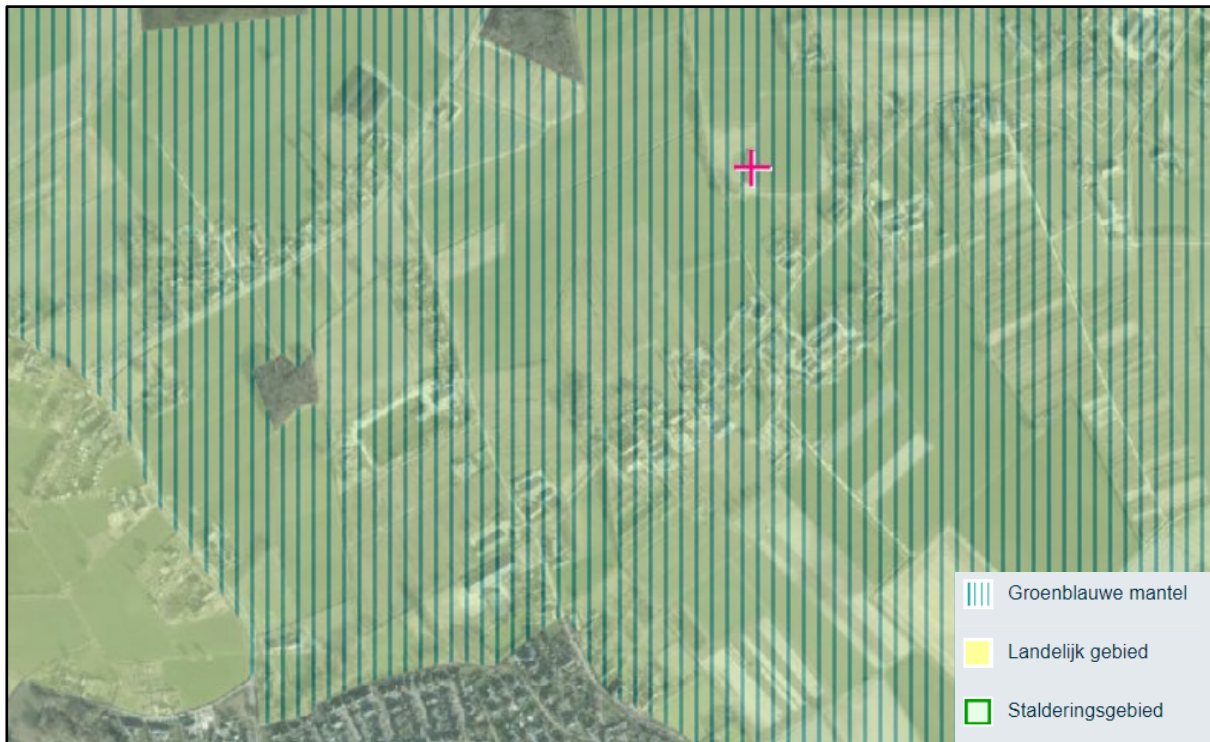
van een veehouderij. De varkenshouderij aan de Langereijt en Schansstraat worden definitief opgeheven.



Afbeelding 13: uitsnede Hs 3 Iov, St. Jorisstraat



Afbeelding 14: Uitsnede Hs 3 Iov, Langereijt 21



Afbeelding 15: Uitsnede Hs 3 Iov, Schansstraat

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Met het initiatief wordt met behulp van de ruimte voor ruimte regeling een woning gebouwd en een bestaande woning gesplitst. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.32 voor de ligging in de groenblauwe mantel en aan artikel 3.68 voor de te bouwen woning en te splitsen woning.

In artikel 3.68, eerste lid, is vastgelegd dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken met ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het kader van rood voor groen en het versterken van de omgevingskwaliteit, zoals ruimte-voor-ruimte woningen. De voorwaarden hiervoor zijn vervat in artikel 3.78.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Gezien de ontwikkeling gebruik maakt van artikel 3.78 is artikel 3.9 niet van toepassing. De overige artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In paragraaf 3.1.2 van onderhavige toelichting is reeds aangegeven dat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Voor Ruimte voor Ruimte initiatieven geldt dat door in het verleden behaalde kwaliteitswinst er reeds sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Op de locatie aan de St. Jorisstraat is er geen bouwperceel aanwezig.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Iov kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. In dit geval wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie middels een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Daarbij dient dan wel te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering wordt verzekerd. De aanleg en de instandhouding van deze inpassing wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. In Bijlage 1 van onderhavige toelichting is het landschappelijk inpassingsplan van de locaties aan de St. Jorisstraat en Langereijdt 21 toegevoegd. Tevens moet worden opgemerkt dat de herontwikkeling van landbouwgronden naar Ruimte-voor-Ruimte woningen direct gekoppeld is aan de herontwikkeling van landbouwgronden naar natuur. Met dit initiatief is dus sprake van meerwaardecreatie, gezien het feit dat natuur uitgebreid en versterkt wordt in combinatie met de 'economische' ontwikkeling betreffende deze Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel (Artikel 3.32)

In artikel 3.32, eerste lid, van de Iov is vastgesteld dat een bestemmingsplan, van toepassing op de Groenblauwe mantel, voldoet aan het volgende:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;*
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.*

In de regels van het moederplan is reeds geborgen dat het watersysteem en de landschappelijke waarden ter plaatse ondersteund en beschermd dienen te worden. Waarbij toekomstige ontwikkelingen deze ook niet schaden. Het tweede lid bij dit artikel borgt dat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een beschrijving bevat van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden. In onderhavige toelichting zijn in hoofdstuk 4 de ecologische en landschappelijke waarden omschreven.

Aardkundige waarden (Artikel 3.28)

In artikel 3.38 staat dat een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a. *is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;*
- b. *stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

In paragraaf 4.4.1 van voorliggende onderbouwing is toegelicht dat onderhavige ontwikkeling inspeelt op de aanwezige aardkundige waarden. In de regels van het plan zijn hiertoe ook regels opgenomen.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het initiatief moet getoetst worden aan artikel 3.68 & 3.69 ten aanzien van het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan is in artikel 3.69 onder b opgenomen dat een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij plaats kan vinden als is verzekerd dat:

1. *een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel*

Door initiatiefnemer zijn de stallen op het bedrijf reeds gesloopt. De stal aan de Schansstraat ong. wordt gesaneerd en de milieurechten worden ingetrokken. Voor het splitsen van een woning is een halve Ruimte voor Ruimte titel benodigd, voor de nieuwe woning aan de St. Jorisstraat is één titel benodigd. Op basis van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant wordt 1,5 maatwerktitel verkregen door de aanleg en instandhouding van natuur, de sloop van een stal, het intrekken van milieurechten en het saneren van verhardingen. Door toepassing van de beleidsregel is een fysieke tegenprestatie geborgd.

2. *de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*

De woonboerderij wordt behouden en inwendig gesplitst. In paragraaf 4.4.1 is nader toegelicht dat de boerderij aan de Langereijdt als beeldbepalend te classificeren is.

Op basis van bovenstaande toetsing kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief van het splitsen van de woning aan de Langereijdt voldoet aan de voorwaarden voor wonen in landelijk gebied.

Gezien er op de St. Jorisstraat een Ruimte voor Ruimte woning is beoogd en de woning aan de Langereijdt wordt gesplitst met toepassing van ruimte voor ruimte, is afdeling 3.7 maatwerkbepalingen van toepassing. In artikel 3.78 zijn voorwaarden opgenomen voor activiteiten die aan te merken zijn als maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Voor de beoogde ontwikkeling wordt de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant toegepast.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78)

In artikel 3.78 van de Iov zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de nieuwvestiging van een concreet initiatief. In het eerste lid is opgenomen dat de nieuwvestiging mogelijk gemaakt kan worden indien:

- a. *de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*

In het tweede lid is opgenomen dat voor het versterken van de omgevingskwaliteit, als de activiteit de realisatie van een woning betreft, het volgende in acht genomen moet worden: de woning wordt opgericht op een aanvaardbare locatie in het landelijk gebied, de fysieke tegenprestatie die is gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit gelijk is aan de tegenprestatie van een ruimte-voor-ruimte kavel en er is onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel tot de mogelijkheden behoort.

Als naar de definitie van een bebouwingsconcentratie, zoals opgenomen in de Iov, wordt gekeken, is het plangebied aan de St. Jorisstraat gelegen op de rand van en net buiten de bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie betreft namelijk een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. De Sint Jorisstraat betreft een historisch bebouwingslint. Het lint loopt met een duidelijke structuur

vanuit het dorp het buitengebied in, waarbij het ter hoogte van de Groote Beerze overgaat in de Huygevoort. Het gebied bestaat hier met name uit woonbestemmingen en enkele kleinschalige agrarische bedrijven. In de loop der jaren zijn enkele veehouderijen binnen dit gebied beëindigd en omgezet naar woonbestemming. Het gebied beschikt hierdoor over een eigen karakteristiek. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling vindt momenteel boomteelt plaats die als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal verdwijnen. Dit heeft een positief effect op de volksgezondheid doordat er niet langer gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden op deze gronden.

Zoals reeds beargumenteerd in paragraaf 2.3, is het realiseren van een woning aan de St. Jorisstraat in lijn met het LKP van de gemeente. Door invulling te geven aan de open gronden tussen de bebouwing aan de St. Jorisstraat en de bomen langs de Groote Beerze ontstaat er een soepele en geleidelijke overgang tussen de dorpsrand en het beekdal. Doordat de beoogde woning op enige afstand van de harde grens van de bestaande bebouwing wordt gepositioneerd, wordt deze geleidelijke overgang bewerkstelligd. Doordat het toevoegen van een woning en verschillende natuurlijke elementen zorgen voor een vloeiende overgang tussen dorp en dal, waarbij de realisatie van natuur een duidelijke afronding is van de bebouwing, kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare locatie.

Met toepassing van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant is berekend dat de beoogde ontwikkeling, van onder andere natuur, sloop van bedrijfsgebouwen, sanering van erfverharding en intrekken van 2.310 kg NH₃ ammoniakemissie, meer dan 1,50 maatwerktitel oplevert, deze berekening is terug te vinden in bijlage 2. Het intrekken van de ammoniakemissie is geregeld, het besluit op deze intrekking is bijgevoegd in bijlage 17. Voor het bouwen van een nieuwe woning en het splitsen van een beeldbepalend pand is 1,5 titel nodig, er hoeft derhalve geen extra titel aangekocht te worden. In het voorstadium van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de gemeente Oirschot en de provincie Noord-Brabant over de locatie van de te realiseren woning.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*

De aanleg van de landschappelijke inpassing en sanering van erfverharding en stallen wordt niet gebruikt in een andere regeling, deze kwaliteitswinst is niet op een andere manier verzekerd.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*

Zoals te zien in bijlage 2 wordt de maatwerktitel behaald door het saneren van overtollige bebouwing en verhardingen aan de Schansstraat, de aanleg van natuur en beekbegeleidend bos, het inleveren van ammoniakemissie, het aanbrengen van vulzand en het verwijderen van asbest. De vergunning voor de milieurechten is toegelicht in paragraaf 2.1 en wordt voor vaststelling doorgehaald. Er is derhalve sprake van een aanzienlijke bijdrage aan algemene belangen door de meerwaardecreatie.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;*

- *Functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering*
- *De effecten van de ontwikkeling op deze functies en activiteiten*
- *Omgevingskwaliteit versterken*
- *Sloop van overtollige bebouwing*

Zoals aangegeven onder a bestaat de directe omgeving voornamelijk uit enkele agrarische gebieden en verscheidene woonfuncties. De beoogde situatie is qua stedenbouwkundige ligging en opzet een logisch vervolg hiervan. Daarnaast heeft de beoogde woning geen negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving en beperkt omliggende bedrijven niet, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7. De inpassing behorend bij de beoogde situatie draagt bij aan de landschappelijke waarden van het gebied. Voor verdere toelichting met betrekking tot de omgevingskwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1, bijlage 2, het beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing, welk zijn toegevoegd als bijlage. Op de locatie aan de St. Jorisstraat is geen bebouwing aanwezig en aan de Langereijt wordt het bestaande bijgebouw niet als overtollig aangemerkt.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is geborgd dat het gebruik van de gronden voor een woning alleen toelaatbaar is indien de inpassing in stand wordt gehouden. Derhalve is de activiteit volhoudbaar naar de toekomst.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;*

Door toetsing aan de artikelen die behoren bij de werkingsgebieden binnen het plangebied wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen van de Iov.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie is de toetsing aan artikel 3.78 toegevoegd waarin uiteengezet wordt hoe de omgevingskwaliteit versterkt wordt met onderhavige ontwikkeling. Op basis van het vooroverleg zijn geen verdere opmerkingen op het gebied van omgevingskwaliteit.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke Omgevingsvisie, beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' en het bestemmingsplan. Hoe invulling wordt gegeven aan het landschapskwaliteitsplan, is terug te lezen in paragraaf 2.3 van voorgaand hoofdstuk.

3.3.1. Omgevingsvisie

Op 26 september 2017 is door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot de 'Omgevingsvisie' vastgesteld. In deze visie is het beleid rondom de fysieke leefomgeving opgenomen. In de omgevingsvisie wordt duidelijk aangegeven dat veehouderijen de omgeving zo min mogelijk aantasten om te voorzien in een gezond landschapsgebied. De gemeente Oirschot streeft naar een voorbeeldfunctie voor de regio.

Het buitengebied van Oirschot bestaat uit landbouw- en natuurgebieden, landgoederen, verspreide bebouwing en een aantal buurtschappen. De gestage transitie van 'overwegend agrarisch gebied' naar 'een gebied met agrarisch en recreatieve functies' brengt een continu spanningsveld aan het oppervlak. Het gaat dan bijvoorbeeld om een duurzame verhouding tussen recreatie, de draagkracht van natuur en landschap en de wederzijdse beperkingen tussen met name de milieugevoelige functies (zoals wonen en verblijfsrecreatie) en de agrarische sector. Tot slot zijn er nieuwe maatschappelijke opgaven in het buitengebied, zoals de verschuiving in beheer en bezit van landbouwgronden, de toenemende functiemenging, de transformatie van vrijkomende (agrarisch) bebouwing (VAB's), de energietransitie en de klimaatbestendigheid. Voor het gehele buitengebied is de gemeente Oirschot op zoek 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 worden gevoerd en is een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van belang.

