

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Straatsedijk 6

Wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'.



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Plangebied.....	6
1.3 Doel	7
1.4 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.1.1 Omgeving	8
2.1.2 plangebied.....	9
2.1.3 Straatsedijk 6 is een beeldbepalend pand.	9
2.1.4 Toekomstige situatie	10
3. Beleidskaders	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.3 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	12
3.1.4 Nationale omgevingsvisie	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie.....	13
3.2.2 Interim-omgevingsverordening	14
3.2.3 Toetsing Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	19
3.2.4 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)	20
3.2.5 Meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.8 en 3.9)	20
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	22
3.3.2 Kadernota intensieve veehouderij Oirschot 2012	23
3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied	24
3.3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar	25
3.3.3.2 Relevante ruimtelijke aspecten in relatie tot de planherziening.	25
4. Milieuhygienische en planologische aspecten.....	31
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie.....	31
4.2 Geluid	34
4.3 Bodem	35

4.4 Geur.....	36
4.5 Externe veiligheid	38
4.6 Water	39
4.7 Natuur	44
4.8 Flora en Fauna	45
4.9 Verkeer en parkeren.....	46
4.10 Kabels en leidingen.....	47
4.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	47
4.12 Veehouderij en gezondheid.....	47
4.13 Luchtkwaliteit	49
4.14 Spuitzones	49
4.15 MER en vormvrije m.e.r-beoordeling	50
5. Juridische planbeschrijving.....	52
5.1. Onderdelen bestemmingsplan	52
5.2. Toelichting op de verbeelding	52
5.3. Toelichting op de regels	53
5.3.1. Inleidende regels	53
5.3.2. Bestemmingsregels	53
5.3.3. Algemene regels	54
5.3.4. Overgangs- en slotregels	55
6. Uitvoerbaarheid	55
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7 . Procedure	56

Bijlagen:

1. Erfgoedkaart Oirschot Straatsedijk 6
2. Landschappelijk inpassingsplan Straatsedijk 6 (Bijlage A bij de regels)
3. Quicksan Flora en Fauna Straatsedijk 6_november 2022
4. Voorwaardelijke verplichting te slopen bebouwing (Bijlage B bij de regels)
5. a) Onderzoek stikstofdepositie, Straatsedijk 6 Westelbeers
b) Aerius planeffectberekening stikstofonderzoek
6. MILIEUHYGIENISCH BODEMONDERZOEK Straatsedijk 6 te Westelbeers

1. Inleiding

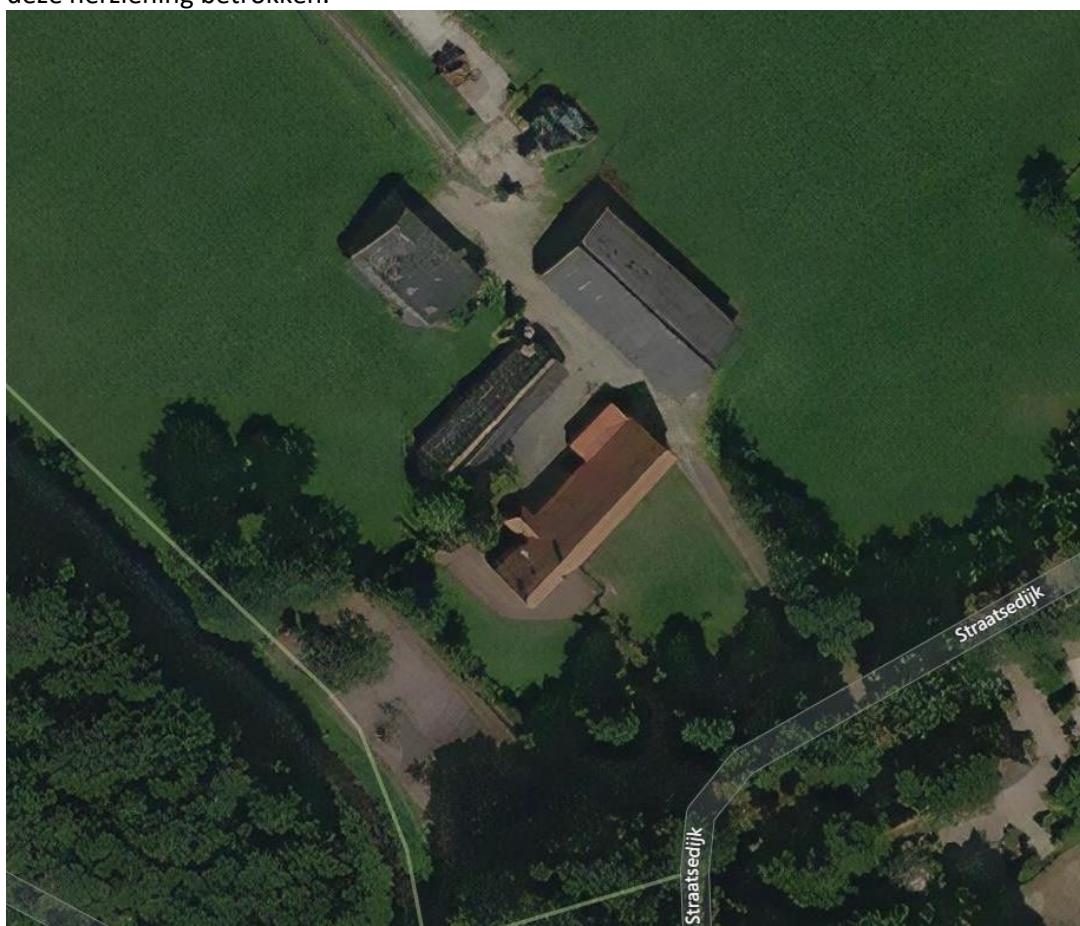
1.1 Aanleiding

De voorliggende toelichting van “Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Straatsedijk 6” heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor het wijzigen van de bestemming van het agrarische bedrijf naar de bestemming Wonen.

Deze bestemmingsplanherziening is opgesteld in opdracht van de eigenaar van de locatie Straatsedijk 6, 5091 SG te Westelbeers/Gemeente Oirschot (verder: initiatiefnemer).

De eigendom betreft de percelen, kadastrale gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie H, nummers 914 en 960, plaatselijk bekend Straatsedijk 6 te Westelbeers/gemeente Oirschot.

Initiatiefnemer wenst de geldende agrarische bestemming met bouwvlak te wijzigen naar de bestemming Wonen. Tegelijk wordt een deel van het naastgelegen perceel, kadastraal H 961, bij deze herziening betrokken.



Projectlocatie aan de Straatsedijk 6 (bron: Bing Maps).

De beoogde ontwikkeling is niet volledig passend binnen de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 3.7.1 en 3.7.13 van het bestemmingsplan Buitengebied Oirschot (geconsolideerde versie).

Omdat wordt afgeweken van de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden en een klein gedeelte van de herontwikkeling is gelegen buiten het agrarisch bouwvlak, wordt de weg gevolgd van de planherziening.

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening is deze toelichting opgesteld.

1.2 Plangebied



Plangebied in groter verband, gelegen ten zuidwesten van de kern Middelbeers (Bron: risicokaart Brabant).



Directe omgeving van de projectlocatie (Bron: risicokaart Brabant)

1.3 Doel

Deze planherziening heeft de herontwikkeling van de locatie Straatsedijk 6 te Westelbeers en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Straatsedijk 6 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. In deze geconsolideerde versie zijn de volgende bestemmingsplannen verwerkt:

Bestemmingsplan	IMRO-code	vastgesteld
Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus	NL.IMRO.0823.BPBGfaseII2013-VAS2	16 december 2014
Buitengebied, correctieve herziening	NL.IMRO.0823.BPBGHerziening-VAST	21 november 2017

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen en in hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

2. Planbeschrijving

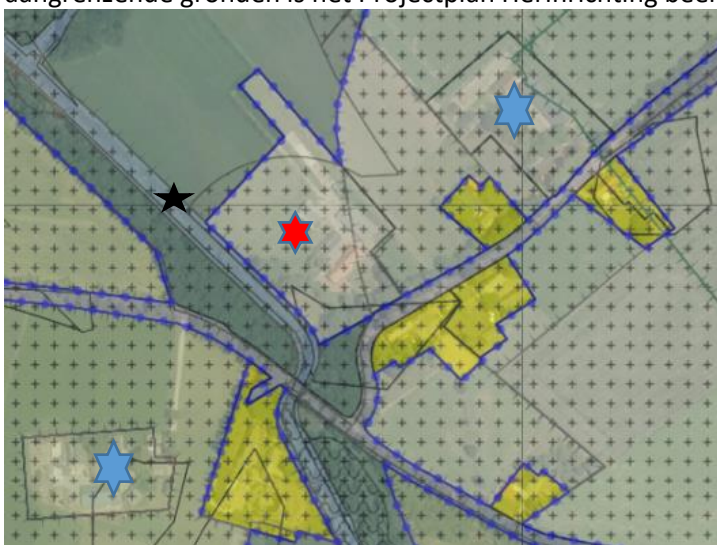
2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Op de locatie Straatsedijk 6 in Westelbeers is sprake van een agrarische bedrijfslocatie. De locatie is ingericht ten behoeve van het houden van vee.



Straatsedijk 6 is gelegen ten zuidwesten van de kern Middelbeers. Het gebied is te kenmerken als een agrarisch zone die inmiddels is omgevormd naar een overwegend woongebied. De planlocatie bevindt zich in een groene omgeving, met ten westen/zuidwesten van de locatie de beek de Groote Beerze die tezamen met het beekbegeleidend bos een ecologische functie vervult. Voor de Groote Beerze en de aangrenzende gronden is het Projectplan Herinrichting beekdal Groote Beerze vastgesteld.



Projectlocatie, om te zetten naar Wonen



Locaties met een agrarische bestemming en agrarisch bouwvlak



Groote Beerze met beekbegeleidend bos



Gele vlakken hebben een woonbestemming

2.1.2 plangebied

Op de te herontwikkelen projectlocatie Straatsedijk 6 is thans sprake van de bestemming “Agrarisch”. De volgende medebestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing.

- a. Gebiedsbestemming Agrarisch;
- b. Dubbelbestemming met de Waarde – Archeologie 4;
- c. Bouwvlakaanduiding;
- d. Functieaanduiding één bedrijfswoning;
- e. Functie aanduiding specifieke vorm van agrarisch – intensieve geiten- en schapenhouderij;
- f. Gebiedsaanduiding 500 meterzone Natura 2000;
- g. Gebiedsaanduiding - beperkingen veehouderij;
- h. Gebiedsaanduiding - ecologische hoofdstructuur;
- i. Gebiedsaanduiding extensiveringsgebied;
- j. Gebiedsaanduiding iv-nee.

In de paragraaf “gemeentelijk beleid” wordt nader op de planologische regeling ingegaan.

2.1.3 Straatsedijk 6 is een beeldbepalend pand.

Uit het verslag van de zitting van de Monumentencommissie d.d. 29 oktober 2014 kan worden opgemaakt dat het pand Straatsedijk 6 (de langgevelboerderij) voldoende waardevolle elementen heeft om als een beeldbepalend pand te kunnen gelden. Het verslag is als bijlage 1 bijgevoegd.

In het verslag dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is het volgende opgenomen:
“Het pand is van de Wederopbouwfase en heeft van de bouwtraditie van de vroeger langgevelboerderijen overgenomen. Het is een gaaf voorbeeld van een langgevelboerderij uit de Wederopbouw en heeft kenmerken voor die periode. De commissie is van mening dat het pand voldoende waardevolle elementen heeft om als een beeldbepalend pand te kunnen gelden.

De commissie maakt de opmerking dat bij de ontwerpuitwerking rekening moet worden gehouden met de huidige uitstraling van het pand en dat geen beeldbepalende kenmerken verloren gaan.”

Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Oirschot (versie 2021).

In de Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Oirschot (versie 2021) van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden de resultaten van de inventarisatie van de erfgoedkaart van Oirschot beschreven. Voor de Boerderij Straatsedijk 6 te Westelbeers Bouwjaar: ca. 1950 is een omschrijving van deze boerderij opgenomen: ‘Opname Geselecteerde Boerderijen De Beerzen’, Stichting Behoud Erfgoed Oirschot; http://www.sbeo.nl/PDF_files/boerderijen_de_beerzen_v1.pdf



Langgevelboerderij Straatsedijk 6 is een beeldbepalend pand uit de Wederopbouwperiode.

2.1.4 Toekomstige situatie

Doel van de voorliggende planherziening is het omzetten van de bestemming van het agrarische bedrijf naar de bestemming Wonen conform het feitelijk toekomstig gebruik.

De boerderij wordt niet gesplitst. Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij het woongedeelte.

Met de omzetting wordt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een belangrijke bijdrage geleverd door middel van:

- overdracht aan provincie/waterschap van de aan de projectlocatie grenzende gronden ten behoeve van de realisering van de gebieds- en waterdoelstellingen van het project “Herinrichting beekdal Groote Beerze, traject Broekeindsedijk – Aardbossen”;
- het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen en verwijderen van verharding op het voormalige agrarische bedrijf;
- de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Straatsedijk 6 en de sanering van het agrarisch bouwvlak waarvoor een beperkt bestemmingsvlak Wonen terugkomt;
- kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor die kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt van het projectgebied, deze is bijgevoegd in bijlage A bij de regels.

3. Beleidskaders

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 Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, 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.

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling betreft de wijziging van de functie 'agrarisch' naar de functie 'wonen'. In voorliggend geval is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

De ladder hoeft niet te worden doorlopen.