In de huidige situatie is de locatie aan de St. Jorisstraat in gebruik als cultuurgrond, specifiek voor het telen van bomen. In de toekomstige situatie wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd op de locatie waar nu de bomen zijn gesitueerd. Bij het ontwerp voor de Ruimte voor Ruimte woning wordt gekeken naar de bouwstijl en gebiedseigen kenmerken van het gebied waarin de woning wordt gerealiseerd. In de beoogde situatie zullen de landschappelijk kwaliteiten van de omgeving worden versterkt door de bouw van een woning die past binnen de omgeving, maar ook doordat het geheel landschappelijk zal worden ingepast. Voor dit laatste is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Ook zal een nieuwe omgevingsdialoog worden gehouden.

Tevens dient te worden opgemerkt dat de voormalige varkenshouderij met bijbehorende milieucontouren aan de Langereijt 21 en Schansstraat ong. te Oirschot is beëindigd en door onderhavig plan niet opnieuw kan worden opgestart. Het beëindigen van de varkenshouderij gaat gepaard met het verwijderen van de verouderde stal aan de Schansstraat. Met de beëindiging en sanering van een agrarisch bedrijf wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit allen is passend binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Oirschot.

3.3.2. Beleidsregel "Ruimte voor Ruimte" van de gemeente Oirschot

Begin 2018 heeft de gemeente het gebruik van de Ruimte voor Ruimte regel binnen de gemeente Oirschot geëvalueerd. Hieruit bleek dat het aantal woningen dat gerealiseerd is in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte niet overeenkomt met het aantal m² gesaneerde veehouderijen, maar er sprake is van een lichte overschrijding van het aantal woningen. Deze overschrijding zou bovendien nog groter worden, gezien de harde plancapaciteit die de gemeente nog verwacht te realiseren.

Elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering. Alleen het toevoegen van woningen is dit niet, omdat hierdoor een verdichting van het open landelijke karakter optreedt. Met de aankoop van Ruimte voor Ruimte titels kan sprake zijn van een sanering buiten de gemeentegrenzen terwijl de versterking binnen de gemeente Oirschot plaatsvindt. De versterking en verdichting door het toevoegen van een woning is dan ook alleen maar te rechtvaardigen als dit gepaard gaat met een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van milieuwinst, ontstening, landschappelijke versterking of een andere kwaliteitsinvestering binnen de gemeente Oirschot.

Dit initiatief zorgt voor een directe kwaliteitsinvestering binnen de gemeente Oirschot doordat:

- een varkenshouderij binnen de gemeente is gesaneerd waarbij de stal aan de Schansstraat nog gesaneerd wordt, deze veehouderij kan met behulp van onderhavig bestemmingsplan niet terugkeren;
- het bouwvlak t.b.v. een varkenshouderij wordt opgeheven;
- de lokale milieutechnische omstandigheden verbeteren gezien de sanering van de varkenshouderij;
- het plangebied wordt voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Vanwege deze aanvullende kwaliteitsinvesteringen binnen de gemeentegrenzen is het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse te rechtvaardigen.

3.3.3. Interimbeleid: Ruimte-voor-Ruimte Oirschot 2019

Op 22 augustus 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot besloten om voor een periode van twee jaar geen medewerking te verlenen aan nieuwe Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen (RvR). De stop op RvR-ontwikkelingen is inmiddels voorbij. Aan de hand van een mission statement en de Omgevingsvisie Oirschot heeft de gemeente Oirschot nieuwe randvoorwaarden geformuleerd voor Ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen. Deze worden hierna behandeld waarbij aangegeven wordt op wat voor manier hier aan wordt voldaan.

Kwaliteitsverbetering

De gemeente blijft terughoudend met medewerking verlenen aan een RvR-verzoek. Er wordt alleen medewerking verleend aan RvR-ontwikkelingen, mits er sprake is van een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering moet de minimale voorwaarden voor RvR-ontwikkelingen, die de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt, overstijgen. De ontwikkeling moet passen binnen de uitgangspunten van onze Mission statement en Omgevingsvisie. De extra kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- Extra sloop van vrijkomende bebouwing in het buitengebied van Oirschot;
- Natuurontwikkeling / versterken van het Natuurnetwerk Brabant (NNB);
- Een aanzienlijke afname van stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden.
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (bijvoorbeeld: herstellen historistische structuren);
- Versterken van recreatieve verbindingen;
- Herstellen en versterken van cultuurhistorische waarden;
- Versterken van de sociale leefbaarheid;
- Experimenteren met nieuwe woonvormen;
- Een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatsen van omliggende woningen (door bijvoorbeeld een afname van geur- en of fijnstof uitstoot);

De kwaliteitsverbetering kan bestaan uit een combinatie van de bovenstaande voorbeelden. Hierdoor is vooraf moeilijk te kwantificeren wanneer er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering. Per initiatief beoordeeld de gemeente of er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering. De gemeente nodigt initiatiefnemers uit om hierover vooraf over in gesprek te gaan

Geschikte locatie

Naast de vereiste kwaliteitsverbetering is het van belang dat de RvR-ontwikkeling plaatsvindt op een daarvoor geschikte locatie. Niet elke locatie is geschikt voor woningbouw. Bij elk initiatief weegt de gemeente Oirschot af of de locatie geschikt is. In de gemeentelijke Nota Buitengebied in Ontwikkeling staat een aantal bebouwingsconcentraties omschreven. Deze bebouwingsconcentraties zijn ook aangeduid in het bestemmingsplan Buitengebied.

De in het bestemmingsplan aangeduide bebouwingsconcentraties zijn de meest kansrijke gebieden voor RvR-ontwikkelingen. Ook buiten de in het bestemmingsplan aangeduide gebieden is het denkbaar dat de gemeente medewerking verleent aan een RvR-ontwikkeling, als die ontwikkeling een duidelijke meerwaarde heeft op het buitengebied. Een dergelijke ontwikkeling moet natuurlijk wel aan de voorwaarden uit de Iov voldoen.

Al heeft bouwen in de wei niet de voorkeur, in bepaalde gevallen kan het toch aanvaardbaar zijn. RvR-ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het succesvol herbestemmen van een vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (vab's). Niet elke Vab (vrijkomende agrarische bedrijfslocatie) is een geschikte locatie voor woningbouw. Een RvR-ontwikkeling op een andere locatie, kan bijdragen aan de financiële haalbaarheid van de herbestemming van een Vab. De gemeente weegt per initiatief af of bouwen in de wei in dat geval aanvaardbaar is.

Beoogde ontwikkeling

Met het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning wordt een combinatie van een aantal extra kwaliteit verbeterende maatregelen doorgevoerd. Zoals in voorgaande paragraaf is opgenomen wordt een varkenshouderij aan de Schansstraat gesaneerd, waarbij het bouwvlak op locatie wordt herbestemd. Ter plaatse van de Schansstraat zal een aanzienlijke verbetering plaatsvinden van het woon- en leefklimaat, daar er geen dieren meer gehuisvest kunnen worden. De gronden ter plaatse van de Schansstraat worden opgenomen in het omliggende agrarische landschap. In de toekomst zal dus enkel nog maar sprake kunnen zijn van grasland of akkerland. Met deze ontwikkeling wordt ook een afname van depositie op omliggende Natura 2000-gebieden bewerkstelligd, daar er geen veehouderij meer aanwezig is met stikstofemissie.

In combinatie met het saneren van een varkenshouderij aan de Schansstraat wordt er een Ruimte voor Ruimte woning aan de St. Jorisstraat mogelijk gemaakt en de woonboerderij aan de Langereijt gesplitst. Deze woningen zijn gelegen op een locatie waar momenteel sprake is van een boomkwekerij, niet ter plaatse van (voormalige) agrarische bebouwing. In het voorstadium van dit bestemmingsplan heeft er overleg met de gemeente en de provincie plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat het realiseren van Ruimte voor Ruimte aan de Schansstraat, de locatie waar de varkenshouderij wordt gesaneerd, niet wenselijk is (o.a. vanuit stedenbouwkundig oogpunt). Derhalve is er in overleg voor gekozen om, als tegensprestatie voor het saneren en herbestemmen van de varkenshouderij, Ruimte voor Ruimte mogelijk te maken aan de St. Jorisstraat. Initieel is sprake geweest van twee woningen aan de St. Jorisstraat, echter zorgen twee woningen voor een beperkt zicht op het beekdal. De gemeente (en provincie) heeft in dit stadium dus al overwogen of het realiseren van Ruimte voor Ruimte op akkerland wenselijk is. Gezien initiatiefnemer wel twee woningen wil toevoegen wordt aan de woning aan de Langereijt de mogelijkheid tot splitsen gegeven.

Op locatie aan de St. Jorisstraat wordt tevens agrarische grond omgezet naar natuurbestemming. Deze gronden grenzen aan bestaand Natuur Netwerk Brabant. Ook de aangrenzende Grote Beerze is onderdeel van het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Door deze natuurontwikkeling ter plaatse vindt versterking van het Natuur Netwerk Brabant plaats.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van overleg met de gemeente, een combinatie van extra kwaliteit verbeterende maatregelen, de sanering van een veehouderij waarbij sprake is van een

verbetering van de milieu-hygiënische situatie en de aanleg van nieuwe natuur wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het interim beleid.

3.3.4. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' inclusief latere herzieningen van toepassing. De laatste herziening is op 21 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen, voor de afbeeldingen wordt verwezen naar paragraaf 1.2.

St. Jorisstraat ong., na 40, zie afbeelding 1:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – 500 meterzone Natura 2000
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – aardkundig waardevol gebied
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – Beperkingen veehouderij
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – ecologische hoofdstructuur
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv nee

Langereijt 21, zie afbeelding 2:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4 (deels)
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5 (deels)
- Dubbelbestemming: Waarde – natte natuurparel (buiten beoogd bouwvlak)
- Bouwvlak
- Figuur relatie
- Functieaanduiding: bedrijfswoning
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv nee tenzij (op bouwvlak)
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv ja mits (buiten bouwvlak)
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied secundair
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – weg 0 – 30 m

Het figuur 'relatie' verbindt de locatie aan de Langereijt 21 aan de locatie aan de Schansstraat.

Schansstraat ong., zie afbeelding 3:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: bedrijfswoning
- Figuur: relatie (naar locatie Langereijt 21)
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv ja mits
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Het bestemmingsplan biedt voor de locaties aan de St Jorisstraat ong. en Schansstraat ong. geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de locatie aan de Langereijt 21 is binnen de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van deze bestemming voor het toevoegen van een woning door boerderijsplitsing (art 3.7.14).

3.7.14 Toevoeging woning door boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de toevoeging van een woning door bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), onder de volgende voorwaarden:

a. de inhoudsmaat van het gebouw bedraagt minimaal 900 m³;

De inhoud van de boerderij is circa 1100 m³, groter dan minimaal.

b. de monumentencommissie adviseert positief over de voorgestelde plannen;

In navolging van onderhavig plan is aan de monumentencommissie advies gevraagd over het beoogde initiatief.

c. de kenmerkende vorm blijft gehandhaafd;

Er vinden geen uiterlijke bouwkundige wijzigingen plaats, de kenmerkende vorm blijft daarmee gelijk.

d. het aantal woningen moet passen binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en bedraagt in elk geval niet meer dan 2;

De woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De vraag naar woningen is groot, dit is reeds aangetoond in de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020.

e. na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;

Na de splitsing wordt de boerderij niet vergroot.

f. 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;

Initiatiefnemer heeft de voormalige varkensstallen reeds gesloopt. Hiervoor zijn geen nieuwe bouwwerken teruggebouwd. Door de sloop van de stallen mag het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 240 m² bedragen. Dit wordt binnen de beoogde situatie ingevuld door de handhaving van de bestaande loods binnen de woonbestemming. Deze loods is met 360 m² groter dan is toegestaan, echter is het deels slopen van deze loods kapitaalvernietiging. Het behoud van de bestaande loods als geheel is in overleg met de gemeente goedgekeurd, er wordt niet een deel van deze loods gesloopt. Bij de af te splitsen woning wordt een bijgebouw van 150 m² mogelijk gemaakt.

g. het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;

De woonboerderij aan de Langereijt is niet opgenomen in de benoemde bijlage, echter is de locatie in overleg met de gemeente wel aangemerkt als een beeldbepalend gebouw. In de cultuurhistorische waardenkaart is de woonboerderij ook opgenomen. In paragraaf 4.4.1 wordt dit nader toegelicht.

h. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

Voor het bedrijf is op 6 april 2021 het gehele veebestand ingetrokken.

Op basis van bovenstaande toetsing aan het bestemmingsplan is het wijzigen van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen met een splitsing van de woonboerderij passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

Gezien de ontwikkelingen aan de St. Jorisstraat en Schansstraat niet mogelijk zijn binnen het vigerende bestemmingsplan wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve Herziening', vastgesteld 21 november 2017, van de gemeente Oirschot.

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 milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.2.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er geen passende beoordeling nodig is om het gewenste initiatief mogelijk te maken

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet agrarische functie (wonen) van deze omvang is in het besluit m.e.r. niet opgenomen. Om deze reden is er ook geen reden tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Omdat de ontwikkeling niet is opgenomen in het Besluit m.e.r. is er ook geen reden tot het opstellen van een vormvrije MER-beoordeling.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 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). Door middel van 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.

4.2.1. 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 door middel van 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.

Provincie

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 Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;

- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt geen van de locaties in 'Grondwaterbeschermingsgebied'.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

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

Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt;

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursstrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Legger waterstaatswerken 2021

Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2018, waterberging 2019 en waterkeringen 2020 in te trekken. Het waterschap heeft ervoor gekozen de drie bestaande leggerbesluiten samen te voegen. Dit is gedaan met het oog op de nieuwe waterschapsverordening en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De samenvoeging is beleidsneutraal met een vernieuwing van de bestaande drie leggers.

Waterschap De Dommel neemt in de legger alle waterstaatswerken op die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

Gemeente Oirschot

Hemelwaterverordening

Per 1 januari 2021 vigeert de Hemelwaterverordening gemeente Oirschot. In de Hemelwaterverordening zijn regels opgenomen omtrent de afvoer van hemelwater en grondwater. In de Hemelwaterverordening zijn eisen gesteld ten aanzien van hemelwaterberging. Deze eisen zijn als volgt:

- Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2.000 m² heeft de hemelwaterberging een capaciteit van 60 liter per m²;
- Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak vanaf 2.000 m² komt de bergingseis terug in de watertoets;
- De hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is.

Ten aanzien van de berekening van de waterbergingsopgave conformeert de gemeente zich aan de rekenregel van het waterschap. De gemeente hanteert echter geen ondergrens ten aanzien van de minimale verhardingstoename.

Programma Water en Riolering Oirschot 2021-2025

Binnen de gemeentelijke voorzieningen speelt de riolering een prominente rol. Niet alleen draagt het systeem bij aan de bescherming van de volksgezondheid, maar ook aan het voorkomen van wateroverlast, het verminderen van effecten van klimaatveranderingen en het aantrekkelijk maken van de woon-, bedrijfs- en recreatieomgeving. In het Programma Water en Riolerings 2021 – 2025 is, voor

een periode van vijf jaar, het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Oirschot nader uitgewerkt.

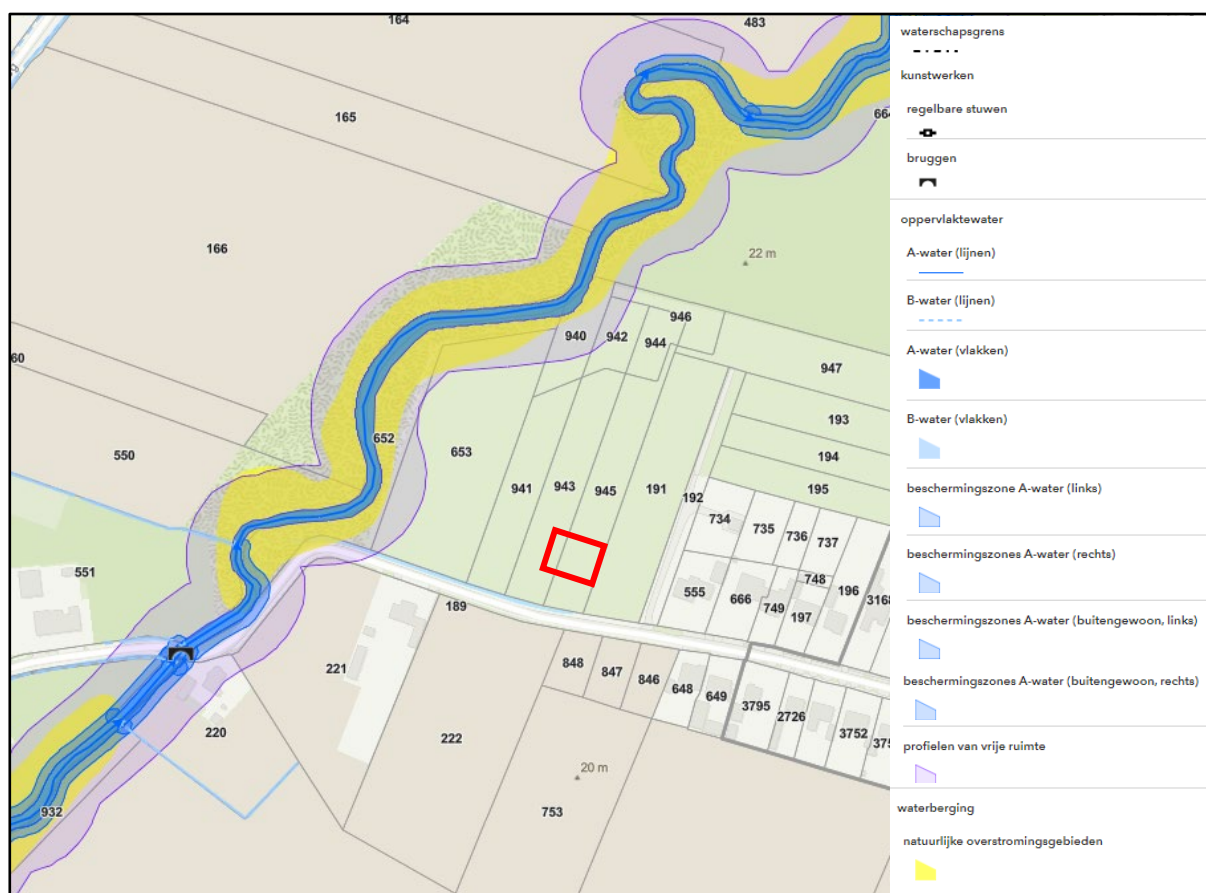
Binnen de gemeente Oirschot geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waardoor de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet dient te verslechteren. Daarnaast is de perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen perceel. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden/infiltreren;
3. Bergen;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater.

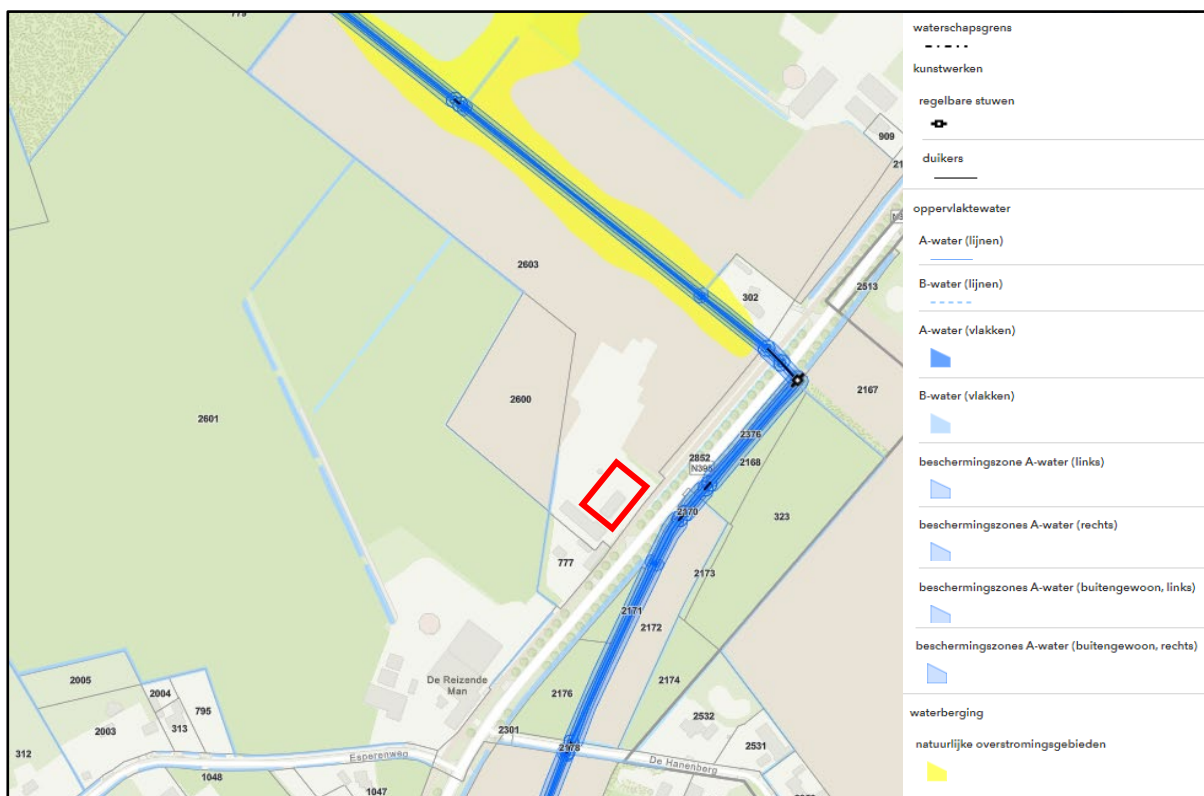
In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op druk- of vacuümriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan. Ten aanzien van hemelwaterberging geldt dat deze in het geval van een uitbreiding van het bebouwd oppervlakte er een bergingseis geldt van minimaal 60 liter per m² bebouwd oppervlakte.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

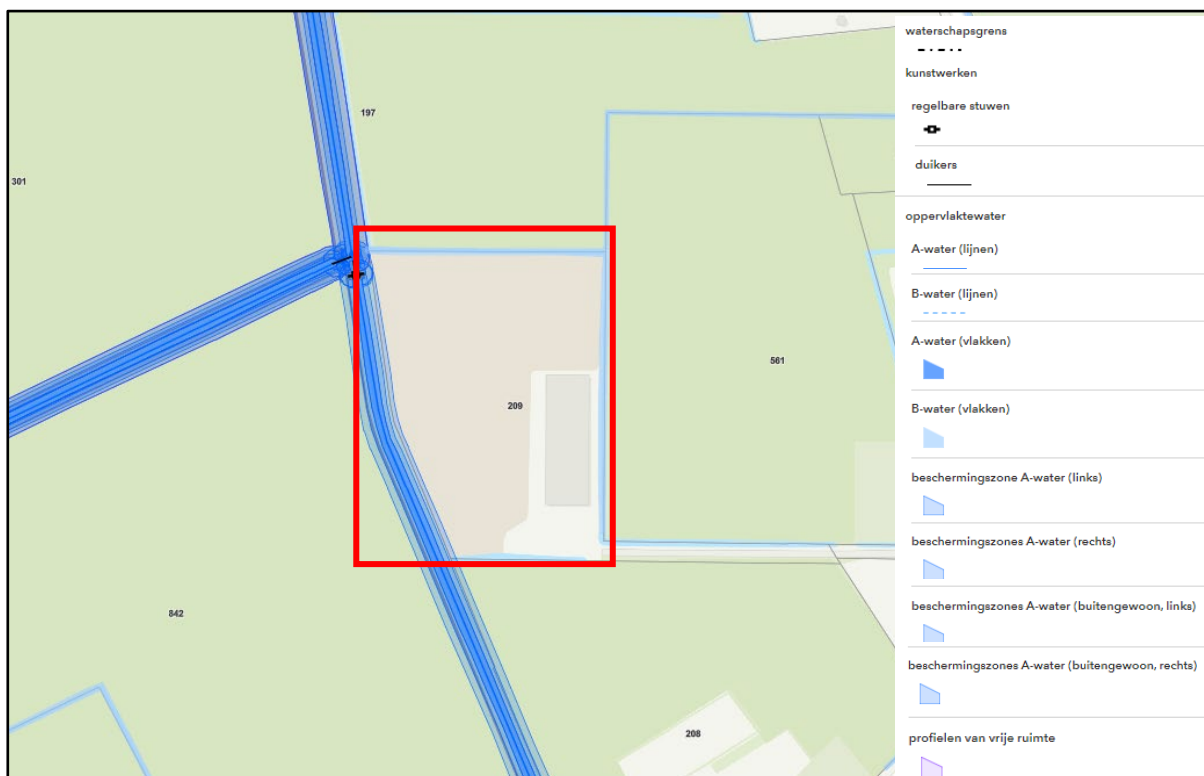
De locatie aan de St. Jorisstraat is gelegen naast het beekdal met de Grote Beerze, welk onderdeel is van Kempenland West. In afbeelding 16 is te zien dat de beoogde Ruimte woning op korte afstand van dit beekdal komt te liggen. Voor de locatie aan de Langereijt 21 is er sprake van een A-water aan de overzijde van de N-weg. In afbeelding 17 is de waterhuishoudkundige situatie aan de Langereijt weergegeven. Voor de locatie aan de Schansstraat geldt dat er een A-water aan de westelijke zijde van het perceel loopt en B-water rondom de noordelijke een oostelijke zijde van het perceel. In afbeelding 18 is de waterhuishoudkundige situatie aan de Schansstraat weergegeven.



Afbeelding 16: Legger waterstaatswerken locatie St. Jorisstraat, beoogde woning rood omkaderd



Afbeelding 17: Legger waterstaatswerken Langereijt 21, woning en nieuw te bouwen bijgebouw rood omkaderd



Afbeelding 18: Legger waterstaatswerken Schansstraat, te saneren locatie rood omkaderd

Op de locatie aan de St. Jorisstraat vinden momenteel geen activiteiten met afvalwater plaats, deze locatie is gelegen naast het beekdal waarbij er op de gronden activiteiten van een boomkwekerij plaatsvinden. Voor de locatie aan de Langereijt geldt dat in verband met de saneringsregeling veehouderij de agrarische bedrijvigheid ter plaatse reeds is gestopt, hierdoor vindt er voor de locatie geen lozing van bedrijfsafvalwater meer plaats. Met de sanering van de stallen is ook een grote hoeveelheid erfverharding verwijderd van deze locatie. Op de locatie aan de Langereijt vindt enkel nog

lozing van afvalwater van huishoudelijke aard plaats, dit wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Gezien de locatie aan de Schansstraat bedrijfsmatig gerelateerd is aan de Langereijt, vindt hier ook niet langer lozing van bedrijfsafvalwater plaats.

Voor het overige wordt er van de locaties enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Bij de nieuwbouw van de woning en bijgebouw aan de St. Jorisstraat en het bijgebouw aan de Langereijt 21 zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Binnen 5 meter van de watergangen om de locaties worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, mogelijk gemaakt.

De beoogde situatie aan de Schansstraat ong. zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en erfverhardingen zullen verdwijnen. Hierdoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem.