3.1.3 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat. Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal

onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling en conclusie

Aangezien bij de realisatie van dit project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven. Tevens kan geconcludeerd worden dat onderhavige wijziging passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.1.4 Nationale omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. Deze is vastgesteld in 2020. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

1. Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
4. Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en

ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavige toelichting is opgesteld ten behoeve van de wijziging van een agrarische functie naar een woonfunctie. Van een strijdigheid met de geformuleerde nationale belangen is geen sprake.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Het betreft een algemene visie op de Brabantse leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. Het betreft een visie die met name de provincie zelf bindt maar ook voor initiatiefnemers een belangrijk toetsingskader is.

In de omgevingsvisie is een ‘foto’ genomen van de stand van zaken in 2018 en wordt een vergezicht geschetst van 2050.

Groener, duurzamer en slimmer zijn uitgangspunten. In het toekomstbeeld dat wordt geschetst in de omgevingsvisie, is Brabant in 2050 welvarend, verbonden en klimaatproof. Hiervoor worden door de provincie vier hoofdpunten onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen en op elkaar inwerken:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Deze vier hoofdpunten hoeven niet Brabantbreed op dezelfde manier te worden opgepakt. Bij het uitwerken van een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebiedsspecifieke benadering de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpunten.

Onderhavig plan draagt bij aan de basisopgave van de provincie: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

“In delen van het landelijk gebied staat de kwaliteit van de omgeving voor mens en natuur onder druk doordat zich daar een veelheid aan factoren voordoet. Er zijn te hoge concentraties van schadelijke stoffen aanwezig in de lucht, bodem en water. Daarnaast is er sprake van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociale en ecologische schade. In die delen van het landelijk gebied is speciale aandacht nodig voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt in het gedrang” (Provincie Noord-Brabant).

3.2.2 Interim-omgevingsverordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ vastgesteld. De geconsolideerde versie dateert van 1 maart 2020. In de interim omgevingsverordening (verder: IOV) zijn de eerder vastgestelde regels gebundeld van:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

Het voorliggende bestemmingsplan wordt met name getoetst aan de bepalingen omtrent ruimtelijke ordening zoals deze in de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen.

In de IOV zijn 2 kaarten opgenomen met rechtstreeks werkende regels over milieubescherming en landbouw en 6 kaarten met instructieregels over diverse onderdelen waaronder ‘landelijk gebied’ en ‘natuur en stiltegebieden’.

De van toepassing zijnde kaarten worden behandeld in deze paragraaf en vindt toetsing plaats aan de relevante provinciale regels omtrent Wonen.

Herbegrenzing Natuur Netwerk Brabant wegens kennelijke onjuistheden in de begrenzing

Uit de kaarten, zie onder meer onderstaande uitsnede uit kaart 4 van de IOV, volgt dat de planlocatie is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Hierover is in augustus 2022 reeds afstemming geweest tussen de gemeente Oirschot en de provincie Noord-Brabant. In de huidige situatie is immers sprake van een aanwezig agrarisch bouwvlak. Dit bestaande bouwvlak had niet in het NNB mogen liggen, dus kan de begrenzing worden aangepast zonder aanvullende NNB-compensatie. Zo lang het NNB niet is gerealiseerd, staat de IOV de bestaande bebouwing en planologische gebruiksactiviteiten toe.

De NNB-begrenzing zal van het perceel verwijderd worden. Voor de van toepassing zijnde regels kan derhalve worden aangesloten bij de omliggende structuur, namelijk het ‘landelijk gebied’ en ‘groenblauwe mantel’ (zie onderstaande uitsnede van kaart 6 van de IOV).

In Hoofdstuk 5 van de IOV, instructieregels aan Gedeputeerde Staten, zijn mogelijkheden opgenomen voor de aanpassing van de werkingsgebieden. In artikel 5.3, lid 1 is opgenomen dat Gedeputeerde Staten bevoegd zijn om de grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoen:

- De wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- De wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- De wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze IOV;
- Er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- De begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat is vastgesteld.

In onderhavige situatie is er sprake van een kennelijke onjuistheid in de begrenzing. In het plangebied is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak met aanwezige bedrijfsvoorzieningen (bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en verharding). Het betreft derhalve evident geen natuurgronden. Bovendien dienen bestaande rechten te worden gerespecteerd (het bouwvlak).

In Hoofdstuk 6 van de IOV zijn de procedurele bepalingen opgenomen. In artikel 6.2 is de procedure opgenomen voor grenswijziging van een werkingsgebied op verzoek. In het geval dat het college van burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van

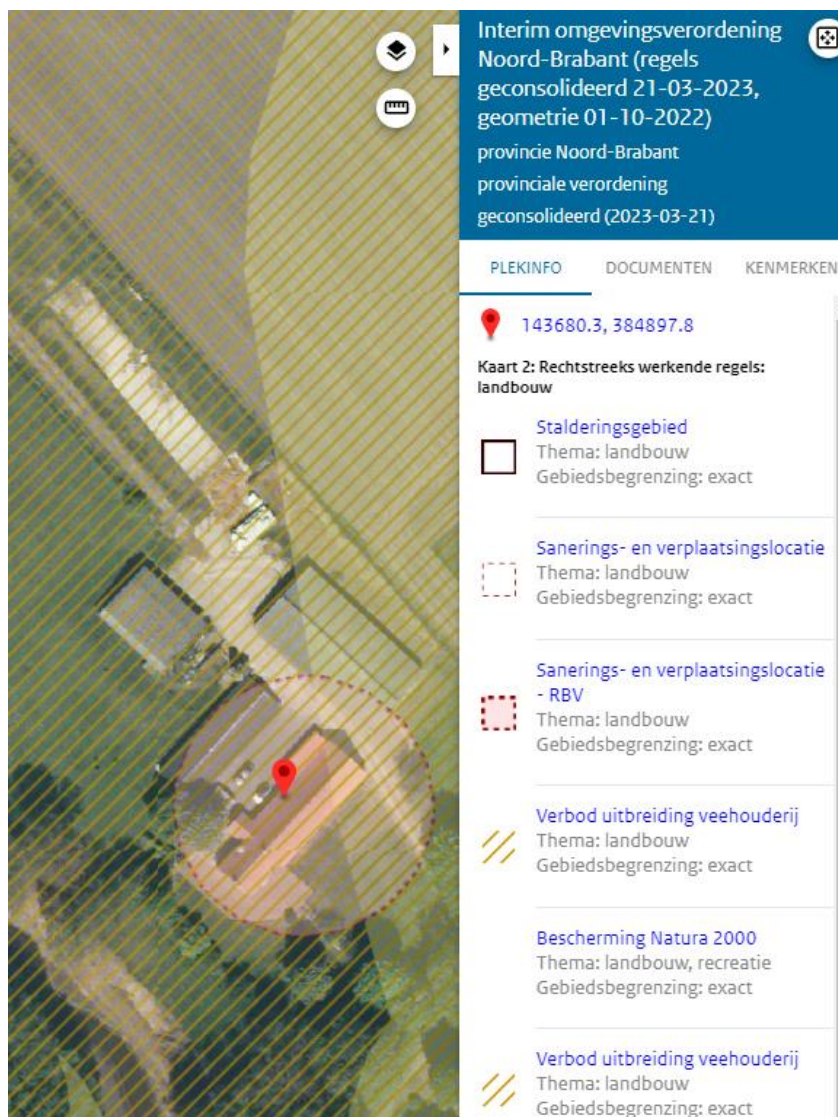
een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, dan maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

Het ontwerpplan bevat hiervoor de volgende gebiedsaanduidingen:

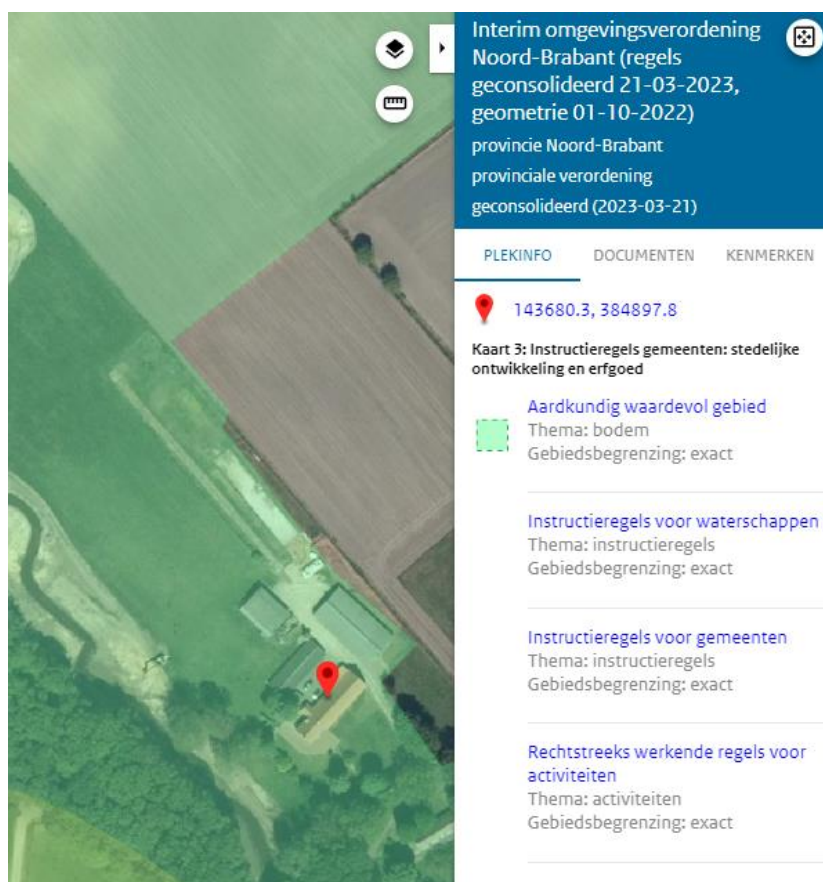
- a) Gebiedsaanduiding: 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen landelijk gebied'.
- b) Gebiedsaanduiding: 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen groenblauwe mantel'.
- c) Gebiedsaanduiding: 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant'.

Na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpplan wordt het verzoek bij Gedeputeerde Staten ingediend, waarna Gedeputeerde Staten op het verzoek zal beslissen.

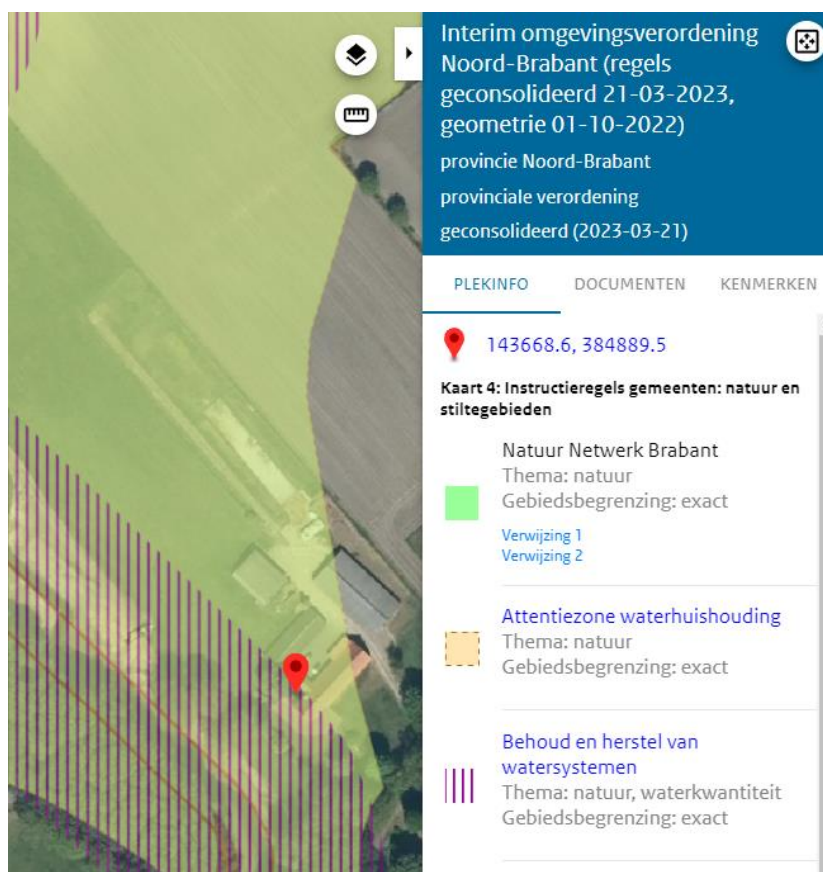
Werkingsgebieden en (gebieds)aanduidingen voor Straatsedijk 6



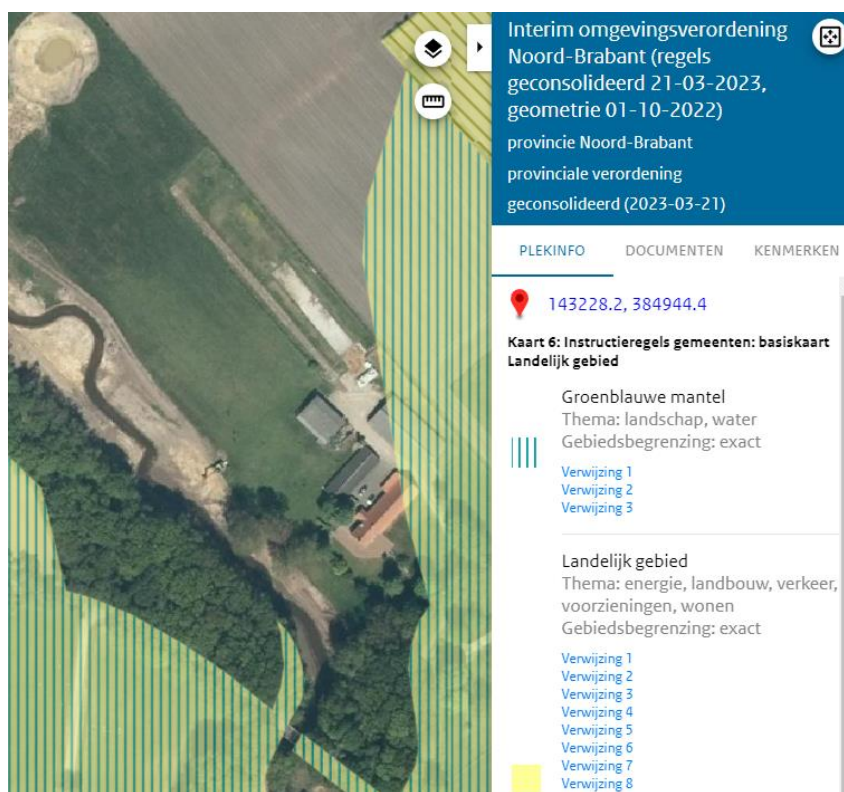
Uitsnede van kaart 2 (rechtstreeks werkende regelingen: landbouw) van de Interim omgevingsverordening



Uitsnede van kaart 3 (stedelijke ontwikkeling en erfgoed) van de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede van kaart 4 (natuur en stiltegebieden) van de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede van kaart 6 (basiskaart Landelijk gebied) van de Interim omgevingsverordening

Uit bovenstaande uitsnedes blijkt dat de locatie gelegen is binnen het gebied:

- a. Natuur Netwerk Brabant;
- b. Groenblauwe mantel;
- c. Bescherming Natura 2000;
- d. (Deels) behoud en herstel watersystemen;
- e. Attentiezone waterhuishouding;
- f. Reserveringsgebied waterberging;
- g. Aardkundig waardevol gebied;
- h. Stalderingsgebied;
- i. Verbod uitbreiding veehouderij;
- j. De locatie Straatsedijk 6 is in het verleden reeds gesaneerd in het kader van een eerdere saneringsregeling (RBV).