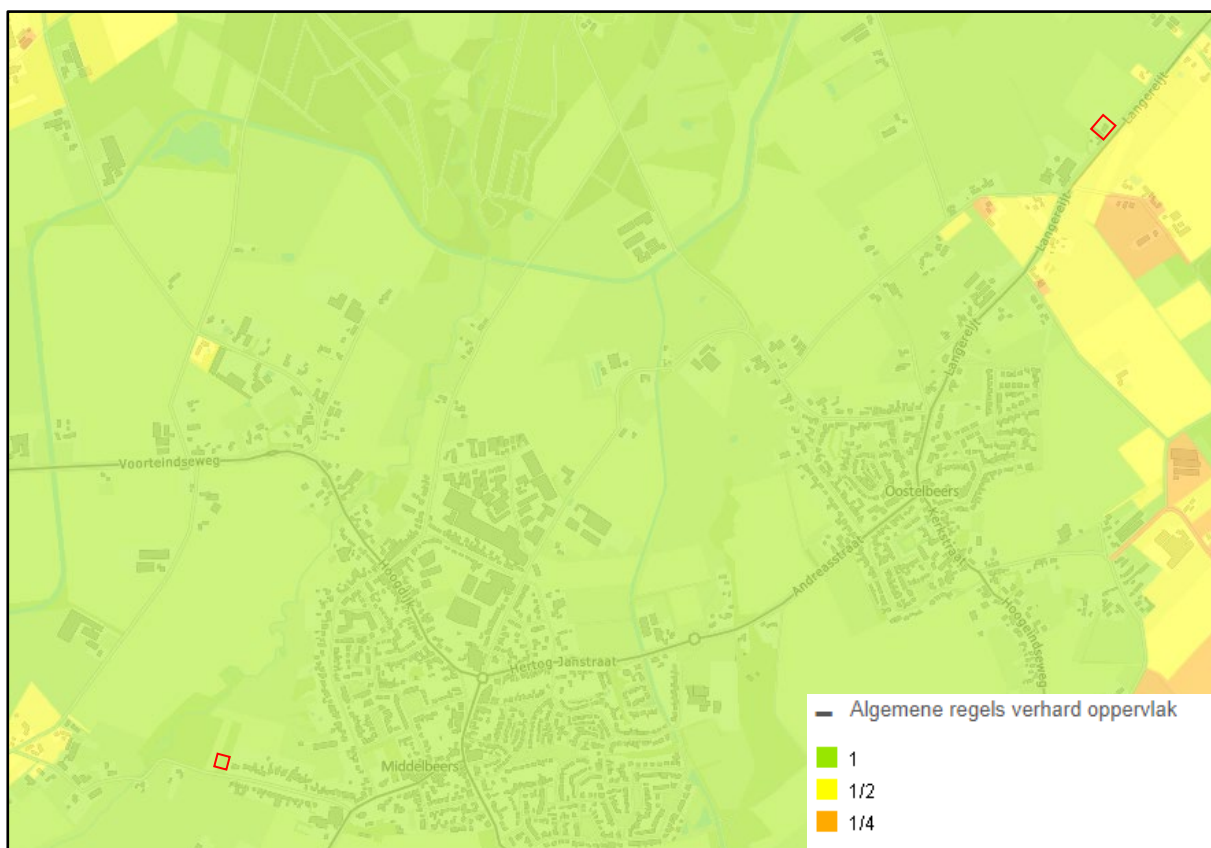
Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de locaties. Door middel van de Keur van Waterschap de Dommel, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur wordt er voor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m², na de inwerkingtreding van de Keur 2009 (22-12-2009), dienen er wel mitigerende maatregelen getroffen te worden. De grootte van de retentievoorziening moet in dat geval worden berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

In de beoogde situatie aan de Langereijt is er een toename van circa 250 m² verhard oppervlak, er wordt een oprit aangelegd en een bijgebouw van 150 m² mogelijk gemaakt. Omdat er een toename verharding is van minder dan 500 m² dient er in basis voor deze locatie geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. Op basis van de Waterwet is het echter wel gewenst om de verwerking van regenwater op eigen perceel plaats te laten vinden. Door het regenwater zelf te verwerken wordt direct invulling gegeven aan het principe 'elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt'.

In de beoogde situatie aan de St. Jorisstraat is er een toename van circa 600 m² verhard oppervlak. Omdat er een toename van verharding is dient er een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de wadi wordt berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd.

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart die bij de nieuwe Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval de Dommel, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (Laag), ½ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).



Afbeelding 19: Uitsnede Keur Waterschap de Dommel, locatie St. Jorisstraat en Langereijt rood omkaderd

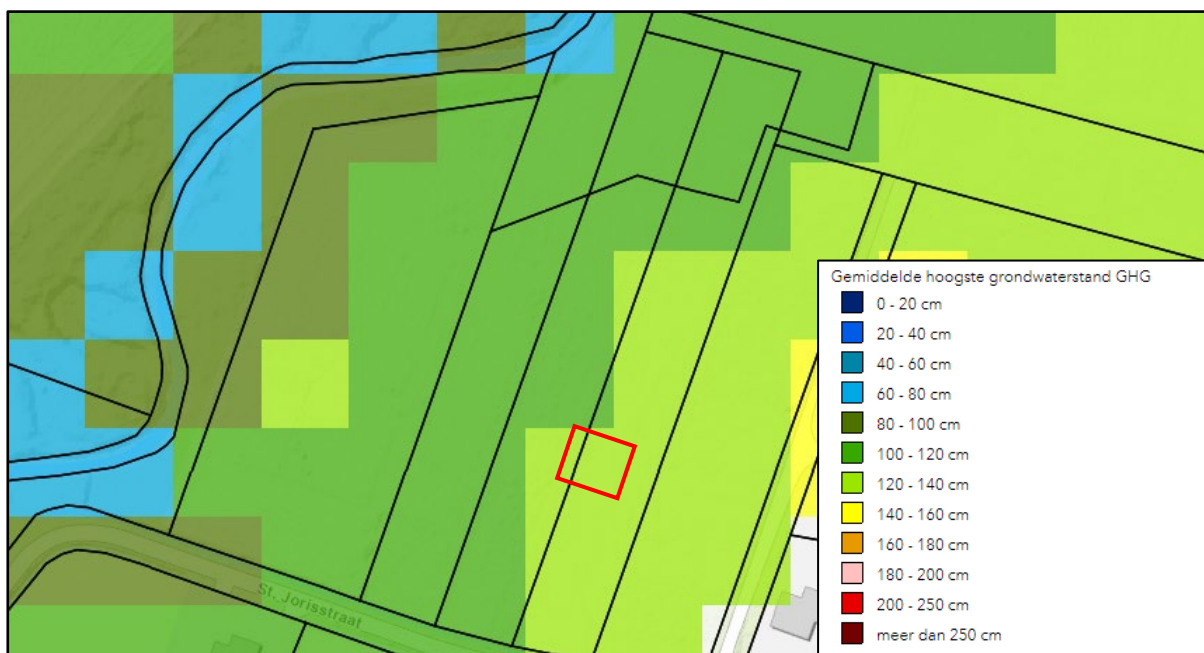
Zoals uit afbeelding 19 blijkt is er voor de locatie aan de St. Jorisstraat en de locatie aan de Langereijt een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing. De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/ha) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule. Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de volgende rekensom gemaakt kan worden.

Benodigde compensatie St. Jorisstraat = 600 m² x 1 x 0,06 = 36 m³

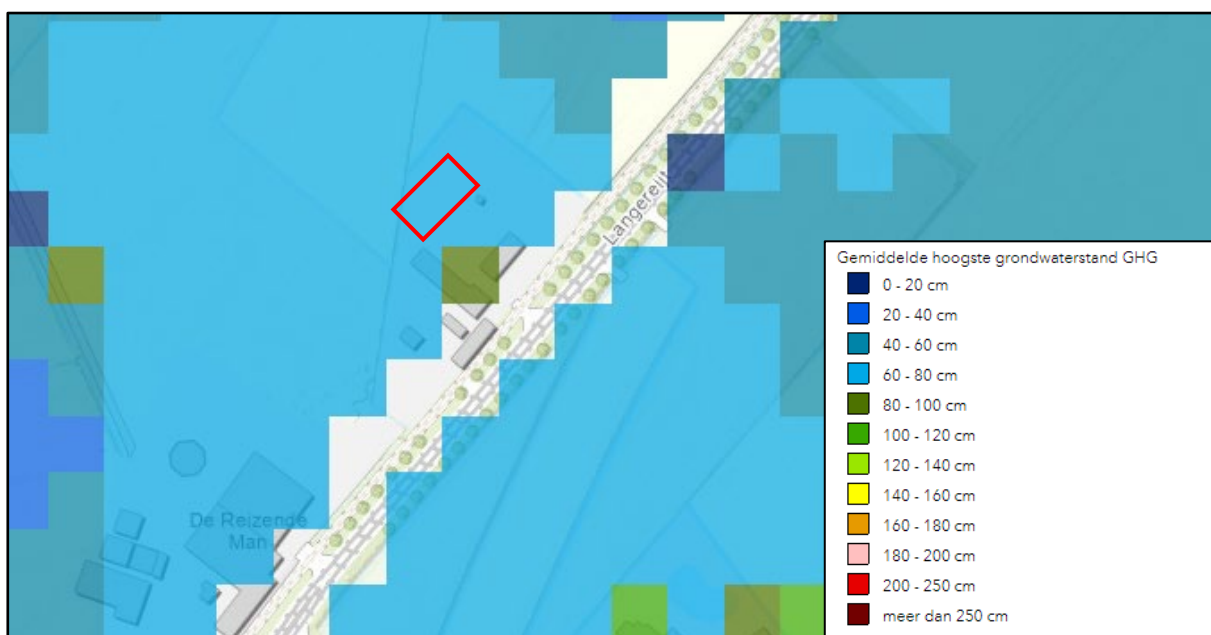
Benodigde compensatie Langereijt = 250 m² x 1 x 0,06 = 15 m³

Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De voorziening mag namelijk niet dieper worden afgegraven dan de GHG ter plaatse. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is af te leiden uit de gedetailleerde bodematlas van de provincie Noord-Brabant. Zoals uit Afbeelding 20 blijkt ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van de beoogde wadi aan de St. Jorisstraat, aan de achterzijde van de woonbestemming, tussen 120 en 140 cm beneden maaiveld. In afbeelding 21 is te zien dat de GHG ter plaatse van de beoogde wadi aan de Langereijt tussen de 60 en 80 cm beneden maaiveld ligt.

De beoogde retentievoorziening zal bestaan uit een infiltratietransportriool bij de nieuwe woning en bijgebouw en een wadi op de achterzijde van het perceel waarbij het water vertraagd geïnfiltreerd wordt in de bodem. Het infiltratietransportriool zal het water afvoeren naar de wadi waarbij het oppervlak van de wadi aan de St. Jorisstraat circa 100 m² zal zijn met een diepte van maximaal 40 cm, de wadi aan de Langereijt zal een oppervlak hebben van circa 50 m² met een maximale diepte van 40 cm waarbij het opgevangen hemelwater vertraagd wordt geïnfiltreerd in de bodem.



Afbeelding 20: Uitsnede GHG Noord-Brabant, locatie retentie omkaderd



Afbeelding 21: Uitsnede GHG Noord-Brabant, locatie retentie omkaderd

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging 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.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

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 Interim omgevingsverordening (Iov) 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 verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.



Afbeelding 22: Uitsnede Iov: Natuur en Stiltegebieden

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is enkel voor een gedeelte van de locatie aan de St.

Jorisstraat NNB aanwezig, zie afbeelding 22. De locaties aan de Langereijt 21 en Schansstraat grenzen aan Attentiezone waterhuishouding.

Het gebied binnen de aanduiding NNB van de locatie aan de St. Jorisstraat wordt gedeeltelijk geruild met Brabants Landschap. De tot natuur bestemde gronden worden ontwikkeld naar natuur. Hiermee wordt een knelpunt in de herinrichting van de Groote Beerze, alsmede de ontsluiting van de achterliggende natuurgronden van Brabants Landschap opgelost. Hierdoor krijgt de ontwikkeling en het beheer van het gehele natuurgebied ter plaatse een positieve impuls. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.

Daarnaast maakt de Grote Beerze onderdeel uit van het Natura 2000 gebied Kempenland-West. Deze uitloper van het Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 150 meter van de beoogde woning aan de Sint Jorisstraat. Bovendien ligt het plangebied dus in de 500 m beschermingszone.

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. 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 liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 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 liggende Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, dat op een afstand van circa 70 meter van de beoogde woning aan de St. Jorisstraat ligt. Dit Natura 2000 gebied ligt op circa 1,1 km van de locatie aan de Langereijt en circa 6,3 km van de locatie aan de Schansstraat. De locatie aan de Schansstraat ligt dicht bij Natura 2000 gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen, op circa 4 km hier vandaan.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen). Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in

stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 3. In Bijlage 4 en 5 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Gezien de korte ligging van de beoogde woning aan de St. Jorisstraat tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Kempenland-West is middels een voortoets inzichtelijk gemaakt dat er geen negatieve effecten ontstaan door het planvoornemen, deze is terug te vinden in bijlage 6. Deze voortoets was op basis van het originele plan van twee woningen aan de St. Jorisstraat, het terugbrengen van het aantal woningen naar een woning draagt positief bij aan het onderzoek. Het initiatief leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Op basis van de bijgevoegde quickscan flora en fauna voor de locatie aan de St. Jorisstraat (bijlage 7), de 'voortoets Natura 2000' (vervolgonderzoek), de ecologische quickscan voor de locatie aan de Langereijt (bijlage 8) en de stikstofberekeningen kan worden geconcludeerd dat er met het initiatief geen negatieve effecten voor omliggende Natura 2000 gebieden ontstaan. Gezien de onderzoeken verouderd zijn, heeft Brabant Eco nogmaals naar de locaties gekeken en geconcludeerd dat de gemaakte conclusies nog standhouden. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

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 de planlocatie 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.

De locatie aan de St. Jorisstraat bestaat uit boomkwekerij en kale akkers. Uitgesloten kan dan ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van beschermde flora- en faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren, waarmee dan ook geen vaste

verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten verloren zullen gaan. Het plangebied zal gedeeltelijk worden getransformeerd tot natuur en zal landschappelijk worden ingepast, wat ten goede komt aan de biodiversiteit. Het leefgebied voor beschermde soorten wordt juist uitgebreid met de ontwikkeling aan de St. Jorisstraat.

Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk te worden voorkomen. Ten behoeve van de bescherming van soorten is er een ecologische quickscan uitgevoerd voor de locatie aan de Langereijt 21 (zie bijlage 8). In deze quickscan zijn ook de reeds gesloopte stallen meegenomen. Hieruit blijkt dat de beoogde situatie geen negatief effect zal hebben op flora en fauna.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Schansstraat dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen stal beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. De quickscan uit bijlage 7 heeft ook de locatie aan de Schansstraat meegenomen.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden. Tevens kan worden opgemerkt dat de ruimte tussen de bestaande bomen (de lindes die parallel aan de St. Jorisstraat zijn gesitueerd) derhalve groot is dat hier gemakkelijk de nieuwe inrit naar de woning gemaakt kan worden. Kap van deze bestaande bomen zal dan ook niet aan de orde zijn. Mocht onverhoopt in de toekomst toch blijken dat kap noodzakelijk is, dan zal hiervoor getoetst worden aan de relevante wetgeving en eventueel een melding en/of herplanting voor worden gedaan.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

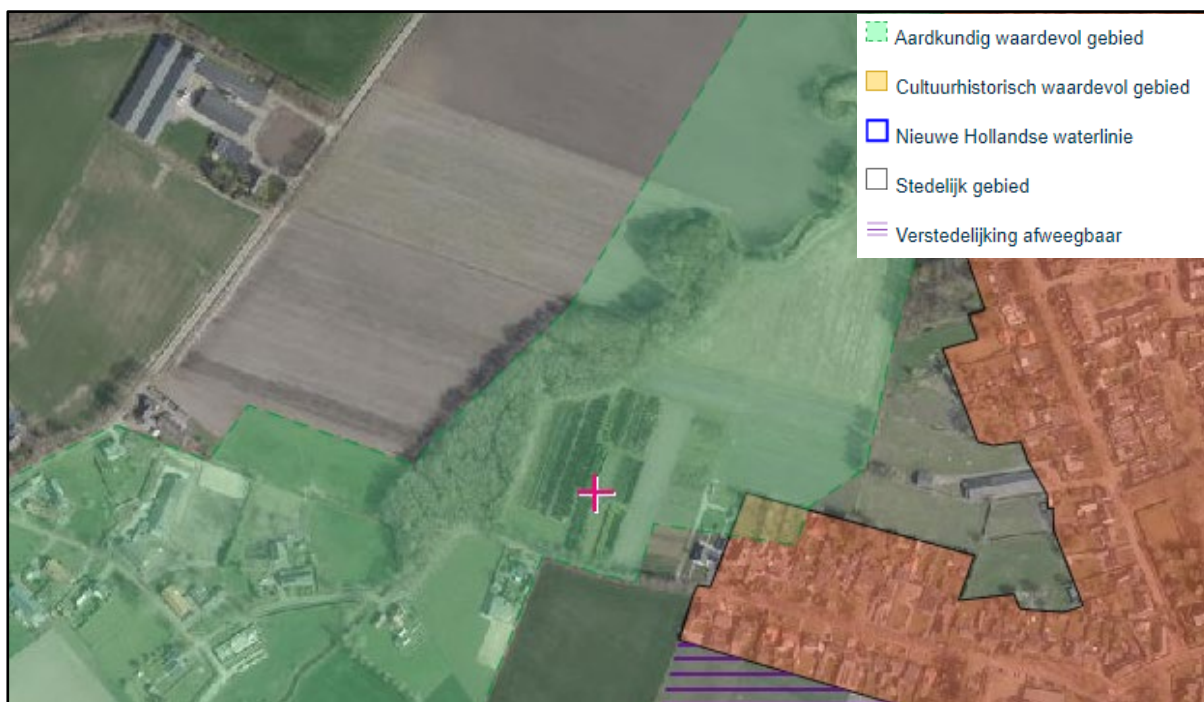
Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde woning en woningsplitsing moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de locatie aan de St. Jorisstraat in gebied ligt met aardkundige waarden, zie Afbeelding 23. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang.