Ad a. Natuur Netwerk Brabant

Hoofddoel voor deze structuur is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van gezonde leefgebieden voor de biodiversiteit.

Voor de gronden gelegen binnen het bouwvlak is geen sprake van de realisering van natuurdoelen. Bestaande functies en gebruiksactiviteiten kunnen worden voortgezet (eerbiedigende werking). Bestaand planologisch gebruik wordt gerespecteerd. In dit geval is er binnen het bouwvlak sprake van een omschakeling naar een functie Wonen die ten opzichte van de agrarische functie minder belastend is in relatie tot de omgevingswaarden.

Ad b. Groenblauwe mantel

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is een belangrijke opgave binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn

mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Met de beëindiging van het agrarisch bedrijf, sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en verkleining van het bouwvlak wordt aan de kwaliteitsverbetering een bijdrage geleverd. Zoals voorgaand toegelicht is de planlocatie met name het bouwvlak abusievelijk aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. Er is dus sprake van een kennelijke onjuistheid in de begrenzing. Middels herbegrenzing worden de omliggende werkingsgebieden op de planlocatie van toepassing. Dit betreft het 'Landelijk gebied' en de 'Groenblauwe mantel'.

Ad c. Bescherming Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden plant- en diersoorten die in Europa bedreigd zijn en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

Ad d. Behoud en herstel van watersystemen

Het werkingsgebied 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Regionaal Water- en bodem Programma en gebaseerd op: waterlopen met de functie waternatuur, (natte) ecologische verbindingzones en gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'.

In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 juni 2021 het door het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel gewijzigd vastgestelde projectplan Herinrichting beekdal Groote Beerze, traject Broekeindsedijk - Aardbossen goedgekeurd. De gronden grenzend aan de projectlocatie maken hier deel van uit.

In het projectplan zijn maatregelen opgenomen die tot doel hebben de waterhuishoudkundige en ecologische omstandigheden van de Groote Beerze te verbeteren en is er de ambitie om diverse percelen binnen het projectgebied te betrekken bij het Natuurnetwerk Brabant. Tevens is de recreatieve ontsluiting van het gebied verbeterd.

Ad e. Attentiezone waterhuishouding

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. De Attentiezone Waterhuishouding en Behoud en herstel van Watersystemen overlappen elkaar in het plangebied waarbij de attentiezone een zeer kleine omvang heeft.

Ter voorkoming van een negatieve ontwikkelingen in de aangegeven gebieden is een vergunningensysteem opgenomen. In voorkomende gevallen wint het bevoegd gezag advies in van het betrokken waterschap. Gelet op de te beschermen waarden van de genoemde aanduidingen, is alleen voor Behoud en herstel van Watersystemen een aanduiding opgenomen. Hier is een stelsel voor een omgevingsvergunning aan gekoppeld gericht op het voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (en de attentiezone).

Ad f. Reserveringsgebied waterberging

Doel is om de als zodanig aangewezen gronden te behouden voor de tijdelijke opvang van water. Voor het behoud ervan is een vergunningsstelsel opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat de belangen van de functie reserveringsgebied worden aangetast. In voorkomende gevallen wint het bevoegd gezag advies in van het betrokken waterschap.

Ad g. Aardkundig waardevol gebied

Voor gebieden met deze aanduiding geldt dat het beleid, naast de hoofdbestemming, is gericht op het instandhouden, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken.

Werkzaamheden die deze waarden kunnen schaden zijn niet toegestaan. In sommige gevallen betekent dit dat er een omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden aangevraagd kan worden. Er wordt dan getoetst in hoeverre de uit te voeren werkzaamheden een effect heeft op deze waarden. Deze aanduiding wordt vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Ad Stalderingsgebied, verbod uitbreiding veehouderij en sanerings-/verplaatsingslocatie

De onder h. t/m j. genoemde aanduidingen/structuren (stalderingsgebied, verbod uitbreiding veehouderij en sanerings-/verplaatsingslocatie) zijn niet van toepassing op onderhavig initiatief nu de schapenhouderij ter plaatse is beëindigd.

3.2.3 Toetsing Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Op basis van artikel 3.1.2 van de IOV dient elk bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat een toets te bevatten inzake de vraag of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. In het onderstaande wordt hierop nader ingegaan.

Het gaat in deze om een functiewijziging (wijziging agrarische functie naar een woonfunctie) van een bestaand agrarisch bedrijf. Er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden opgenomen, tevens wordt het bouwvlak verkleind.

De sloop van de voormalige agrarische bebouwing en verkleining van het bouwvlak draagt bij aan de doelstellingen inzake het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke kwaliteitsverbetering.

In hoofdstukken 4 en 5 wordt nader ingegaan op de lagenbenadering, meerwaardecreatie en zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

De herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocaties naar wonen is een passende toedeling van functies die plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak. Hiermee is geen sprake van nieuwvestiging voor bebouwing.

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

In artikel 1.1.1. onder i van het Besluit omgevingsrecht is gedefinieerd wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierin is geen ondergrens bepaald. Dit is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties volgt uit de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 van de Afdeling dat er in beginsel pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Daar is hier geen sprake van omdat het feitelijk aantal woningen gelijk blijft. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling hoeft in dit geval dus niet toegepast te worden.

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
Het voormalige agrarische bouwperceel wordt herbegrensd en verkleind. Het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken zijn binnen dit bestemmingsvlak/bouwvlak gesitueerd..

3.2.4 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut.

De eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking verschillen sterk binnen Brabant. Hierdoor kan een ingreep in het oosten van Brabant heel anders uitpakken dan in West-Brabant. Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen.

Bovenstaand zijn alle afzonderlijke lagen beschouwd en specifiek getoetst aan provinciale beleidsregels zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden en delen van het watersysteem.

De herbestemming van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar een woonbestemming binnen dit gebied met de specifieke omgevingswaarden betreft een passende bestemming voor het behoud van de omgevingskwaliteit van dit gebied en realisering van de gebiedsdoelstellingen.

3.2.5 Meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.8 en 3.9)

Het begrip meerwaardecreatie is een belangrijke kernwaarde uit de IOV.

In de toelichting op de IOV is hierover het volgende opgenomen:

“Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen we urgente kwesties aan andere opgaven koppelen, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

- *People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?*
- *Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegrondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?*
- *Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?*

Deze vragen helpen ons, maar hopelijk ook anderen, bij het maken van keuzes en het leggen van verbindingen. Door vanuit meerdere kanten naar een initiatief te kijken, wordt het initiatief – en dus ook Brabant – er beter van.

Door daarbij ook vanuit verschillende schaalniveaus naar een vraagstuk te kijken, zien we steeds andere aspecten. Door kennis te benutten die elders is opgedaan, ontstaan er misschien nieuwe mogelijkheden. En soms heeft een ontwikkeling op lokaal niveau heel andere effecten dan als je deze op regionaal schaalniveau bekijkt. Hierbij hanteren we een gebiedsgerichte benadering, waarbij het initiatief en de plek – nu en in de toekomst – centraal staan. Het gaat daarbij zowel over de beleving van mensen als het praktische nut, de waardering voor het verleden en de positieve effecten voor alle toekomstige gebruikers van de Brabantse omgeving. Kortom een vernieuwde, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit.”

People, planet en profit.

Er is sprake van een bijdrage aan de fysieke kwaliteitsverbetering en versterking van de kwaliteit van de leefomgeving door:

- overdracht aan provincie/waterschap van de aan de projectlocatie grenzende gronden ten behoeve van de realisering van de gebieds- en waterdoelstellingen;
- het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen en verwijderen van verharding op het voormalige agrarische bedrijf;
- de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Straatsedijk 6 waardoor het woon- en leefklimaat verbetert door het verdwijnen van milieubelastende activiteiten;
- kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor die kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt van het projectgebied, deze is bijgevoegd in bijlage A bij de regels.

Het initiatief Straatsedijk 6 maakt deel uit van de gebiedsgerichte ontwikkeling, waarbij uitvoering wordt gegeven aan N2000-maatregelen, maatregelen ter uitvoering van de Kaderrichtlijn Water en de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant. Belangen hierbij zijn de beleving van de omgeving en de bezoekers (wonen en extensieve recreatie) alsmede het praktische nut (water, natuur, landschap en cultuurhistorie).

Voorliggend initiatief in combinatie met (doelstellingen van) het projectplan Herinrichting beekdal Groote Beerze dragen bij aan positieve effecten voor alle toekomstige gebruikers van de Brabantse omgeving.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief betreft de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie. De impact op de omgeving vermindert door de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Aan de voorwaarden in relatie tot de lagenbenadering, meerwaarderecreatie en kwaliteitsverbetering landschap wordt voldaan.

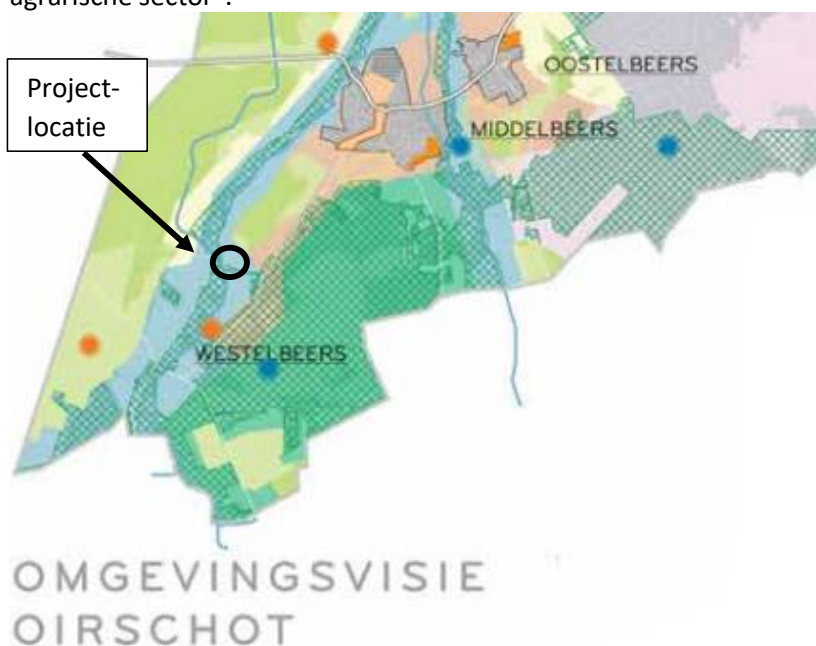
Uit het vorenstaande kan worden opgemaakt dat diverse provinciale belangen voor deze locatie van toepassing zijn. Van een strijdigheid met deze belangen is geen sprake.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

De gemeenteraad van Oirschot heeft op 26 september 2017 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt onder meer het volgende geconstateerd:

“Het buitengebied van Oirschot kent niet alleen kwaliteiten. Er is ook sprake van knelpunten en tegengestelde belangen. Zo balanceert de veehouderij op de grens van wat we qua leefklimaat, gezondheid en kwaliteit van het landschap, de bodem, de lucht en het water aanvaardbaar vinden. Het in stand houden van onze kernkwaliteiten voor dit gebied vraagt om vernieuwende ideeën rondom realisatie, beheer en bekostiging ervan. De attractiviteit van ons buitengebied als hoogwaardig recreatief uitloopegebied wordt binnen de gemeente en ver daarbuiten onderkend. 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”.



Een belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie is de kaart, hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een beekdal. Herstel van het natuurlijke beekdalsysteem van de Groote Beerze is uitgangspunt. De landbouwgronden op de flanken van het beekdal, rondom Westelbeers en de Groote Beerze, zijn de aangewezen locatie voor herstel van het beekdalsysteem en een levende bodem. Het beekdal wordt zo een klimaatbestendige buffer.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in een ruimtelijke ontwikkeling staat in de omgevingsvisie het volgende: “Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verwachten wij van de initiatiefnemer dat er ook wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe economische ontwikkelingen een bijdrage leveren aan versterking van de kwaliteiten zoals omschreven in deze omgevingsvisie en de inspiratieatlas: ‘voor wat hoort wat’”. Bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit kan op verschillende manieren. In deze herziening wordt er voor gekozen om fysiek bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied door enerzijds sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, intrekking van de vergunningen en hiermee reductie van de geur, fijn stof en emissies. Anderzijds door de duurzame instandhouding van de bestaande en te realiseren landschappelijke inpassing conform de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van het woonperceel en verkleining van het bouwvlak.

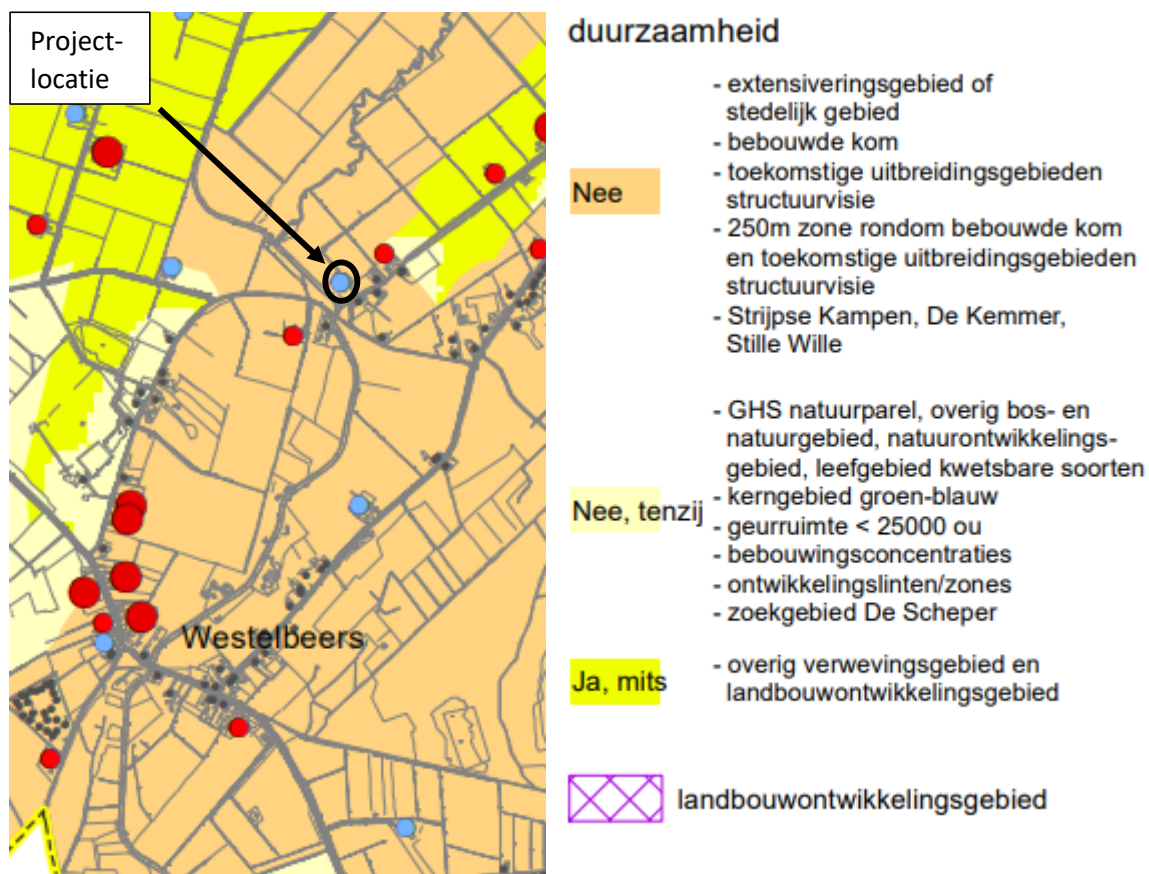
Conclusie.

Sanering van een agrarisch bedrijf in dit deel van het buitengebied draagt bij aan de vermindering van hinder en milieubelasting op natuurgebieden. Hiermee draagt dit plan bij aan de algehele transitie in het buitengebied in – in dit geval - richting de ‘groene gebiedsdoelstellingen’. Tevens wordt met dit plan bijgedragen aan het voorkomen van leegstand en dus wordt bijgedragen aan het voorkomen van ondermijnende criminaliteit in het buitengebied. Hiermee is het plan in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Oirschot.

3.3.2 Kadernota intensieve veehouderij Oirschot 2012

Voorafgaand aan de omgevingsvisie is in 2012 door de gemeente een visie opgesteld voor de intensieve veehouderij in de gemeente Oirschot.

Vanuit de thema's Duurzaam ondernemen, Ruimtelijke ontwikkeling (het juiste bedrijf op de juiste plek, Milieu (afwaartse beweging, reductie van emissies, toepassing van innovatieve en duurzame technieken en systemen en Landschap (versterking van landschappelijke waarden), ligt een omschakeling naar de bestemming Wonen in de rede. Onderstaand een uitsnede uit de kaart uit de Kadernota intensieve veehouderij. Hieruit blijkt dat de locatie reeds in 2012 niet als duurzame locatie werd gezien. Deze conclusie heeft een vertaling gekregen met een aanduiding en aanvullende regels in het bestemmingsplan Buitengebied. Hiermee komt de locatie in aanmerking voor omschakeling naar een woonfunctie.



Uitsnede Kadernota intensieve veehouderij 2012

Conclusie.

Door het saneren van de het bedrijf aan de Straatsedijk 6 wordt ruimtelijke winst gehaald doordat alle milieubelastende emissies verdwijnen. Gelet op de thema's van de kadernota en in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden aan de bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Wonen" op de locatie Straatsedijk 6. Tevens ontstaat hier een mogelijkheid om te komen tot uitvoering van de herinrichting van de Groote Beerze.

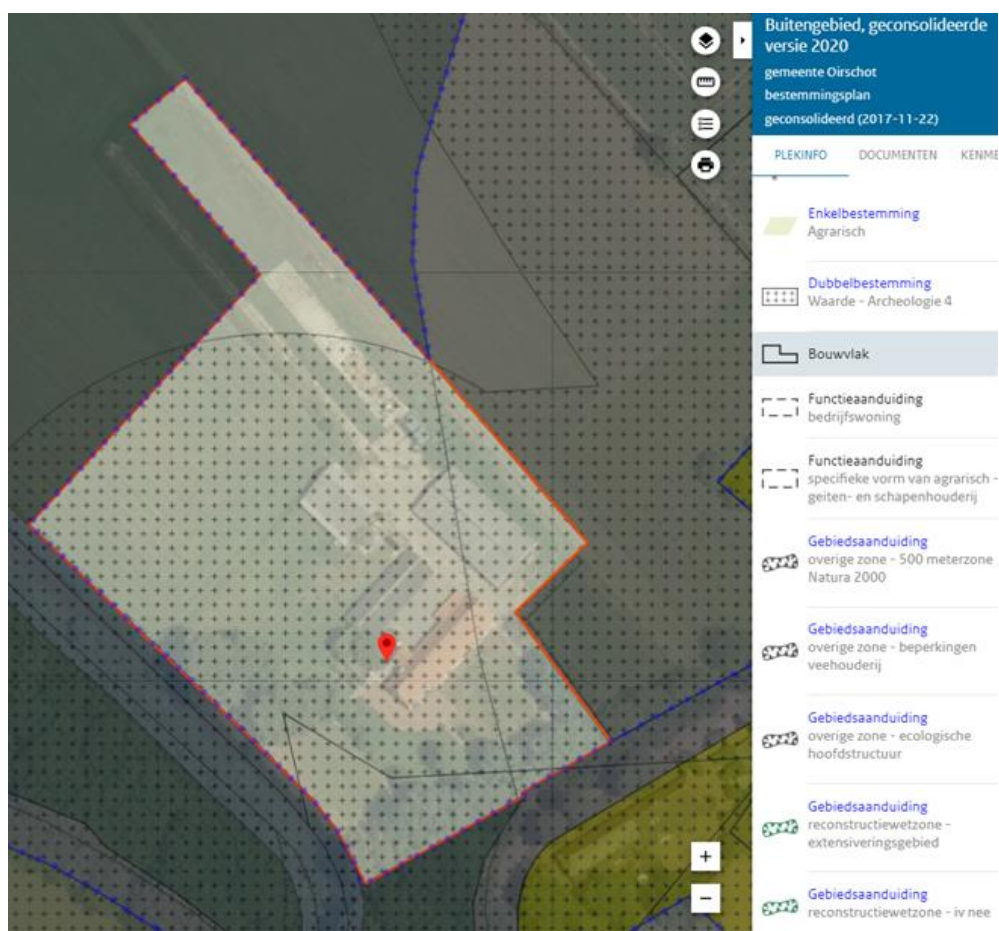
3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van het plangebied aan Straatsedijk 6 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan.

In deze geconsolideerde versie zijn de volgende bestemmingsplannen verwerkt:

Bestemmingsplan	IMRO-code	vastgesteld
Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus	NL.IMRO.0823.BPBGfaseII2013-VAS2	16 december 2014
Buitengebied, correctieve herziening	NL.IMRO.0823.BPBGHerziening-VAST	21 november 2017

De te herontwikkelen projectlocatie aan de Straatsedijk 6 heeft de bestemming “Agrarisch”.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'

De volgende medebestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing.

- Gebiedsbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming met de Waarde – Archeologie 4;
- Bouwvlakaanduiding;
- Functieaanduiding één bedrijfswoning;
- Functie aanduiding specifieke vorm van agrarisch – intensieve geiten- en schapenhouderij;
- Gebiedsaanduiding 500 meterzone Natura 2000;
- Gebiedsaanduiding - beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding - ecologische hoofdstructuur;

- i. Gebiedsaanduiding extensiveringsgebied;
- j. Gebiedsaanduiding iv-nee.

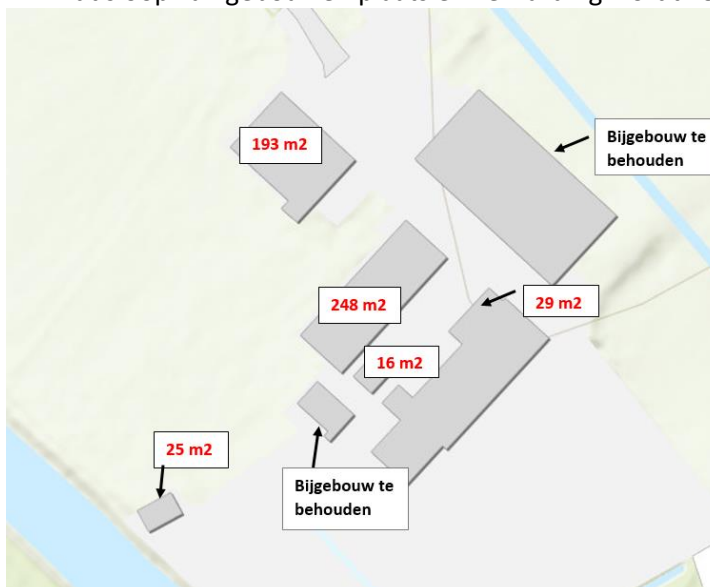
3.3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar

Het beleid op het gebied van het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming volgt uit de in artikel 3.7.13 opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Met toepassing van deze regeling is de omschreven wijziging mogelijk, indien aan van toepassing zijnde voorwaarden wordt voldaan. Tevens moet worden voldaan – voor zover van toepassing - aan de “algemene voorwaarden voor wijzigen” zoals opgenomen in artikel 3.7.1.

De beoogde ontwikkeling is niet volledig passend binnen de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 3.7.1 en 3.7.13 van het bestemmingsplan Buitengebied Oirschot (geconsolideerde versie). Omdat wordt afgeweken van de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden en een klein gedeelte van de herontwikkeling is gelegen buiten het agrarisch bouwvlak, wordt de weg gevolgd van de planherziening.

3.3.3.2 Relevante ruimtelijke aspecten in relatie tot de planherziening.

- a. Er is sprake van de beëindiging van een bedrijf. De locatie is niet aan te merken als blijvend geschikt voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. hetgeen dient te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 Kadernota intensieve veehouderij Oirschot 2012. Hieruit blijkt dat de projectlocatie Straatsedijk 6 reeds in 2012 niet als duurzame locatie werd gezien. Hiermee komt de locatie in aanmerking voor omschakeling naar een woonfunctie.
- b. Uitsluitend de bestaande langgevelboerderij wordt voor bewoning – één woning - gebruikt.
- c. Er vindt sloop van gebouwen plaats en verharding wordt verwijderd.



Overzicht van te slopen en te behouden gebouwen.

De oppervlakte van de te behouden bebouwing bedraagt $456 \text{ m}^2 + 37 \text{ m}^2 = 493 \text{ m}^2$. Het noordoostelijk op de kavel gelegen gebouw krijgt een functie van bijgebouw bij de woning en wordt tevens benut voor de huisvesting van schapen die worden ingezet voor het begrazingsbeheer. Uitvoering daarvan vindt plaats in samenwerking met Brabants Landschap en Waterschap De Dommel. De gewenstheid van instandhouding van dit gebouw wordt

nadrukkelijk ondersteund door de genoemde partijen. Het gaat overigens om het hobbymatig houden van schapen. Er is geen sprake van een bedrijfsmatige exploitatie van een schapenhouderij. Zo is er geen winst oogmerk van de activiteit, door de extensieve begrazingsinzet is er geen hinder van de activiteit en de huisvesting van de dieren vindt plaats in aanwezige bebouwing. Het aantal aanwezige schapen zal niet meer bedragen dan 10. De omgeving is een landelijk gebied waarvan de ontwikkelingsrichting natuur, landschap en water is. De ruimtelijke uitstraling die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft is volledig passend in de omgeving en de locatie Straatsedijk 6.



Te verwijderen verhardingen.

Sloopoppervlak.

De totale oppervlakte aan te slopen gebouwen bedraagt **511 m²**.

De oppervlakte van de te verwijderen verharding (erfverharding, voer- en mestplaten) bedraagt **1687 m²**.