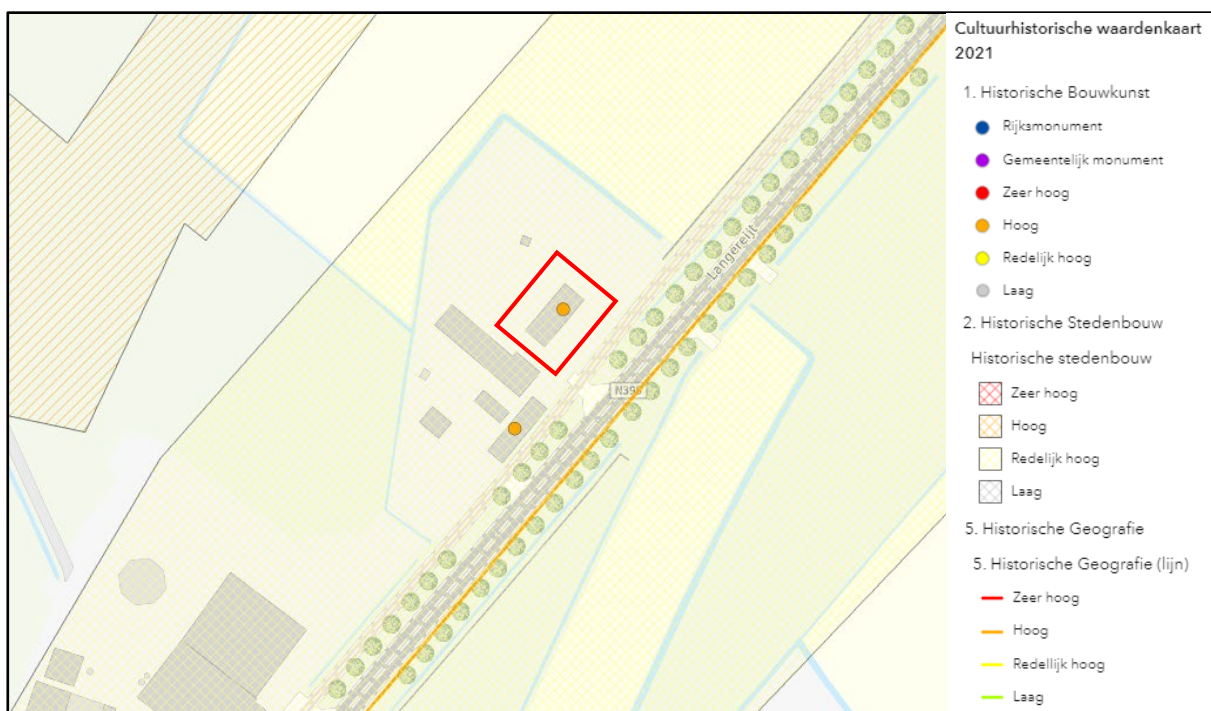
De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

Oost-, West- en Middelbeers, de voormalige gemeente, omvatte drie dorpen waarvan de naam op - Beers eindigt. Tot 1803 behoorden slechts Oost- en Middelbeers tot één en hetzelfde rechtsgebied, een hertogelijke schepengbank, gelegen in het Kwartier van Kempenland. Westelbeers behoorde tot dat jaar - met Diessen en Riel - onder het gebied van Hilvarenbeek, Kwartier van Oisterwijk. Op 16 augustus 1803 werd Westelbeers bij Oost- en Middelbeers gevoegd. Per 1 januari 1997 ging de gemeente op in de nieuwe gemeente Oirschot. Op de planlocatie aan de Sint Jorisstraat is al heel erg lang akkerbouw aanwezig. Vanaf eind 19e eeuw is er sprake van bebouwing in de straat van de planlocatie.



Afbeelding 23: Uitsnede Iov: Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Met de beoogde ontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. De ontwikkeling aan de Schansstraat betreft de sanering van een varkenshouderij, waarbij geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn noch verloren gaan. Op basis van de interactieve erfgoed kaart van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) voor de gemeente Oirschot is de boerderij aan de Langereijt 21 aangewezen als Historische bouwkunst met waarde Hoog. Ook is de boerderij gelegen in Historische stedenbouw met waarde Redelijk Hoog. De Langereijt zelf is aangewezen als historische geografie en heeft de waarde Hoog. In afbeelding 24 is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Afbeelding 24: Uitsnede interactieve erfgoedkaart Oirschot, ODZOB. Langereijt 21 omkaderd

De woonboerderij aan de Langereijt 21 is derhalve als beeldbepalend te beschouwen en mag gesplitst worden. Door bij het splitsen van deze boerderij de vorm en het uiterlijk te handhaven, gaat de culturele waarde van het pand niet verloren. Aan de St. Jorisstraat heeft het noordelijke en westelijke deel van

het plangebied een hoge waarde voor historische geografie. Het gebied wordt hierbij getypeerd als open akker. Op dit deel van het plangebied wordt de openheid behouden door de lage beplanting, zoals te zien in afbeelding 11 zijn de zichtlijnen naar het achterliggende gebied zeer gewenst.

In het kader van de aardkundige waarde van de locatie is het van belang om de meanderende gang van de Grote Beerze te behouden waarbij de natuurlijk ontstane reliëfvormen van de beekdalen behouden blijft. Zoals reeds aangegeven in de beoogde situatie zal een deel van de locatie worden bestemd als natuur, hierbij wordt het beekdallandschap niet gewijzigd, ook niet in naam van natuurontwikkeling. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

4.4.2. 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..

De locatie aan de Schansstraat heeft geen archeologische dubbelbestemming volgens het bestemmingsplan, op basis van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart geldt voor de locatie wel een lage verwachting (met uitzondering van de bestaande stal) hiervoor zijn geen regels opgesteld. Er geldt enkel een onderzoeksplicht indien de ingreep groter is dan 25.000 m² en dieper gaat dan 0,4m. De sloop- en saneringswerkzaamheden vinden over een kleiner oppervlak en mindere diepte plaats ter plaatse van de verwachting, hier is derhalve geen onderzoek in het kader van archeologie verplicht. De locatie aan de Langereijdt 21 heeft volgens het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', hierbij geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld. In de archeologische verwachtingen- en waardenkaart wordt voor een deel van de locatie aangegeven dat deze mogelijk verstoord is, een Esdek bevat en een hoge verwachtingswaarde heeft. De regels bij deze aanduidingen zijn in lijn met de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het beoogde bijgebouw valt binnen de gestelde maatvoering, derhalve hoeft er geen onderzoek uitgevoerd te worden. In de verbeelding is de vormgeving van de archeologische beleidskaart overgenomen met betrekking tot de archeologische waarden. In het bestemmingsplan Buitengebied Fase II 2013 heeft een deel van de locatie aan de St. Jorisstraat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is voor bodemingrepen een archeologisch onderzoek verplicht wanneer deze groter zijn dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. In navolging van deze onderzoeksplicht heeft het onderzoeksbureau Transect B.V. een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is destijds een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Dit proefsleuvenonderzoek is dan ook uitgevoerd. Onderstaand wordt kort de conclusie toegelicht. Een uitgebreid rapport is te vinden in Bijlage 9 van deze toelichting.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in de westelijke randzone van het plangebied drie sporen aangetroffen die op basis van textuur en spoorcontouren naar alle waarschijnlijkheid uit de IJzertijd/Romeinse tijd dateren. Het onderzoeksgebied ligt binnen een AMK-terrein van hoge archeologische waarde. Het AMK-terrein is gebaseerd op een bouwput waarin in het verleden veel vondsten uit deze periode zijn gedaan. Ook speelt de landschappelijke situatie een rol bij de waardering, te weten de aanwezigheid van een dekzandwieling langs een beek. De bouwput lag circa 50 m zuidoostelijk van het plangebied.

Binnen het AMK-terrein is in 2007 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De locatie van dit proefsleuvenonderzoek ligt circa 35 m oostelijk van het huidige onderzoeksgebied en heeft opvallend genoeg geen archeologische sporen en/of vondsten opgeleverd. De afstand tussen de binnen het plangebied aangetroffen sporen en de vondstmelding van de bouwput is hemelsbreed circa 200 m. Daartussen is volgens het proefsleuvenonderzoek uit 2007 en het huidige proefsleuvenonderzoek, voor zover nu kan worden overzien, sprake van een archeologisch leeg gebied.

Vanwege de zeer lage spoor- en vondstdichtheid, het ontbreken van vergelijkbare sporen in de andere werkputten en het ontbreken van een eenduidige archeologische context, wordt de informatiewaarde van de vindplaats laag ingeschat. Dit geldt ook voor de zeldzaamheidswaarde. Sporen uit de IJzertijd-Romeinse tijd zijn binnen de betreffende archeoregio in principe niet zeldzaam. De ensemblewaarde is

lastig in te schatten, omdat niet vaststaat dat buiten de aangetroffen sporen, überhaupt wel andere archeologische waarden binnen het AMK-terrein aanwezig zijn. Deze is daarom neutraal gescoord.

Op fysieke kwaliteit scoort de vindplaats ook neutraal: gaafheid en conservering sluiten aan bij de gemiddelde toestand van vergelijkbare vindplaatsen binnen de archeoregio. Op basis van bovengenoemde criteria is de vindplaats niet behoudenswaardig. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek wordt geadviseerd om het onderzoeksgebied archeologisch vrij te geven voor de voorgenumen bodemingrepen.

Op 29-06-2020 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant op basis van het rapport van Transect een selectiebesluit uitgebracht. De ODZB heeft geconcludeerd dat de resultaten van het onderzoek aanleiding geven tot het bijstellen van de archeologische verwachting ter plaatse van het onderzochte gebied naar een lage verwachting. Derhalve zal met dit bestemmingsplan ter plaatse van het onderzoeksgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden verwijderd uit de plankaart.

De aanwezigheid van (potentieel behoudenswaardige) archeologische resten op een van de locaties kan nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Oirschot te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er voor het initiatief geen belemmeringen.

4.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of het gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Aan de Schansstraat wordt de bestaande bebouwing en verharding gesaneerd. Het saneren van de verhardingen kan als bodembedreigende activiteit worden gezien. De aanwezige stal heeft mogelijk een asbesthoudend dak en daarmee is er een kans dat ter plaatse van de inspoelzones een asbest (en/of PCB) verontreiniging in de bodem is ontstaan. Alvorens op deze locatie sloopactiviteiten kunnen plaatsvinden, dient ter plaatse van de nader te definiëren verdachte deellocaties een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit om te voorkomen dat (onbedoeld) tijdens de sloop- of grondwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt vergraven. In de regels bij onderhavig plan is opgenomen dat aan de saneringswerkzaamheden een bodemonderzoek vooraf dient te gaan. Een dergelijk bodemonderzoek wordt uitgevoerd na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Voor de locatie aan de Langereijt 21 wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande bedrijfswoning mag al als zodanig worden gebruikt. De woning wordt enkel gesplitst zodat deze door meer huishoudens gebruikt kan worden. Gezien het perceel wordt omgezet van agrarische bestemming naar woonbestemming wordt na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voor het splitsen van de woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de St. Jorisstraat wordt opgericht op gronden die tot op heden altijd in gebruik zijn geweest als agrarische landbouwgrond. Hier wordt dus nieuwe bebouwing opgericht waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Er is daarom door Lankelma, Geo- milieu en funderingstechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van historische gegevens, zintuigelijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de analyseresultaten. Hieruit blijkt dat er geen significante verhogingen zijn

geconstateerd in de grond en het grondwater. Gezien de gronden voorheen in gebruik waren als boomgaard zijn op een later tijdstip grondmonsters genomen en geanalyseerd, deze resultaten zijn bijgevoegd in bijlage 11. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging van het perceel en de nieuwbouw van de woning. Een nader onderzoek of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het volledige bodemonderzoek is terug te vinden in Bijlage 10.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

4.6. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de locatie aan de St. Jorisstraat derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. 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 drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

Met het beoogde initiatief wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Binnen een straal van 50 meter rondom de nieuwe woning vindt niet langer boomteelt plaats. De huidige boomteelt op locatie zal zelfs verdwijnen. Het aspect spuitzones vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De bestaande woning aan de Langereijt is reeds een bestaand beschermd object waar Op de locatie Schansstraat ong. is geen sprake van een gevoelige functie, waardoor het aspect spuitzones geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. 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 al 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. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) 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 wijkgebonden 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 die direct

naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De locaties aan de St. Jorisstraat en Langereijt liggen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Waarbij de omgeving van de St. Jorisstraat gekenmerkt doordat er sprake is van een afronding van de lintbebouwing in het buitengebied met verschillende vormen van bedrijvigheid. De locatie aan de Langereijt ligt direct naast de hoofdinfrastructuur (N395) van Oirschot naar Oostelbeers, is hier reeds 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 voor de St. Jorisstraat is een tuincentrum, wat behoort tot milieucategorie 2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Het bedrijf ligt op circa 800 m van de beoogde locatie aan de St. Jorisstraat. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid voor de Langereijt is een ambachtelijk bedrijf mogelijk, wat maximaal behoort tot milieucategorie 4.1. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 100 meter. Het bedrijf ligt op circa 300 m van de locatie aan de Langereijt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

Met dit initiatief wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning gebouwd en een bestaand object gesplitst met behulp van de Ruimte voor Ruimte regeling. De oprichting van de woning aan de St. Jorisstraat ong. betreft de toevoeging van een nieuw geurgevoelig object. De af te splitsen eenheid van de woonboerderij aan de Langereijt betreft ook een nieuw geurgevoelig object. Voor dit bestemmingsplan dient te worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.8.1. Omgekeerde werking

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe geurgevoelig object opgericht op de Langereijt 21. De bedrijfswoning is en blijft een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, het deel wat wordt gesplitst is wel een nieuw geurgevoelig object. De vrijkomende agrarische gebouwen die in gebruik worden genomen als bijgebouw zijn niet bestemd voor menselijk verblijf en worden derhalve niet beschouwd als geurgevoelig.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is en blijft de vrijkomende agrarische bedrijfswoning een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Op grond van artikel 3, tweede lid, van de Wgv moet de afstand tussen het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en de gevel van zo'n object, wanneer gelegen binnen de bebouwde kom, ten minste 100 meter bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter.