Handhaving bebouwing op basis van het Oirschots kwaliteitsmenu.

Volgens het huidige beleid moet bij omschakeling naar een andere functie de overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Daarbij mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken 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;

In het Oirschots kwaliteitsmenu is onder meer een aanpassing opgenomen van het huidige beleid voor vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

Het Oirschots kwaliteitsmenu bestaat uit drie elementen:

Basisregeling:

De basisregeling bevat ontwikkelingen:

- die bestaande functies betreffen;
- waar de huidige bestemmingsplanregeling voldoende in voorziet.

Hiervoor gelden de bepalingen uit het bestemmingsplan danwel de zogenaamde kruimelgevallenregeling.

Afhankelijk van de daarin gestelde voorwaarden gelden ook de voorwaarden met betrekking tot landschappelijke inpassing en de regionale afspraken met betrekking tot kwaliteitsverbetering.

Plusregeling

De plusregeling bevat ontwikkelingen:

- waar veel vraag naar is;
- die we graag faciliteren omdat ze bijdragen aan de vitaliteit en kwaliteit van ons buitengebied;
- het bestemmingsplan onvoldoende in voorziet.

Hiervoor geldt het beleid van het Oirschots kwaliteitsmenu in combinatie met de regionale afspraken met betrekking tot kwaliteitsverbetering.

Maatwerk

Er blijft ruimte voor maatwerk voor specifieke ontwikkelingen: als ze bijdragen aan de verbetering van de vitaliteit en kwaliteit, maar toch niet passen in de basis- of plusregeling. Bij dit maatwerk geldt ook het beleid van het Oirschots kwaliteitsmenu in combinatie met de regionale afspraken met betrekking tot kwaliteitsverbetering.

Daarnaast wegen we nadrukkelijker een zogenaamde gebiedsbonus af. Dat betekent dat sloop in meer kwetsbare gebieden, zoals bijvoorbeeld beekdalen of het Natuurnetwerk Brabant, aantrekkelijker kan worden gemaakt door bijvoorbeeld een lagere sloopfactor toe te kennen.

Tegenprestatie in relatie tot handhaving van een oppervlakte aan bijgebouwen van 493 m2.

Vanwege de sloop van overtollige bebouwing is een oppervlakte toegelaten van	200 m2
Een sloopoppervlak aan gebouwen van 511 m2 levert op (511 x 25%)	128 m2
Verwijderen van verharding van 1687 m2 levert op (1687 x 5%)	84 m2
<u>Natuurontwikkeling buiten het bestemmingsvlak Wonen (*) 107 x 5 = 535 : 6</u>	<u>89 m2</u>
Totaal	501 m2

(*) Betreft de aanleg van Inheems struweel als overgangszone richting nieuw tracé Groote Beerze, Bloemrijk grasland (aansluiten op nieuwe inrichting tracé Groote Beerze, Boomgroep in weide (Walnoot, Linde, Populier of Zomereik) en Knotwilgenrij. Zie hiervoor het plan voor landschappelijke inpassing als bedoeld in Bijlage A bij de regels.

Van de zijde van Waterschap De Dommel is aangegeven dat het plan op een juiste wijze aansluit bij de gebiedsontwikkeling van het projectplan Herontwikkeling Groote Beerze (en verdergaat dan de basisinspanning).

Daarnaast is aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een belangrijke bijdrage geleverd door middel van:

- de overdracht aan provincie/waterschap van de aan de projectlocatie grenzende gronden ten behoeve van de realisering van de gebieds- en waterdoelstellingen van het project “Herinrichting beekdal Groote Beerze, traject Broekeindsedijk – Aardbossen”.
- beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Straatsedijk 6 (reeds eerder was gebruik gemaakt van een beëindigingsregeling voor de veehouderij op deze locatie ;

Toepassing van de maatwerkconstructie als bedoeld in het Kwaliteitsmenu is dan reëel in de voorliggende situatie.

- d. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein.
- e. Voor de landschappelijke inpassing van de projectlocatie is een plan gemaakt als basisinspanning. Dit plan is besproken met Waterschap De Dommel. Van die zijde is aangegeven dat het plan op een juiste wijze aansluit bij de gebiedsontwikkeling zoals omschreven in het eerder aangehaalde projectplan Herontwikkeling Groote Beerze. Ingevolge de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) is er sprake van een categorie 3 ontwikkeling. Toepassing van het (nog vast te stellen) Oirschots Kwaliteitsmenu ligt in de nu voorliggende situatie in de rede. Toepassing van categorie 2 is mogelijk nu er sprake is van

verkleining van het bouwvlak en de sloop van bedrijfsgebouwen en verwijdering van verharding. Met het plan voor landschappelijke inpassing kan dan ook worden volstaan.

Voor dat plan wordt verwezen naar bijlage A bij de regels inhoudende de landschappelijke inpassing in het kader van de voorgeschreven kwaliteitsverbetering landschap. Middels een voorwaardelijke verplichting is in het voorliggende plan geborgd dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

De voorwaardelijke verplichting luidt als volgt:

Ingebruikname van de opstallen en gronden met de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in Bijlage A bij de regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

- f. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
Deze voorwaarde is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de toelichting.
- g. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.
Deze voorwaarde is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de toelichting.
- h. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Deze voorwaarde is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de toelichting.
- i. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.

In het kader van voorliggend initiatief is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. De oppervlakte van de te verwijderen gebouwen en verhardingen bedraagt circa 2198 m².

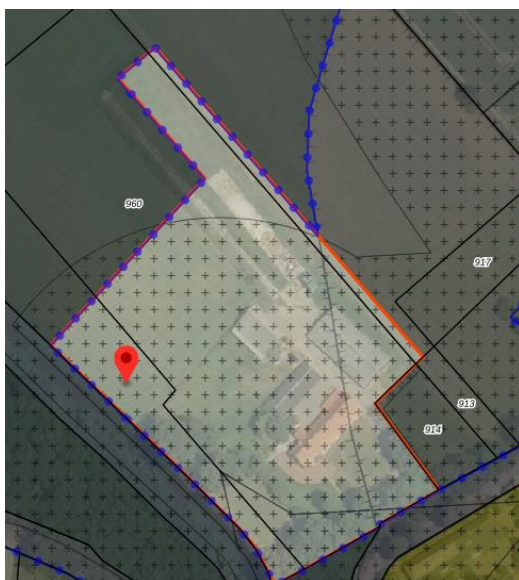
- j. Aan de voorwaarden dat uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt, waarbij het maximale aantal woningen gelijk dient te zijn aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen, wordt voldaan nu uitsluitend de bestaande langgevelboerderij voor bewoning – één woning – wordt gebruikt.
- k. Het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, bijgebouwen, voorzieningen en verhardingen. Voor de begrenzing ervan wordt verwezen naar onderstaande afbeeldingen. Hieruit kan tevens worden opgemaakt dat het perceel met het kadastrale nummer 914 wordt betrokken bij de woonbestemming. Hiermee wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik en wordt de locatie planologisch logisch afgerond.
In gele kleur de bestemming Wonen na herbegrenzing van het bouwvlak door beëindiging van het agrarisch bedrijf en na overdracht van de gronden aan onder meer Waterschap De Dommel in verband met gewenste gebiedsontwikkelingen.

De noordwestelijk gelegen gronden, in eigendom van initiatiefnemer, gelegen buiten het bestemmingsvlak Wonen, krijgen de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Het betreft begrensde NNB-gronden waarvan de natuurinrichting nog niet is gerealiseerd. Het feitelijk gebruik is agrarisch. Met het opnemen van de bestemming

“Agrarisch met waarden - Landschapswaarden” wordt de bestemming “Natuur” – een kennelijke onjuistheid in het geldende bestemmingsplan - gecorrigeerd.

De situering en omvang van het bestemmingsvlak Wonen worden voor een belangrijk deel bepaald door de grote afstand tussen de woning en de Straatsedijk. Voor de begrenzing is voorts aangesloten bij de contouren van de bijgebouwen, de ingerichte tuin en de gronden die zijn overgedragen aan Brabants Landschap. Hiermee wordt een eenduidig en herkenbaar bouwvlak gecreëerd.

De zone van het bouwvlak – een zeer smalle strook - die is gelegen op het perceel met het nummer H916 wordt betrokken bij de nu voorliggende herziening van het bestemmingsplan. Het betreft een ondergeschikte kadastrale aanpassing. Tezamen met het bouwvlak aan de Straatsedijk 6 vormde dit één ruimtelijke eenheid. Over deze aanpassing heeft overleg met de eigenaar plaatsgevonden.



Agrarisch bouwvlak in geldende plan.



Begrenzing bestemming Wonen in wijzigingsplan.

- I. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.
De van toepassing zijnde vergunningen voor de projectlocatie zijn ingetrokken.
Het gaat om de volgende vergunningen:

Web-BVB: Actueel Vergunde Situatie - Google Chrome
bvb.brabant.nl/Content/ActueleSituatie.aspx?bld=28752

5091 SG, Straatsedijk 6, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 21-04-2016
RAV-tabelversie: RAV 2013-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	50	35	17	3	390
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	1	5	0	1	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100				bedrijf	3.1	2	6	0	3	0
Totale								53	46	17	7	390

Sluit venster

Web-BVB
Bestand Veehouderij Bedrijven

Provincie Noord-Brabant

Inloggen
Selecteer bedrijfslocatie
Export
Kaart
Beheer
Help
Contact helpdesk

5091 SG, Straatsedijk 6 , OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Huidige situatie
Overzicht

Beschikking

Status beschikking: Definitief
Beschikkingstype: Intrekking
Beschikkingsoort: Intrekking gedeeltelijke veestand
Datum besluit: 07-04-2015
RAV-tabel versie: RAV 2003-1
Bouwvergunning afgegeven:
Opmerking: t.b.v. het verzoek om een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de veehouderij gelegen aan Voldijnsesweg 4 in Oost West en Middelbeers

bedrijf - bedrijf

RAV-Codes	PAS-Codes	Omschrijving	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)	NGE	MVE96
B1		schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	57	40	0,00	0	3	19
K1		volwassen paarden (3 jaar en ouder)	1	5	0,00	0	1	0
K3		volwassen pony's (3 jaar en ouder)	2	6	0,00	0	3	0

Totale emissie nieuwe situatie

Ammoniakemissie (kg/jr) 51
Geuremissie (Ou/s) 0,00
Fijnstofemissie (kg/jr) 0
NGE 7
MVE-richtlijn 1996 19

Voor de locatie Straatsedijk 6 is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit. Het intrekken van een omgevingsvergunning dan wel een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets is dan ook niet aan de orde. De agrarische activiteiten op deze locatie vallen onder het Activiteitenbesluit. Ten behoeve van dit plan wordt de melding ingetrokken. Op basis van deze in te trekken melding wordt intern gesaldeerd.

Conclusie

De aanvraag past binnen de voorwaarden voor wijziging van het vigerende bestemmingsplan zoals neergelegd in artikel 3.7.13, het Oirschots Kwaliteitsmenu en voldoet aan de gemeentelijke en provinciale beleidsplannen. Zoals eerder aangegeven is volledige toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk en wordt de weg van de planherziening toegepast. In de navolgende hoofdstukken worden de ruimtelijke en milieukundige effecten van het wijzigen van de bestemming nader beschreven.

4. Milieuhygienische en planologische aspecten

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

A. Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

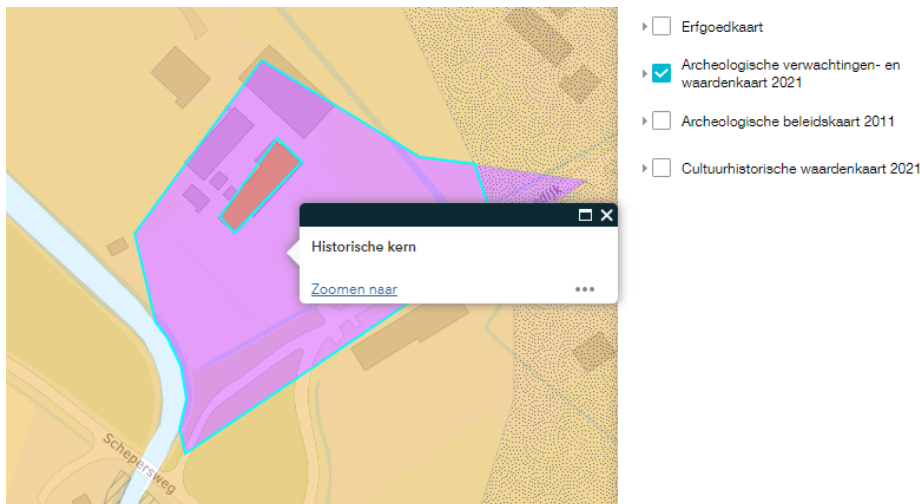
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.



In het moederplan is een zonering van het archeologiebeleid opgenomen, deze zoneringen (dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 en 4) en regels worden overeenkomstig van toepassing verklaard in het wijzigingsplan. Er is geen sprake van bouwwerkzaamheden, slechts van sloop in relatie tot de beëindiging van de intensieve veehouderij. Dit zijn reeds geroerde gronden bij de bouw van de stallen. In bovenstaande uitsneden van de verbeelding van het moederplan zijn de gronden aangewezen die de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en 4' hebben.

Op basis van de planregels is een omgevingsvergunning nodig voor werken uitvoeren, zoals graafwerkzaamheden, die een oppervlakte beslaan groter dan 250 m² (3) en 500 m² (4) binnen de dubbelbestemming.

Geactualiseerde erfgoedkaart 2021 en nieuwe beleidsregels



Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021

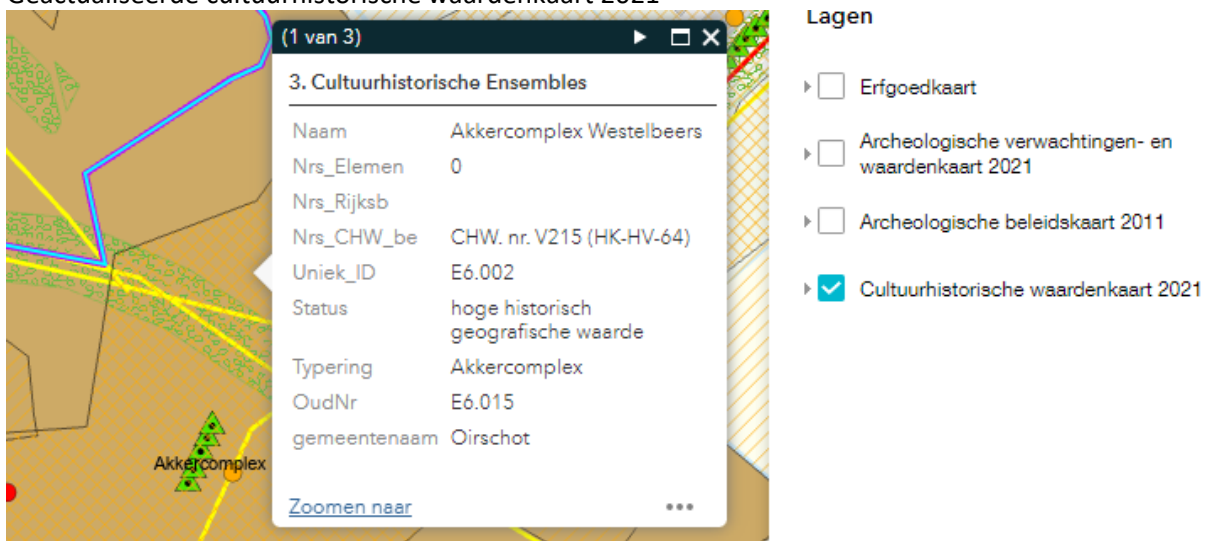
Uitgaande van de nieuwe kaart met beleidsregels betekent dit dat er alleen bij bodemingrepen groter dan 250 m² die bovendien dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld, er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen of archeologische waarden al dan niet in het geding zijn.

Conclusie archeologie

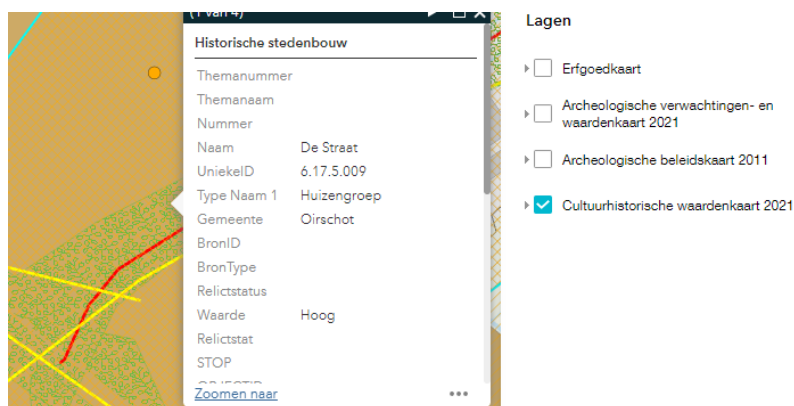
Op basis van het gemeentelijke en provinciale beleid mag worden geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is in het plangebied. Er is wel een verwachtingswaarde van archeologie. Er vinden sloopwerkzaamheden plaats. De bestaande bebouwing zoals aangegeven in paragraaf 3.3.3.2 wordt gesloopt. Deze gebouwen zijn uit het bouwjaar 1960. De toegepaste funderingsdiepte bedraagt nergens meer dan 30 cm.

B. Cultuurhistorie.

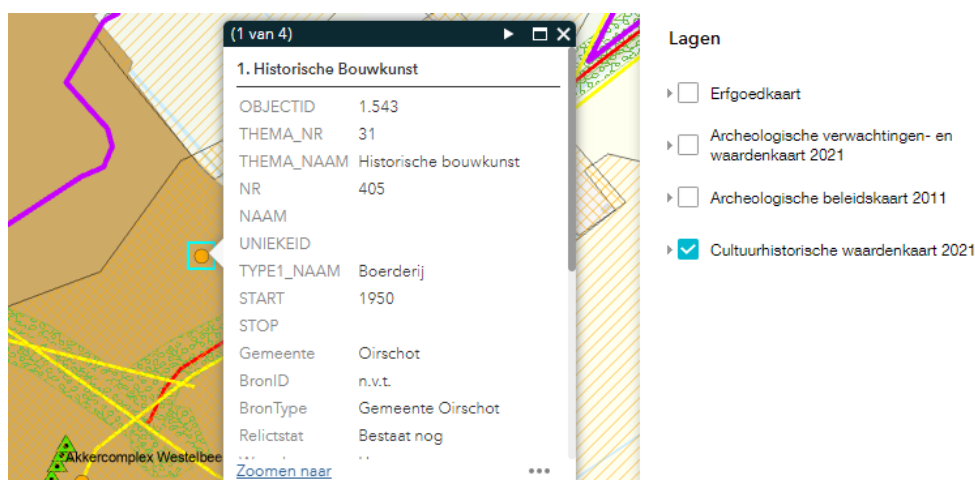
Geactualiseerde cultuurhistorische waardenkaart 2021



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2021 waarop aangeduid het Akkercomplex Westelbeers en de hoge historisch geografische waarde.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2021 waarop aangeduid Huizengroep “De Straat”. Groep van 6 boerderijen in Westerbeers aan de voorde en later brug over de Groote Beerze aan de noordkant van Spreeuwel, in de weg naar Middelbeers. Die kaarsrechte weg, nu de Straatsedijk, had een afzonderlijk voetpad in 1830. Dat aparte pad bleef steeds bestaan en is nu fietspad.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2021 waarop aangeduid het pand Straatsedijk 6 dat is aangeduid met historische bouwkunst.

Conclusie cultuurhistorie.

Op basis van de bekende historische gegevens en de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het pand Straatsedijk 6 krijgt alleen een andere functie. Van splitsing is geen sprake. Het initiatief draagt bij aan het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De toekomstige herinrichting wordt landschappelijk ingepast. Hierbij is rekening gehouden met de eigenschappen van het gebied maar ook met de verdere ontwikkeling van het gebied waar de nadruk ligt op natuur en (cultuurhistorisch waardevol) landschap. De uitwerking van het inpassingsplan wordt uitdrukkelijk ondersteund van de zijde van Waterschap De Dommel en Brabants Landschap omdat werd aangesloten bij de bestaande cultuurhistorische waarden en deze waarden door uitvoering van het inpassingsplan verder worden versterkt.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Artikel 76 Wgh verplicht er toe om bij ruimtelijke ontwikkelingen, die betrekking hebben op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen, de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Op deze locatie wordt geen geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. De locatie heeft dan ook geen extra bescherming tegen geluidsoverlast. Ook is er geen sprake van industrielawaai vanuit de woning. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Bedrijven in de omgeving

Bestaande bedrijven worden niet extra belemmerd, aangezien er binnen het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden.

Woon- en leefklimaat

Uit de onderstaande tabel blijkt dat de afstand tussen de woonbestemming bedraagt ruimschoots meer dan 30 meter. Met betrekking tot geluid blijft dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig.

Op basis van de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting op nieuwe woningen, welke binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of industrieterrein zijn gelegen, worden bepaald. De berekende geluidbelasting wordt daarbij getoetst aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder (Wgh). In de voorliggende situatie wordt de functie van de bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning/geluidsgevoelige functie. In de nabijheid van deze locatie bevinden zich overigens geen bedrijven of voorzieningen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Volledigheidshalve is de afstand in beeld gebracht van de meest nabijgelegen bedrijven tot de locatie Straatsedijk 6.

Agrarische bedrijven

Adres	In acht te nemen afstand	Feitelijke afstand
Sint-Sebastiaanshoek 7	50 m	176 m
Straatsedijk 2	50 m	114 m

Niet-agrarische bedrijven

Adres	In acht te nemen afstand	Feitelijke afstand
Industrial Freezing BV Westelbeersedijk 18	Milieucategorie 3.2 afstand: 100 m	350 m

Conclusie geluid

In de voorliggende situatie wordt de functie van de bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning/geluidgevoelige functie. De afstand tussen de woning Straatsedijk 6 en de aanwezige agrarische en niet-agrarische bedrijven is dermate groot dat voor het aspect geluid geen nader onderzoek is vereist.

4.3 Bodem

In opdracht van initiatiefnemer is door Bodex Milieu B.V. in maart 2023 een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Straatsedijk 6 te Westelbeers. Deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie H, nummer 960 (ged.) en beslaat een oppervlakte van circa 7.300 m².

Het uitgevoerde onderzoek “MILIEUHYGIENISCH BODEMONDERZOEK Straatsedijk 6 te Westelbeers” is als bijlage 6 bij de plantoelichting gevoegd.

Aanleiding voor de uitvoering van het onderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling (bestemmingswijziging agrarisch naar wonen).

Het doel van het vooronderzoek conform NEN 5725 is het verkrijgen van inzicht naar mogelijke bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Ter plaatse van de verdachte deellocaties dient een bodemonderzoek conform NEN 5740 of asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd te worden. Opgemerkt wordt dat plaatse van de onverdachte deellocaties geen bodemonderzoek of asbestonderzoek wordt uitgevoerd.

Naar aanleiding van de analyseresultaten van het milieuhygiënisch bodemonderzoek is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het aanvullend bodemonderzoek wordt gevormd door de in het verkennend bodemonderzoek aangetoonde sterke verontreinigingen met PCB.

Het doel van het aanvullend bodemonderzoek is het bepalen van de omvang van de aangetoonde sterke verontreinigingen met PCB in grond in horizontale en verticale richting, conform de vigerende NEN 5740 richtlijnen. Dit om vast te kunnen stellen of conform de Wbb sprake is van ‘een geval van ernstige bodemverontreiniging’, als bedoeld in artikel 29, eerste lid van de Wbb.

De onderzoekopzet voor het aanvullend bodemonderzoek wordt afgeleid van de NTA 5755:2010. In deze wordt uitgegaan van een eenvoudige verontreinigingssituatie.

De verontreiniging met PCB wordt naar verwachting enkel aangetroffen langs de zuidwestelijke en noordwestelijke gevels van de te slopen loods en is afkomstig van het asbestverdachte dak. Naar verwachting beperkt de verontreiniging met PCB zich tot 0,20 m-mv.

Conclusie bodem

De in het onderhavige bodemonderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen hieromtrent wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Naar aanleiding van de aangetroffen sterke verontreinigingen met PCB is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit om vast te kunnen stellen of conform de Wbb sprake is van 'een geval van ernstige bodemverontreiniging', als bedoeld in artikel 29, eerste lid van de Wbb.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek kan gesteld worden dat de grondverontreiniging met PCB op basis van de analyseresultaten voldoende is afgebakend.

Ter plaatse van de zuidwestelijke gevel van de te slopen loods is over een oppervlakte van circa 50 m² de bovenste 20 cm grond sterk verontreinigd met PCB. Ter plaatse van de noordwestelijke gevel van de te slopen loods is over een oppervlakte van circa 15 m² de bovenste 50 cm grond sterk verontreinigd met PCB. De totale omvang bedraagt naar verwachting circa 17,5 m³. De verontreinigingscontour is weergegeven op de situatietekening, welke is opgenomen als bijlage 2 van die rapportage.

Gezien de mate en omvang van de grondverontreiniging (minder dan 25 m³ grond verontreinigd met gehalten tot boven de interventiewaarde) kan gesteld worden dat in deze conform de Wet bodembescherming (Wbb) geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met de daaraan gekoppelde saneringsplicht (bij ongewijzigd gebruik of bestemming).

Opgemerkt dient te worden dat de sterke verontreiniging met PCB bij een bestemmingswijziging en/of bouwwerkzaamheden gesaneerd dient te worden. Voorafgaande aan de sanering dient een Plan van Aanpak opgesteld te worden. Definitief oordeel is aan het bevoegd gezag.