Hetzelfde geldt voor de beoogde af te splitsen woning. Op grond van artikel 14, tweede lid, gelden de vaste afstanden namelijk ook voor objecten die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,

- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom. Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie liggen geen veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte de planlocatie ligt aan Langereijt 17. De afstand tot de gevels van de diervverblijven bedraagt circa 120 meter. Hiermee wordt dus voldaan aan de gestelde vaste afstanden in de Wgv.

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals paardenhouderijen en rundveehouderijen, gelden vaste afstanden.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In dit geval liggen er reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij de omliggende veehouderijen, dan het beoogde Ruimte voor Ruimte kavel. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen de planlocatie zullen doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

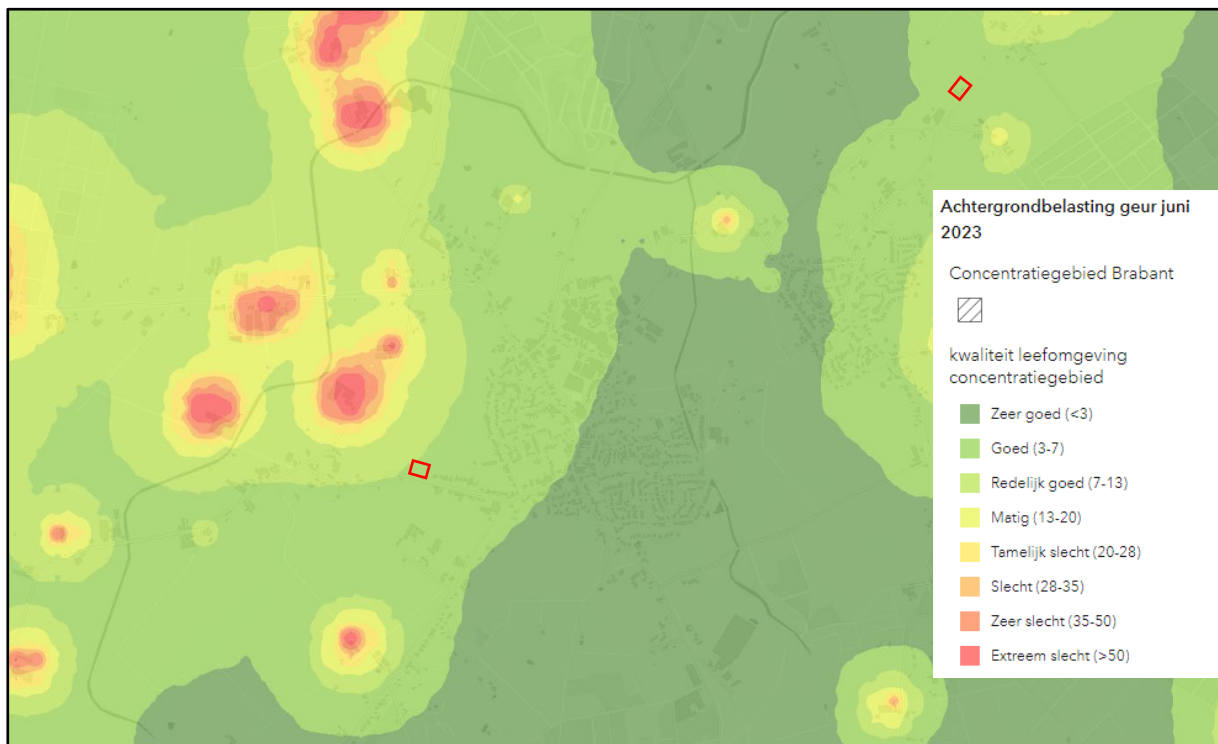
4.8.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om te kunnen beoordelen of er aan de St. Jorisstraat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de locatie ligt aan Langebracht 6. Dit betreft een melkveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. De melkveehouderij ligt op een afstand van circa 210 meter ten opzichte van de beoogde woning. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Heiakkerweg 4 op een afstand van circa 400 meter. Dit betreft een varkenshouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Voor de locatie aan de Langereijt ligt de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Langereijt 17, dit betreft een melkveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. De melkveehouderij ligt op een afstand van circa 120 meter ten opzichte van de te splitsen woning. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Langereijt 29A op een afstand van circa 700 meter. Dit betreft een varkenshouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de beoogde woning en de af te splitsen woning nader te beschouwen is het, naast de toetsing aan de afstanden uit de VNG-handreiking, ook van belang om de achtergrondbelasting geur in beeld te brengen. De beoogde woning aan de St. Jorisstraat betreft een geurgevoelig object. Er is immers geen sprake van o.a. een kavel dat in gebruik was als veehouderij, een veehouderij waarbij stallen zijn gesloopt of een veehouderij welk buiten werking is gebracht. Daarom is het van belang dat er naast de vaste afstanden getoetst wordt aan de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied. De af te splitsen woning is wel gelegen op een kavel dat in gebruik was als veehouderij, het is voor deze woning voldoende om aan te tonen dat de achtergrondbelasting geur aanvaardbaar is. In de gemeente Oirschot is een achtergrondbelastingkaart beschikbaar, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Deze kaart is opgesteld in maart 2025 en kan daartoe als recentelijk en accuraat worden beschouwd. Uit afbeelding 25 blijkt dat ter plaatse van de locatie aan de St. Jorisstraat en ter plaatse van de locatie aan

de Langereijt 21 de achtergrondbelasting 3-7 OUE/m³ betreft. Dit komt neer op een milieukwaliteit uit de categorie 'goed'.



Afbeelding 25: Uitsnede achtergrondkaart geur ODZOB, locatie beoogde woning rood omkaderd

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.9.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

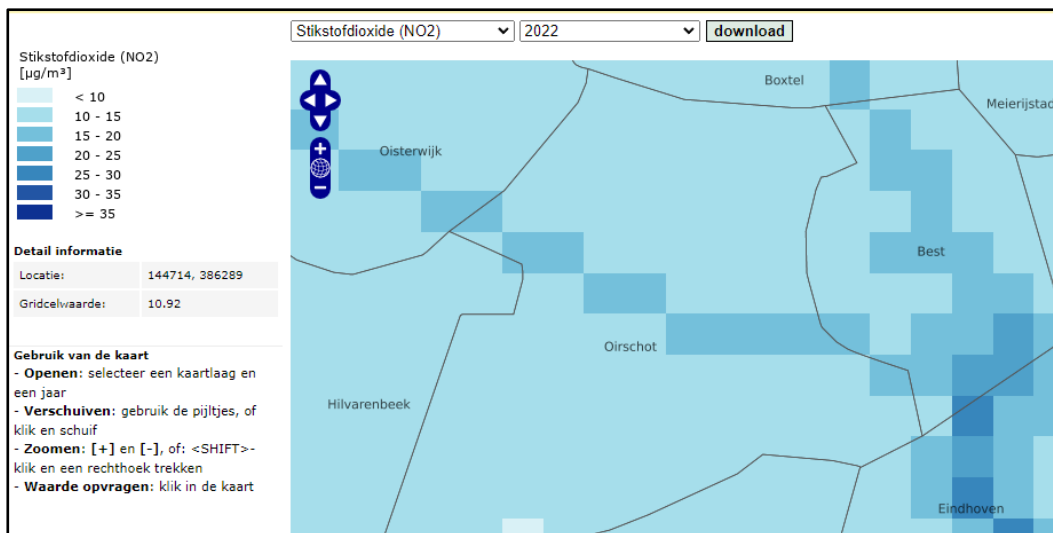
Het initiatief betreft het creëren van een nieuwe woning en het splitsen van een bestaande woning in twee eenheden. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief in totaal slechts twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

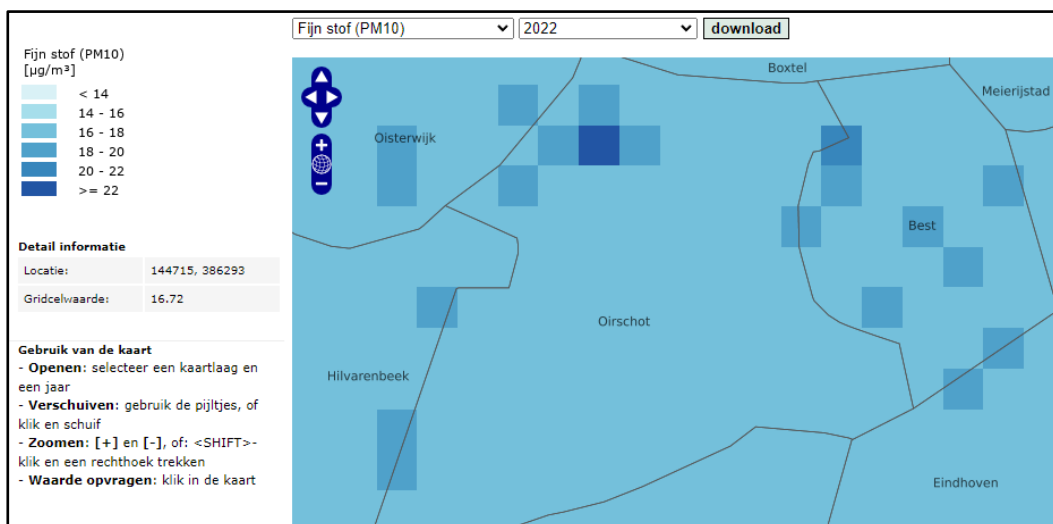
4.9.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de jaargemiddelde concentratie van NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

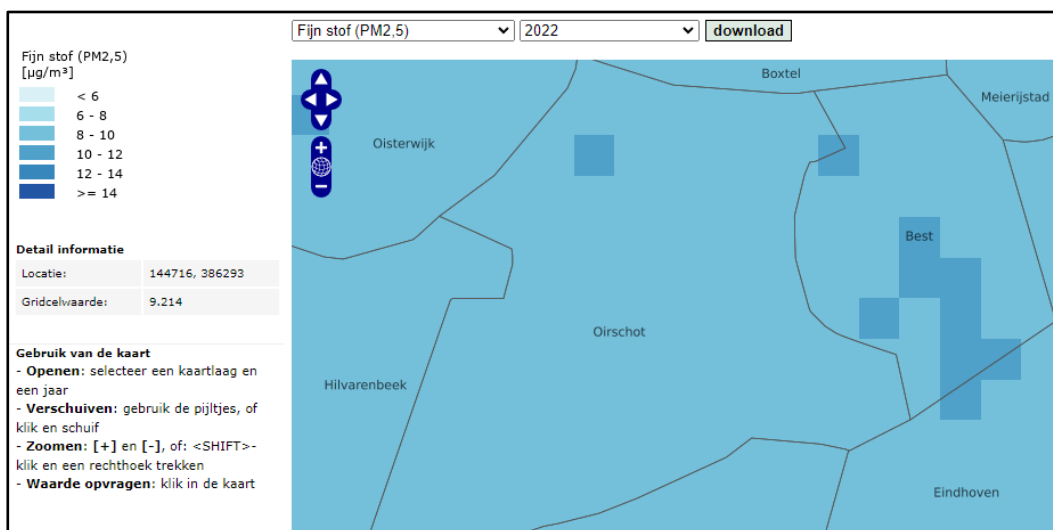
Het RIVM heeft Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de locatie aan de St. Jorisstraat en aan de Langereijt 21 is conform de GCN-kaart respectievelijk voor fijnstof PM₁₀ 16,72 µg/m³ en 16,6 µg/m³, voor PM_{2,5} 9,214 µg/m³ en 9,196 µg/m³ en voor NO₂ 10,92 µg/m³ en 12,08 µg/m³, zie Afbeelding 26 tot 31.



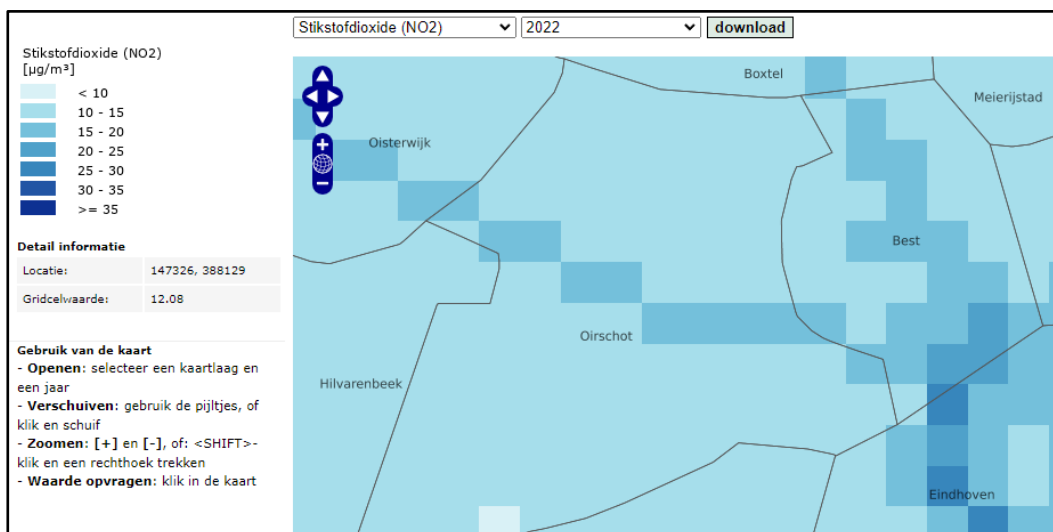
Afbeelding 26: GCN-kaart luchtkwaliteit fijnstof NO₂ St. Jorisstraat



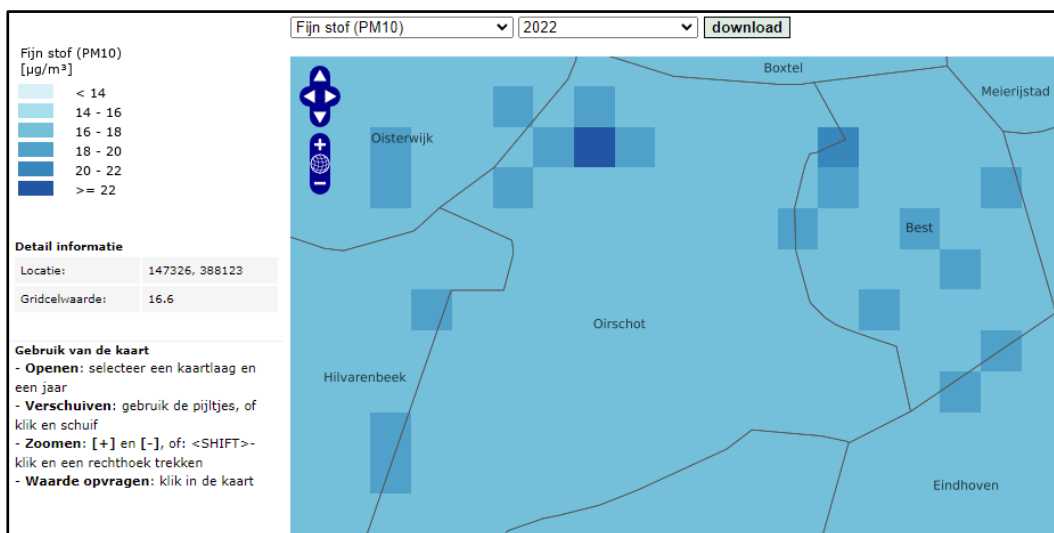
Abbeelding 27: GCN- kaart luchtkwaliteit fijnstof PM_{10} St. Jorisstraat



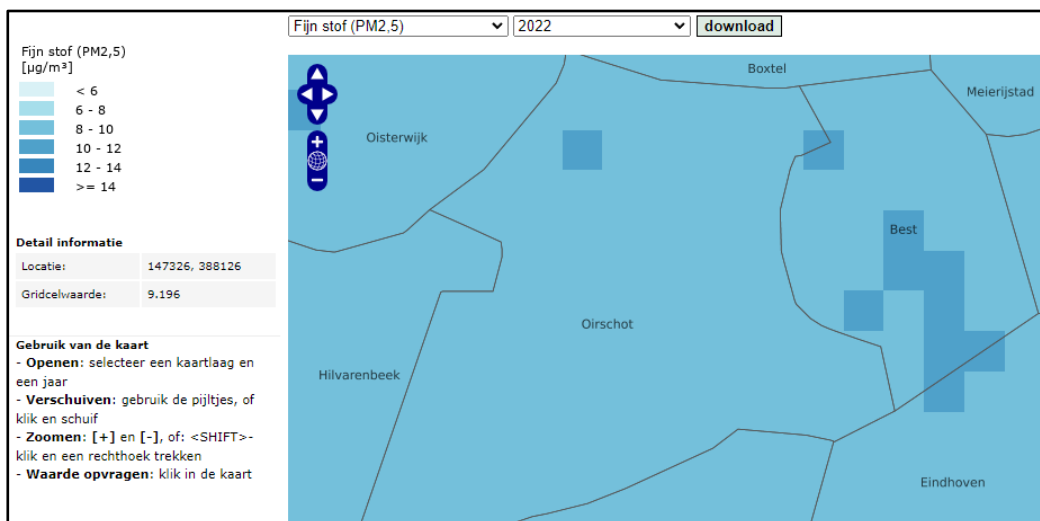
Abbeelding 28: GCN-kaart luchtkwaliteit fijnstof $PM_{2,5}$ St. Jorisstraat



Abbeelding 29: GCN-kaart luchtkwaliteit fijnstof NO_2 Langereij 21



Afbeelding 30: GCN-kaart luchtkwaliteit fijnstof PM_{10} Langereijt 21



Afbeelding 31: GCN-kaart luchtkwaliteit fijnstof $PM_{2,5}$ Langereijt 21

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de locatie aan de St. Jorisstraat liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De beoogde woning ligt wel binnen de geluidszone van de St. Jorisstraat. De locatie aan de Langereijt 21 ligt in de geluidszone van de Langereijt, rijksweg N395. Voor onderhavige ontwikkeling aan de Sint Jorisstraat is een wegverkeerslawaaai onderzoek uitgevoerd door GBS Milieuadvies met rapportnr. Raow0016 versie 2, het gehele rapport is opgenomen in bijlage 12. Onderstaand een korte uiteenzetting van de uitkomsten. De te splitsen woning kan als nieuw geluidsgevoelig object worden gezien, echter betreft de vrijkomende bedrijfswoning een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Desondanks is er een akoestisch onderzoek uitgezet naar GBS Milieuadvies. De resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in bijlage 13. Voor de woning is een ontheffing voor een verhoogde geluidswaarde aangevraagd.

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 48 dB L_{den} ter plaatse van de voorgevelrooilijn, op 15 meter van de as van de Sint Jorisstraat, op basis van 393 voertuigen/etmaal. Op basis hiervan wordt op alle rekenpunten voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Dit betekent dat, in geval van 300 voertuigen/etmaal, het plan volledig voldoet aan de voorwaarden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt, ter plaatse van de voorgevelrooilijn op een afstand van 15 meter van de as van de Sint Jorisstraat, nergens overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet noodzakelijk en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor de ontwikkeling aan de Schansstraat is geen wegverkeerslawaai onderzoek benodigd, aangezien hier geen geluidsgevoelig object wordt toegevoegd. Wat betreft het aspect geluid is er derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11. Verkeer en parkeren

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

Een van de locaties ligt aan de St. Jorisstraat, een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De weg wordt ontsloten in de richting van de Heiakkerweg en de Westelbeersedijk. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeer van voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. De verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woning zullen derhalve goed opgevangen kunnen worden. Ter plaatse van de beoogde woning wordt middels duikers toegang geboden tot de locatie. Wanneer de situering van de bestaande duikers moet worden gewijzigd, zal hier een separate vergunning voor worden aangevraagd. De situatie aan de Schansstraat zal verbeteren. De bedrijfsvoering op locatie wordt gestaakt, er zullen veel minder verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar de planlocatie. Denk hierbij voornamelijk aan het afnemen van het aantal verkeersbewegingen met zware landbouwvoertuigen of vrachtwagens. Aan de locatie aan de Langereijt 21 wordt een extra wooneenheid toegevoegd, de Langereijt is een goede ontsluitingsweg van zichzelf, derhalve zullen de extra vervoersbewegingen van de nieuwe woonbestemming goed opgevangen kunnen worden.

De gemeente Oirschot heeft een parkeerbeleid "Nota parkeernormen Oirschot 2018". Hierin is opgenomen voor woningen buiten de bebouwde kom dat hier minimaal 2,4 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn per woning. Voor beide locaties zal een oprit gerealiseerd worden van meer dan 12m diep en circa 6m breed, voor dit type oprit geldt dat deze gerekend mag worden als 4 parkeerplaatsen. De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.12. 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.

4.12.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, 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. De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een

bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10⁻⁶ per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10⁻⁸ per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

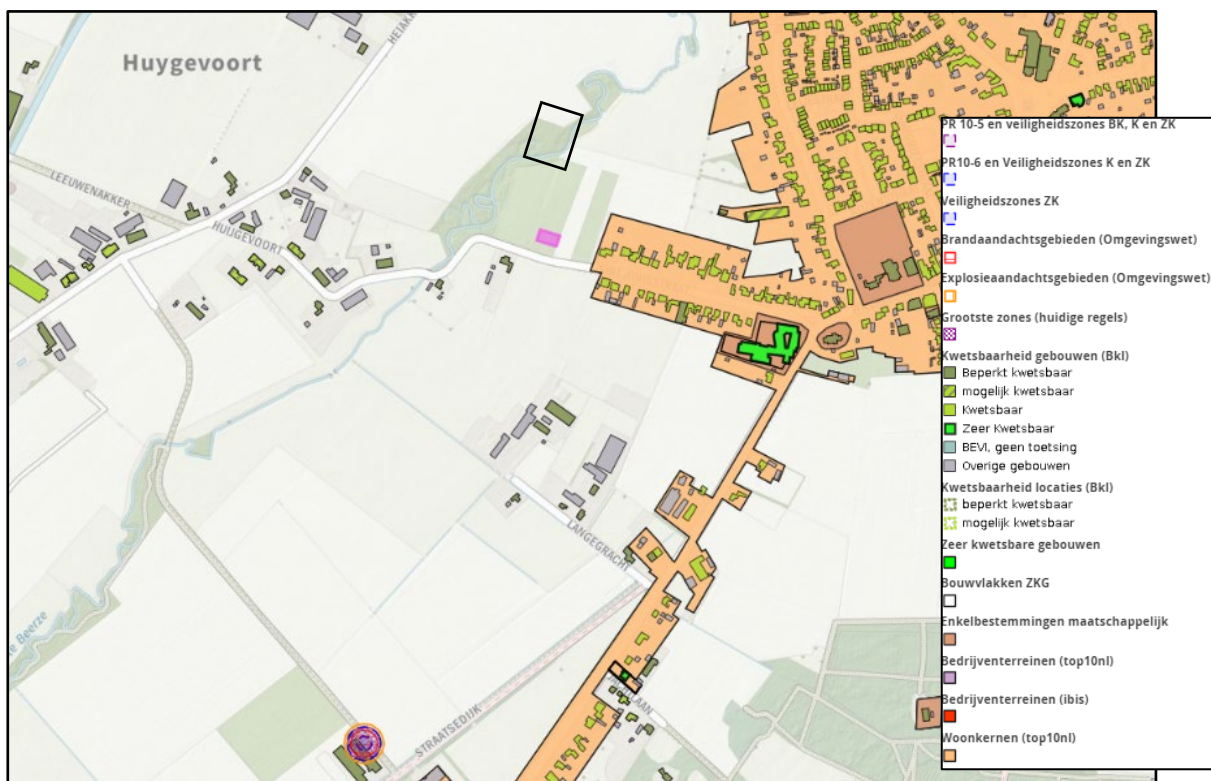
Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

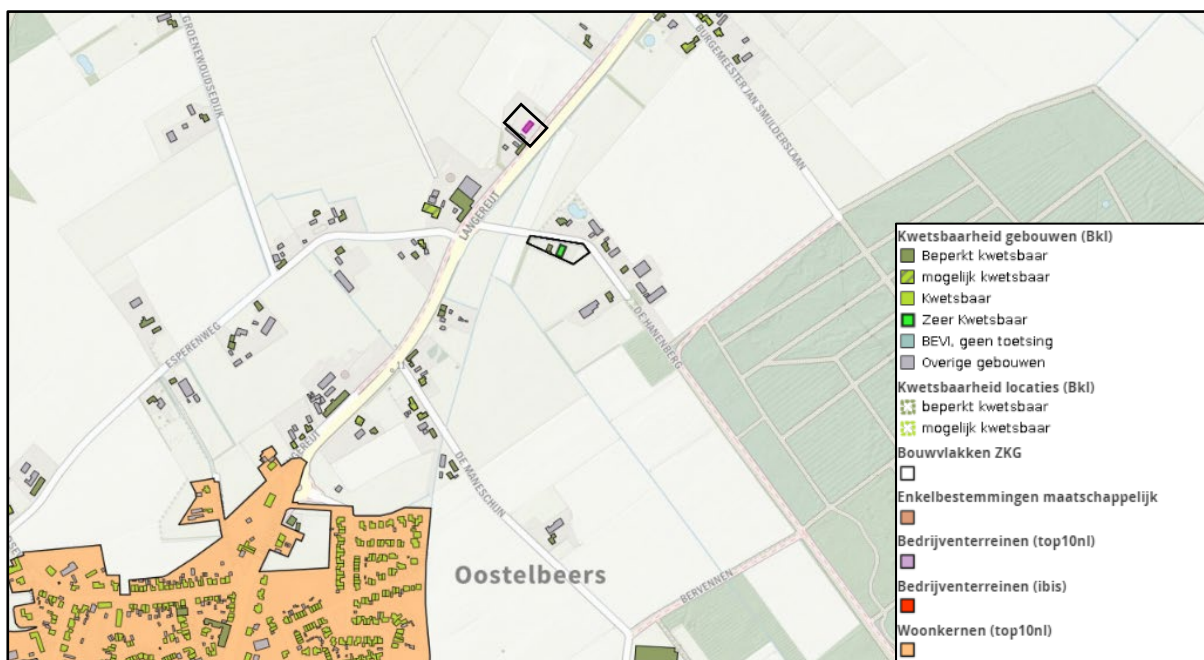
Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.12.2. Toetsing aan beleid

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. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de EV-signaleringskaart, zie Afbeelding 32 en 33.