4.4 Geur

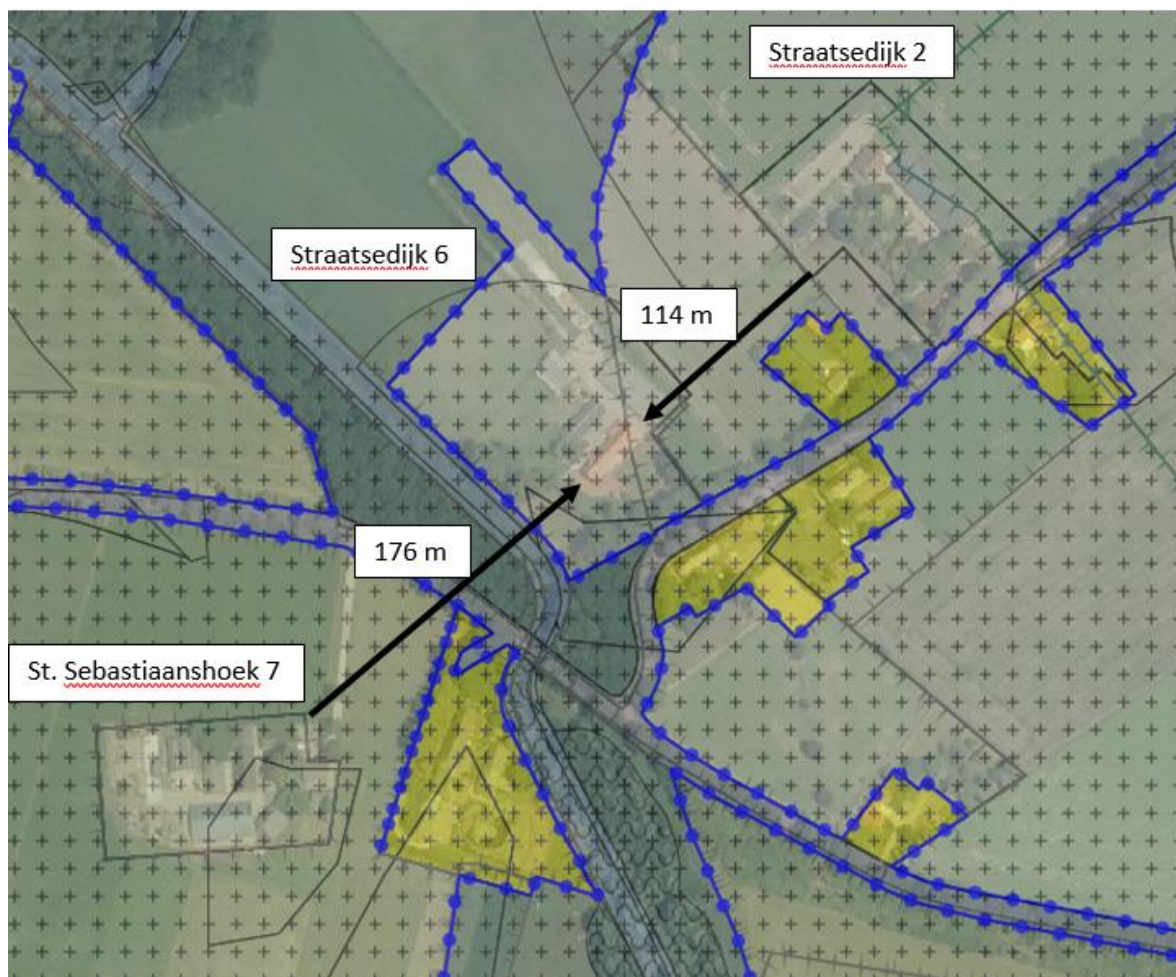
Wet geurhinder en omgekeerde werking.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan aan een planontwikkeling medewerking verleend worden als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. *Door de bestemmingswijziging worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
2. *Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfklimaat.*

Ad 1.

Voor de bedrijven waar een variabele afstand van toepassing is, dit is weer afhankelijk van het aantal geureenheden (odour-units, afgekort Ou), wordt een verantwoord woon- en leefklimaat gegarandeerd bij een geurbelasting van 10 Ou. Dit is de gemeentelijke norm. Omdat Straatsedijk 6 een geurgevoelig object betreft dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, krijgt de voormalige bedrijfswoning dezelfde bescherming als zijnde een veehouderij waardoor er geen sprake is van een maximale geurbelasting van 10 Ou maar een vaste afstand van 50 meter. In de onderstaande afbeelding zijn de werkelijke afstanden opgenomen.

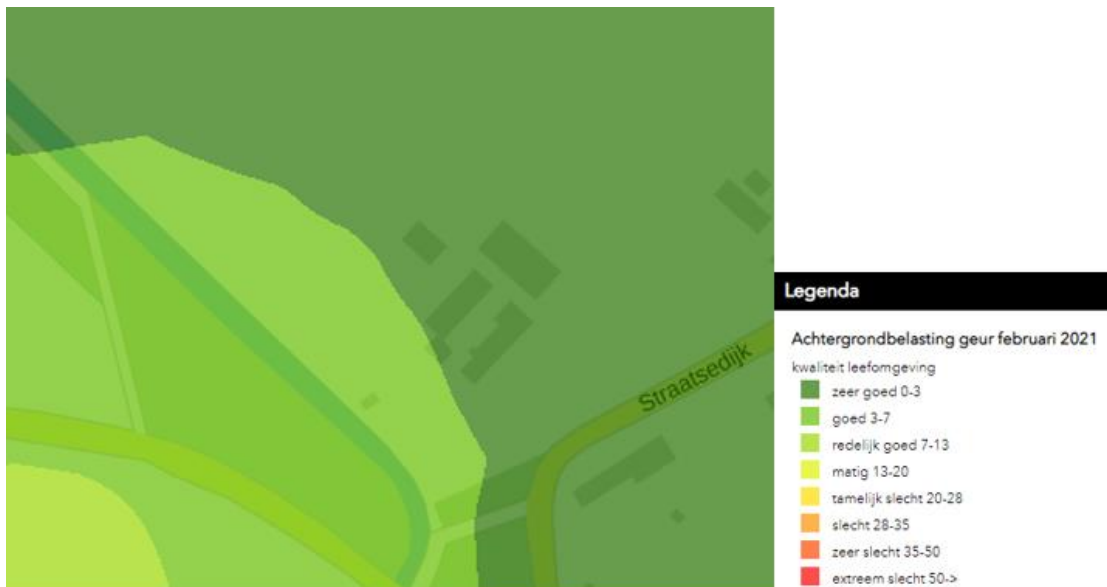


De afstand Sint-Sebastiaanshoek 7 tot Straatsedijk 6 bedraagt 176 m. De afstand tot Straatsedijk 2 bedraagt 114 m.

Nu de feitelijke afstanden de voorgeschreven vaste afstand van 50 m ruimschoots overschrijden, wordt voldaan aan de voorwaarde van een goed woon- en leefklimaat.

Ad 2.

In de omgeving van de projectlocatie zijn meerdere veehouderijen gevestigd. In dergelijke gevallen moet de cumulatie van geurhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling worden betrokken. Een acceptabel woon- en leefklimaat is gegarandeerd als de achtergrondbelasting kleiner is dan 20 O_{Ue}/m³. Uit onderstaande afbeelding is op te maken blijkt dat aan de Straatsedijk 6 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting bedraagt <10 O_U/m³ ter plaatse.



Bron: <https://atlas.odzob.nl>

Conclusie geur

Omdat plangebied is gelegen in het buitengebied, dient er minimaal 50 meter aangehouden te worden tot omliggende (intensieve) veehouderijen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Uit de bovenstaande afbeelding is op te maken dat aan de Straatsedijk 6 sprake is van een goed/zeer goed woon- en leefklimaat in relatie tot de achtergrondbelasting.

Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.5 Externe veiligheid

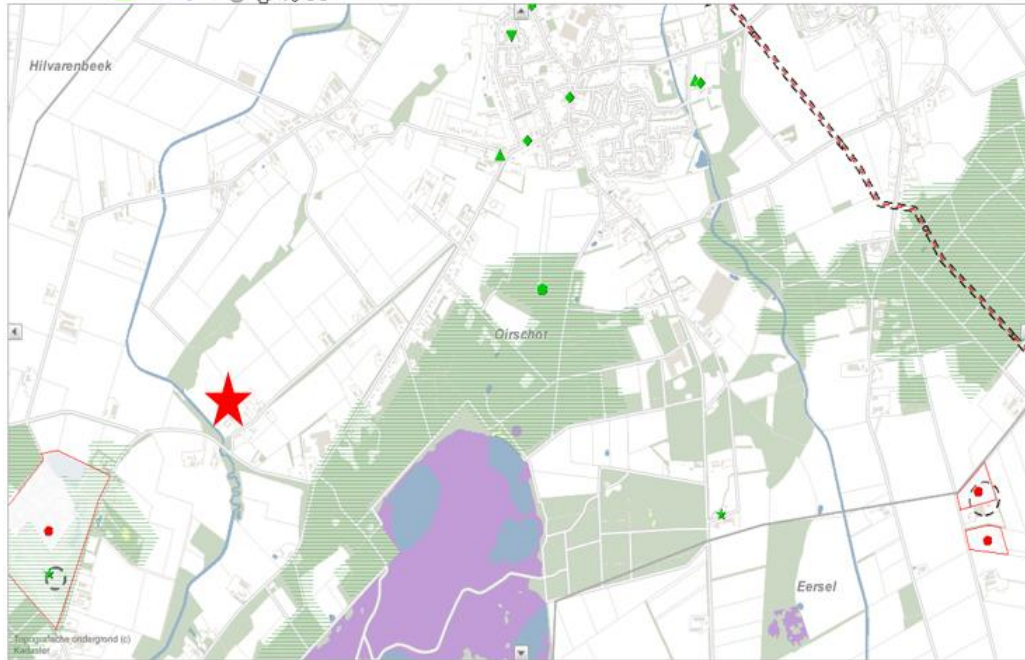
Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico. Plaatsgebonden Risico (PR) Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10 6Groepsrisico (GR) 6 /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'. Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden, of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. De volgende afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale Risicokaart, waarop onder meer de risico's in het kader van de externe veiligheid staan weergegeven. Het plangebied en de omgeving zijn geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen.



Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl) . Projectlocatie is aangeduid met rode ster.

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg water en spoor gesitueerd. Er liggen ook geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied. Het plan ligt derhalve niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico of binnen een gebied waar het groepsrisico dient te worden verantwoord. De dichtstbijzijnde aanduiding op de risicokaart betreft een brandstoffenopslag en bevindt zich op een afstand van circa 1300 meter op de locatie Schepersweg 10a te Westelbeers. Deze inrichting betreft Camping Rakelbos. De installatie die hier aanwezig is betreft een bovengrondse propaantank van 8 m3.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid staat het wijzigen van de bestemming niet in de weg. Bovendien is in onderhavige situatie alleen sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning zonder dat er sprake is van het ontstaan van een nieuw kwetsbaar object.

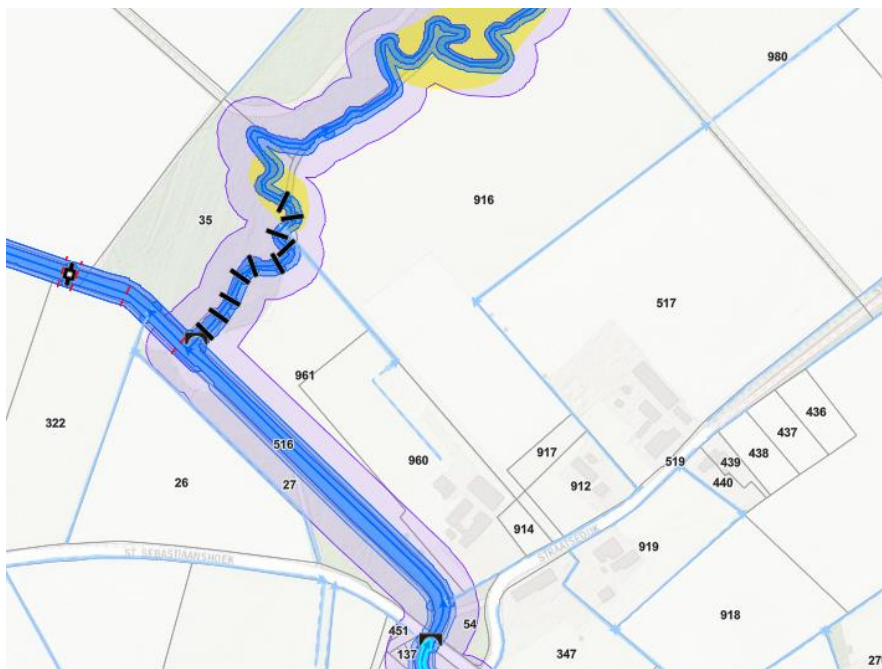
4.6 Water

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Watercompensatie

Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) op de projectlocatie. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur heeft het Dagelijks bestuur van het waterschap beleidsregels vastgesteld wat betreft de hydrologische uitgangspunten voor het afvoeren van hemelwater. Volgens deze regels is voor de toename van nieuw of uitgebreid verhard oppervlak van maximaal 500 m² geen watercompensatie vereist. In voorliggende situatie neemt de omvang van de bebouwde/verharde oppervlakte af. Van een toename van verhard oppervlak is geen sprake. Daarom is in voorliggende situatie geen watercompensatie vereist.

Legger Waterstaatswerken 2021 Waterschap De Dommel



Legger Waterstaatswerken 2021 Waterschap De Dommel

Uit de bovenstaande legger blijkt dat er grenzend aan het plangebied aan de noord en zuidzijde van het erf zogenaamde b-watergangen zijn gelegen. De watergangen wateren in noordelijke en westelijke richting af op a-watergangen (de blauwe lijnen). Er worden binnen het plangebied geen watergangen gedempt.

(Verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (VGRP)

In het (Verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) staat hoe de gemeente Oirschot haar gemeentelijke watertaken gaat uitvoeren. Deze taken zijn wettelijk vastgelegd en hebben betrekking op het afvalwater, grondwater en hemelwater in de gemeente. Het VGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen voor de aankomende periode (meestal 4 of 5 jaar). Daarnaast bevat het VGRP de onderbouwing van de gemeentelijke rioolheffing.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het onderhavige plan luiden als volgt:

- (grond-)waterneutraal bouwen: niet aankoppelen of toekomstige afkoppeling niet frustreren;
- hemelwater behandelen volgens de watertrits; hergebruiken, infiltreren, bergen, afvoeren;
- gebruik van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen;
- aansluiting van droogweerafvoer (DWA) op het riool.

Een genoemde belangrijke maatregel is het afkoppelen van hemelwater van gemengde rioolbuizen. Het hemelwater komt dan niet bij het afvalwater terecht en ook niet bij de zuivering. In plaats daarvan wordt het naar het oppervlaktewater of in de grond (door middel van een wadi) gebracht. Minder hemelwater in het gemengde rioelstelsel betekent minder vervuilende overstortende op het oppervlaktewater. In de afgelopen planperiode is jaarlijks verhard oppervlak afgekoppeld. Bij ieder nieuw gebouw of grootschalige reconstructie van een gebouw wordt verlangd dat de eigenaar het hemelwater en het afvalwater gescheiden aanlevert als hier mogelijkheden toe zijn.

Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Oirschot

Op 1 januari 2021 is de “Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Oirschot” in werking getreden.