Afbeelding 32: Uitsnede EV- signaleringskaart St. Jorisstraat, beoogde woning roze



Afbeelding 33: Uitsnede EV-signaleringskaart Langereijt 21, locatie roze

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de locaties. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de locaties niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden liggen zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' inclusief latere herzieningen is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

4.13. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaarten in afbeelding 32 en 33). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.14. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

In paragraaf 4.8 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de locatie aan de St. Jorisstraat ligt aan Langegracht 6 op een afstand van circa 210 meter. Dit betreft een melkveehouderij. De dichtstbijzijnde veehouderij voor de woning aan de Langereijt is gelegen aan de Langereijt 17 op een afstand van circa 120 meter, dit betreft een melkveehouderij. Voor melkveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. Gezien de grote afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

4.14.1. Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO-onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het hoofdonderzoek bevestigt en steviger onderbouwd. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker. Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou namelijk mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven, al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Hieruit reist in het kader van een goede ruimtelijke ordening de vraag of er bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, dan ook rekening gehouden moet worden met de omgekeerde werking. Hoe kan immers een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd worden en is het vanwege de risico's voor de volksgezondheid wel wenselijk om nieuwe gevoelige functies op te richten nabij geitenhouderijen? Om die reden is er door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een memo opgesteld voor de gemeente Bergeijk waarin is ingegaan op de omgekeerde werking van het geitenmoratorium. In de omgeving van de locatie aan de Langereijt 21, aan Nieuwe Erven 2, ligt een geitenhouderij. De locatie aan de St. Jorisstraat ligt binnen de bufferzone van 2km van 5 geitenhouderijen, te weten de geitenhouderijen aan de Neereindseweg 6, Putstraat 16, Heiakkerweg 2B, Voorteindseweg 9 en Voorteindseweg 4. Ten behoeve van het initiatief wordt de omgekeerde werking van het geitenmoratorium derhalve getoetst aan de hand van de memo van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn. Een stop op de uitbreiding van geitenhouderijen moet andersom ook doorwerken voor woningbouwprojecten. Dit zou betekenen dat het (uit voorzorg) niet wenselijk is om nieuwe gevoelige functies op te richten binnen 2 km van geitenhouderijen. Het is echter aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Hierbij kan in ogenschouw worden genomen dat:

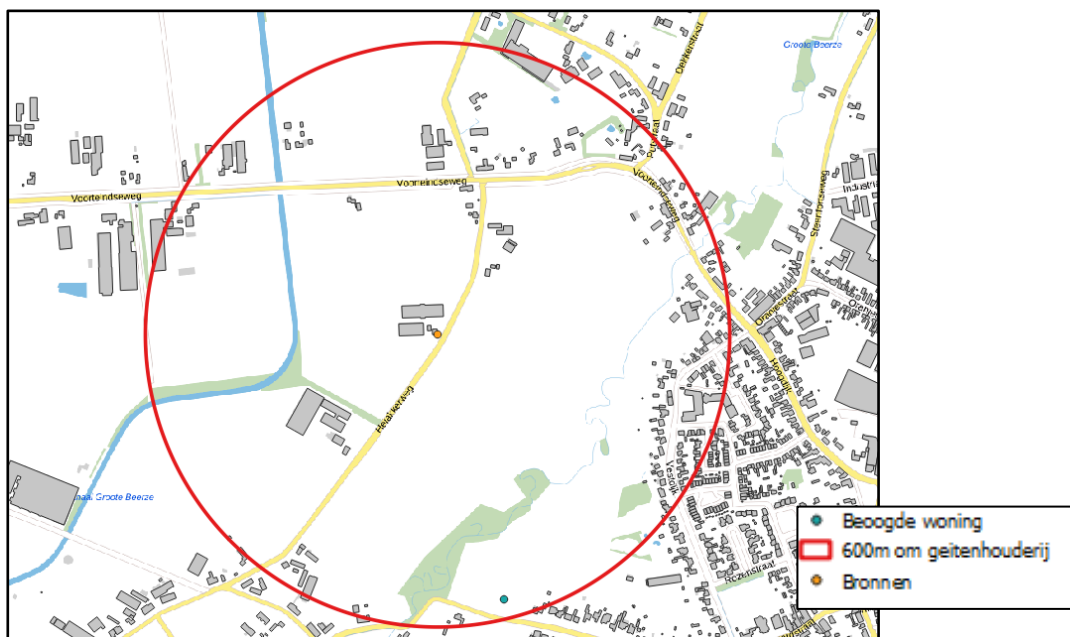
- In Nederland 3,5% van de ziektelast gerelateerd is aan milieufactoren. Van deze milieufactoren veroorzaakt blootstelling aan luchtverontreiniging veruit de meeste ziektelast. De in de VGO-onderzoeken geconstateerde ziektelast valt in principe onder de bestaande ziektelast door milieufactoren. Er is dus geen verhoging van de ziektelast. Wel zullen er door het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij meer mensen blootgesteld worden aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken.
- Vanwege het moratorium kan het woon- en leefklimaat als gevolg van stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken niet verslechteren en in de toekomst

wellicht verbeteren. Het moratorium houdt namelijk in dat de bestaande geitenhouderijen mogen blijven en daarmee de huidige gezondheidslast voorlopig aanvaard wordt. Tegelijk wordt onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of voorkomen.

- Welke stoffen (bron/emissie) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers nog niet worden aangegeven. Er worden ook geen uitspraken gedaan over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg hiervan is dat er nog geen verband kan worden gelegd tussen een maximale blootstelling en de al dan niet aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Er is dus geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Dit concludeert ook de Raad van State in de uitspraak ABRvS 200906655/1/R3 (2 maart 2011): ondanks dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er gezondheidsschade kan optreden, hoeft een gemeente daar niet aan te toetsen als dat niet in de regelgeving is verwerkt.
- Hieruit kan nog een parallel worden getrokken met het landelijk beleid. Deze kent de regel 'niet-in-betekenende-mate (nibm)', welke een kleine toename van de concentratie fijnstof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap dat de beperkte verhoging van concentraties fijnstof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd.

Gebruikmakend van voorgaande overwegingen kan een gemeente de afweging maken om toch medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van enkele woningen of een kleine woonwijk in de nabijheid van een geitenhouderij. Deze woningen mogen dan niet dicht bij de geitenhouderij gebouwd worden dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden immers vooralsnog aanvaard. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De kortste afstand tussen het bouwvlak van de geitenhouderij aan Heiakkerweg 2B en de locatie aan de St. Jorisstraat bedraagt circa 570 meter. Binnen een straal van 600 meter van het dichtstbijzijnde punt van deze geitenhouderij liggen echter reeds vele bestaande woningen, waaronder binnen Middelbeers, zie afbeelding 34.

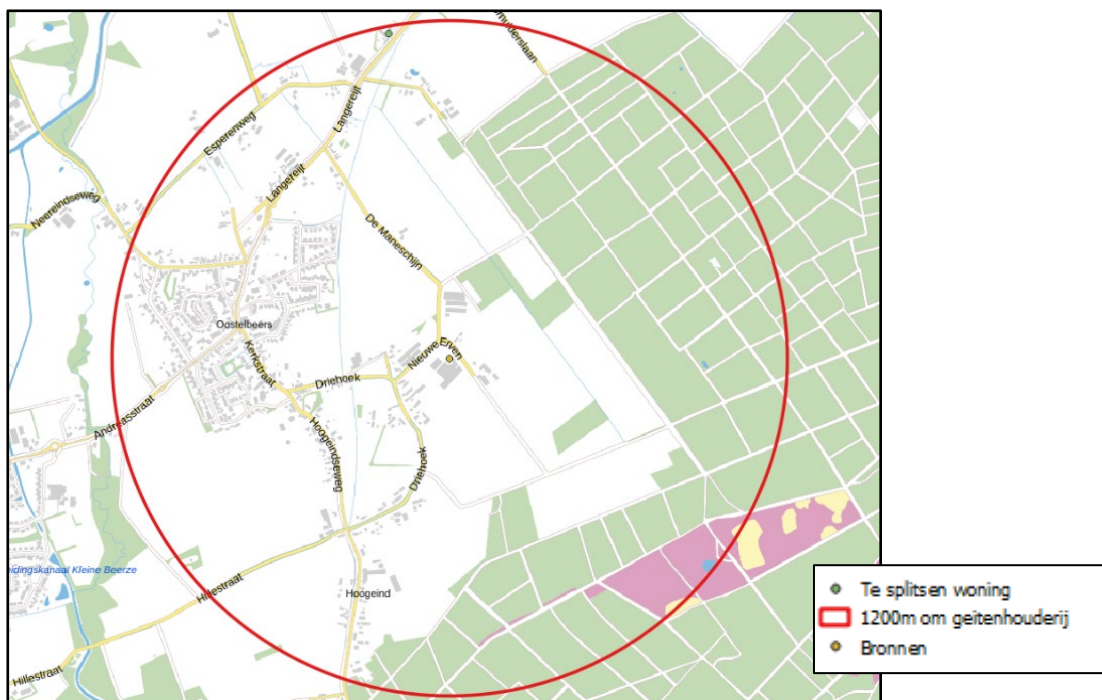


Afbeelding 34: Gevoelige objecten binnen 600m van Heiakkerweg 2B

De kortste afstand tussen het bouwvlak van de geitenhouderij aan Nieuwe Erven 2 en de locatie aan de Langereijt bedraagt circa 1150 meter. Binnen een straal van 1200 meter van het dichtstbijzijnde

punt van deze geitenhouderij liggen echter reeds vele bestaande woningen, waaronder binnen Oostelbeers, zie afbeelding 35. De beoogde situatie aan de Langereijt betreft het realiseren van een woningsplitsing. De reeds bestaande woning zal in de beoogde situatie, net als in de bestaande situatie, worden gebruikt om in te wonen. Het enige verschil is dat er nu twee aparte wooneenheden in hetzelfde gebouw aanwezig zijn.

Daarnaast wordt door de beoogde ontwikkeling een intensieve veehouderij planologisch niet meer mogelijk op de locatie aan de Langereijt en Schansstraat. Door deze ontwikkeling is het niet meer mogelijk om dieren te houden die gevolgen kunnen hebben voor de volksgezondheid in de omgeving. Hierdoor leidt de beoogde ontwikkeling tot een positief effect in het kader van de volksgezondheid.



Afbeelding 35: Gevoelige objecten binnen 1200m van Nieuwe Erven 2

Op basis hiervan kan de gemeente overwegen om medewerking te verlenen aan het initiatief.

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 (ook: wijzigingsplan) 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 afwijkmogelijkheden 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 betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals 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 bestemmingsplannen, zoals dit 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:

Voor de locatie aan de St. Jorisstraat:

- Enkelbestemming: Wonen
- Enkelbestemming: Natuur
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2 (*achterzijde plangebied*)
- Figuur: gevellijn
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – 500 meterzone Natura 2000
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – aardkundig waardevol gebied
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – beperkingen veehouderij
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – ecologische hoofdstructuur
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – regionale waterberging (*langs Groote Beerze*)
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv nee

Voor de locatie aan de Langereijt 21:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Enkelbestemming: Groen
- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4 (*deels*)
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5 (*deels*)

- Dubbelbestemming: Waarde – natte natuurparel
- Dubbelbestemming: Waarde – cultuurhistorie (*op woning*)
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: bijgebouw
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden
- Maatvoering: maximum bebouwd oppervlak (m²) (*op functieaanduidingen*)
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv ja mits (*buiten bouwvlak*)
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv nee tenzij (*op beoogd bouwvlak en Groen*)
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied secundair
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – weg 0 – 30 m

Voor de locatie aan de Schansstraat:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – iv ja mits
- Gebiedsaanduiding: Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' inclusief latere herzieningen. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Voor de locatie aan de St. Jorisstraat wordt de bestemming van verschillende percelen gewijzigd, de bestemming 'Wonen' wordt toegevoegd voor het toestaan van één ruimte voor ruimte woning, de gebieden om de Grote Beerze krijgen een natuurbestemming en overige delen van de percelen krijgen een agrarische bestemming. Daarbij wordt de voorgevellijn vastgelegd op 15m van de openbare weg.

Voor de locatie aan de Langereijt wordt het bouwvlak verkleind naar 2843 m², de enkelbestemming 'agrarisch' wordt deels vervangen door de enkelbestemming 'wonen' en de enkelbestemming 'groen'. De functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning' komen te vervallen. De gebiedsaanduidingen blijven onveranderd. Naar aanleiding van mailcontact met de gemeente is ook de positie en het oppervlak van de bijgebouwen aan de Langereijt vastgelegd in de verbeelding.

Voor de locatie aan de Schansstraat wordt het bouwvlak en de functieaanduiding bedrijfswoning verwijderd.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' inclusief latere herzieningen. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels bij de bestemming "Wonen". Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing te verzekeren is een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de bebouwing opgenomen in de regels bij de bestemming "Wonen".

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de St. Jorisstraat ong., Langereijt 21 en Schansstraat ong. 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 (voor)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 is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg heeft het Waterschap aangegeven dat er op de Langereijt ook een retentievoorziening ingepast dient te worden, deze is dienovereenkomstig in de stukken verwerkt. Naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie is de ontwikkeling aangemerkt als maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, een excel van de rekenmodule is bijgevoegd. De titels voor de woningsplitsing en nieuwbouw worden grotendeels verkregen door het maatwerk.

Voor het initiële bestemmingsplan heeft er in 2020 een omgevingsdialoog plaatsgevonden, naar aanleiding van deze dialoog is dit initiële bestemmingsplan niet doorgezet en onderhavig bestemmingsplan opgezet. In bijlage 14 is de omgevingsdialoog uit 2020 terug te vinden. Voor onderhavig plan is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van de St. Jorisstraat en de Langereijt 21. Omwonenden van de Langereijt 21 hebben geen problemen met het splitsen van de woning aldaar. Omwonenden van de beoogde woning aan de St. Jorisstraat staan positiever tegenover onderhavig plan dan tegen het voorgaande plan. De bewoners van St. Jorisstraat 38 gaven geen gehoor aan de vraag om een reactie op de plannen, de bewoners van St. Jorisstraat 40 staan negatief tegenover het plan en hebben hier niet over uitgeweid waardoor er geen aanpassingen aan het plan gemaakt konden worden. Ook is contact gezocht met de werkgroep Natuur en Landschap Middelbeers, deze hebben aangegeven dat zij niet in overleg willen treden met de initiatiefnemer, maar met de gemeente om te bepalen waarom het plan in lijn is met het opgestelde beleid, welk in overleg met de werkgroep is opgesteld. Het volledige verslag is terug te vinden in bijlage 16.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder 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.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit 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.

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing St. Jorisstraat en Langereijt 21
Bijlage 2: Berekening maatwerktitel
Bijlage 3: Toelichting invoergegevens AERIUS
Bijlage 4: AERIUS berekening bouwfase
Bijlage 5: AERIUS berekening gebruiksfase
Bijlage 6: Voortoets Natura 2000
Bijlage 7: Quickscan flora en fauna St. Jorisstraat en Schansstraat
Bijlage 8: Ecologische quickscan Langereijt 21
Bijlage 9: Archeologisch proefsleuven onderzoek
Bijlage 10: Bodemonderzoek St. Jorisstraat
Bijlage 11: Aanvullend bodemonderzoek grondmonsters
Bijlage 12: Akoestisch onderzoek St. Jorisstraat
Bijlage 13: Akoestisch onderzoek Langereijt 21
Bijlage 14: Omgevingsdialoog 2020
Bijlage 15: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 16: Omgevingsdialoog 2023
Bijlage 17: Intrekingsbesluit



www.ontwerp-planologie.nl