In die verordening gelden voor hemelwaterberging de volgende eisen:

- a. Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2000 m² heeft de hemelwaterberging ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlak.
- b. Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak vanaf 2000 m² komt de bergingseis terug in de watertoets.
- c. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is.

Voor de bestaande bouw geldt op grond van het Bouwbesluit enkel de verplichting dat afvloeiend hemelwater zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd (art. 6.15, eerste lid, BB). Een verbod als bedoeld in deze verordening om het afvloeiend hemelwater te lozen in een openbaar vuilwaterriool is hiermee niet in strijd.

Toets gemeentelijk waterbeleid (hemelwater)

Er is in dit plan geen sprake van nieuwbouw of toenemende verharding. Er wordt juist verharding verwijderd. Deze afname aan verharding draagt bij aan de doelen zoals geformuleerd in het Waterplan en is niet in strijd met het gemeentelijke waterbeleid.

Toets gemeentelijk waterbeleid (riolering)

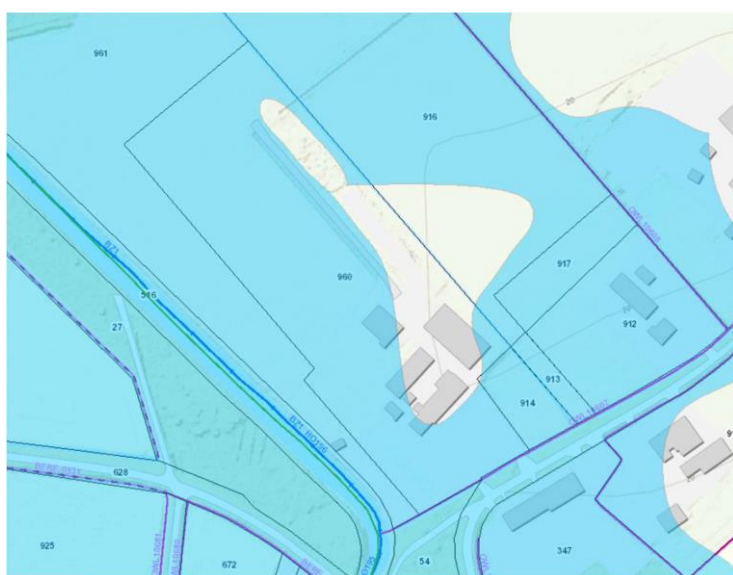
Woningen in het buitengebied zijn aangesloten op het drukriool. Hemelwater van de te handhaven bedrijfsgebouwen en woningen wordt (voor zover er dakgoten aanwezig zijn) geïnfiltreerd. Aangezien er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en er erfverharding wordt verwijderd in plaats van bijgebouwd, is dit plan niet in strijd met het gemeentelijke rioolbeleid.

Watersysteem in en rond het plangebied

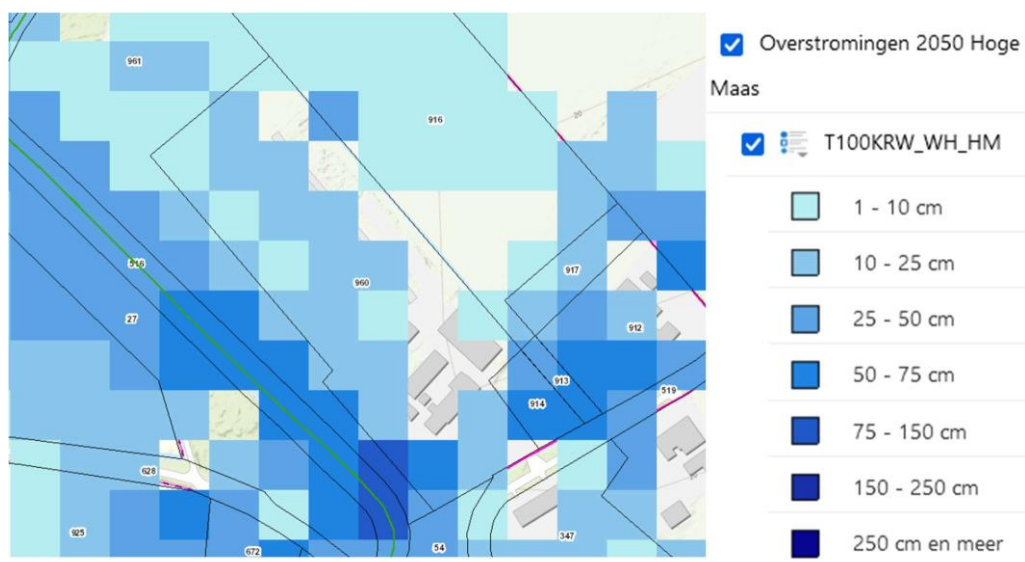
Het plangebied ligt in het beekdal van de Groote Beerze, met een stapeling van beleids- doelen voor onder meer natuur en waterhuishouding. Het betreft zogenaamd normvrij gebied, waarvoor geen norm van toepassing is voor het waterschap om het gebied te vrijwaren van wateroverlast. Want in perioden met extreme of langdurige regenval kan het gebied erg nat worden (hoge grondwaterstand) of overstroomd. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) langs de beek bedraagt 40 - 60 cm. De kans op overstrooming van de beek ter hoogte van het dichtst bij de beek gelegen bijgebouw is nu eens in 50 jaar.



Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)



Reserveringsgebied waterberging



Overstromingsrisico in huidige situatie bij een kans van eenmaal per 100 jaar

Door veranderend klimaat neemt de kans op extreme regenval, en daarmee het risico van overstroming van kritische, laaggelegen gebieden, toe. Vanwege de kenmerken is een groot gebied rondom (en inclusief het grootste deel van) het plangebied in de Interim omgevingsverordening aangewezen als reserveringsgebied waterberging. Daarmee is het gebied ook beschermd gebied volgens de Keur van het waterschap. De kaartuitsneden in de bijlage tonen de grondwaterstand, het overstromingsrisico en het Keurbeschermd gebied.

Bestemmingswijziging en gebiedsontwikkeling

De eerdere beëindiging van de agrarische activiteiten en de voorgestelde bestemmings- wijziging met de sloop van een groot deel van de bebouwing (511 m²) en erfverharding (1687m²) zijn een hydrologisch positieve ontwikkeling. Dat past goed bij de doelen voor het watersysteem. Verder maakt het plangebied onderdeel uit van het project Herinrichting beekdal Groote Beerze, traject Broekeindsedijk - Aardbossen. Dit project verbetert de waterhuishoudkundige en ecologische omstandigheden van de Groote Beerze, en zorgt voor een betere recreatieve ontsluiting.

De landschappelijke inpassing van het plangebied is in samenspraak en geheel in overeenstemming met het beekherstelproject tot stand gekomen. Onderdeel daarvan is onder meer de ontgraving van meanders en verlaging van het maaiveld ter hoogte van het plangebied. Als gevolg daarvan neemt de kans op overstroming - ter hoogte van het dichtst bij de beek gelegen bijgebouw, dat wordt gesloopt - toe van eenmaal in 50 jaar naar eenmaal in 10 jaar.

Tegelijkertijd krijgt de beek door de maaiveldverlaging een gewijzigd profiel, waarmee risico's voor het hoger gelegen deel van het plangebied (woonhuis, >20,0 m +NAP) worden verkleind. Uit een analyse van de waterpeilen blijkt dat ook bij een T100 situatie (d.w.z. een overstromingskans van eenmaal in 100 jaar) geen effecten op de bebouwing (>20,0m +NAP) te verwachten zijn. Een en ander staat beschreven in het projectplan Herinrichting beekdal Groote Beerze, traject 3, onder Effecten van het plan.

Zie deze link: <https://www.projectplangrootebeerze.nl/definitief-projectplan-waterwet-traject-3/deel-i-project-herinrichting-beekdal-groote-beerze/effecten-van-het-plan>

Conclusie Water

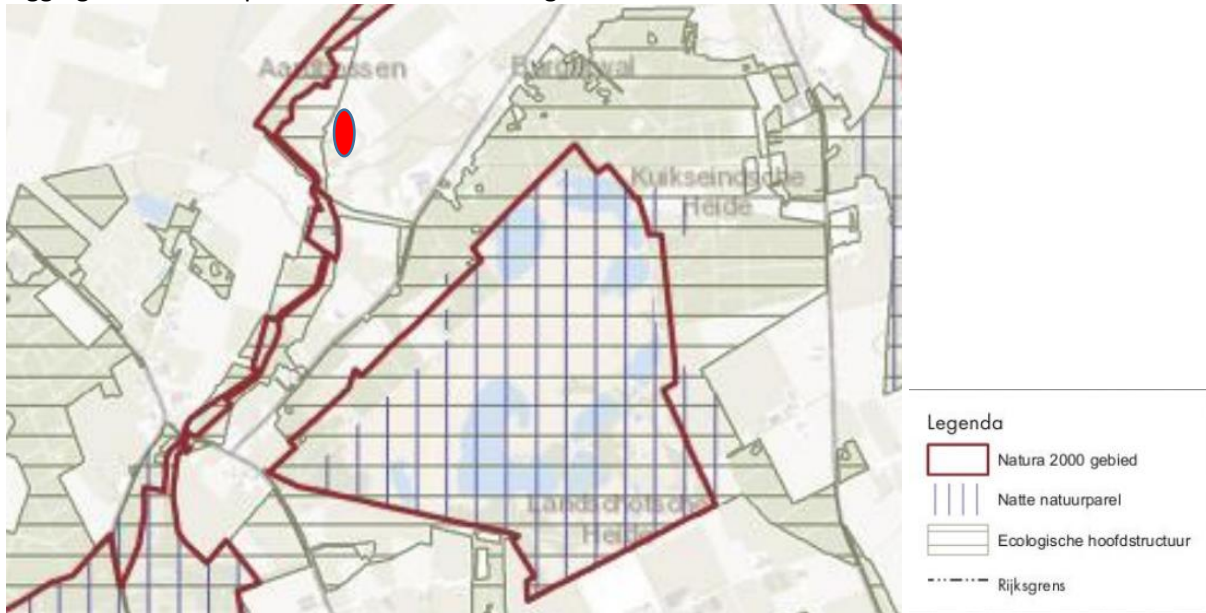
Deze planherziening brengt de sloop van verharding met zich mee in het buitengebied. Hiermee wordt bijgedragen aan het verminderen van de verdroging van omliggende natuur en dus in algemene zin bijgedragen aan de ambities van het waterschap. Het plan past goed bij de doelen voor het watersysteem. Verder maakt het plangebied onderdeel uit van het project Herinrichting beekdal Groote Beerze, traject Broekeindsedijk - Aardbossen. Dit project verbetert de waterhuishoudkundige en ecologische omstandigheden van de Groote Beerze, en zorgt voor een betere recreatieve ontsluiting.

Het aspect water staat het planvoornemen niet in de weg. Het Waterschap de Dommel heeft in het kader van het formele vooroverleg gereageerd op de waterparagraaf en aangegeven in te stemmen met het concept bestemmingsplan.

4.7 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

Ligging locatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



In rode ovaal de projectlocatie gelegen direct grenzend aan het Natura 2000 gebied en gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur, nu Natuurnetwerk Brabant (NNB) genoemd.

De planlocatie is een bebouwd perceel. Aangrenzende onbebouwde gronden zijn voor een belangrijk deel in eigendom overgedragen ten behoeve van het project Herontwikkeling Groote Beerze. De Groote Beerze maakt deel uit van het als Natura 2000-gebied aangewezen gebied Kempenland-West.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op korte afstand van het dichtstbijzijnde NNB gebied gelegen. Gezien de ligging van het plangebied in relatie tot voorgenomen ontwikkeling in het plangebied (beëindigen agrarisch bedrijf, verwijderen verharding, sloop opstallen en verkleining bouwvlak) is van een aantasting van de natuurwaarden in het NNB-gebied geen sprake. Een negatief effect wordt niet verwacht.

Stikstof

Als onderdeel van de voor het plan te doorlopen ruimtelijke procedure, dient inzicht gegeven te worden in de mogelijke stikstofdepositie die het plan op Natura-2000 gebieden veroorzaakt. Bijgevoegd is het rapport "Onderzoek stikstofdepositie, Straatsedijk 6 Westelbeers Gemeente Oirschot", waarin het bovenstaande is beschreven. Genoemd rapport is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

De berekening en bijbehorende uitkomsten zijn toegevoegd als bijlage aan voorliggend onderzoek.

Conclusie onderzoek stikstofdepositie

Uit de planeffect berekening blijkt dat als gevolg van het voorgenomen plan er sprake is van een afname van 0,25 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat door

het plan de nu gehanteerde grenswaarde voor de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan.

Conclusie natuur

Het aspect natuur/stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.8 Flora en Fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming moet rekening worden gehouden met beschermde flora en fauna. De uitvoering van de quick-scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen.

In het rapport “Quick scan flora en fauna in de omgeving Straatsedijk 6 te Westelbeers” dat als bijlage 3 is bijgevoegd, zijn de bevindingen van het bronnenonderzoek en veldwerk opgenomen, alsmede aandachtspunten wat betreft soorten, beschermd door de Wet natuurbescherming in relatie tot voorgestelde ingrepen.

Uit het genoemde rapport kan het volgende worden geconcludeerd.

Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in november 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuisssoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 11 november 2022, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

De kieren en openingen in de gebouwen zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied, door o.a. de landschappelijke inpassing, een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de bestemmingswijziging, verwijdering van de verharding van de sleufsilos en de sloop van de stallen / bergingen op de locatie, wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Het karakter in de omgeving (agrarische percelen) blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden en door de landschappelijke inpassing wordt hier ruimschoots aandacht aan besteed.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloopwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Met zekerheid kan gesteld worden dat er geen verblijfplaats in en rondom de gebouwen op het perceel aanwezig zijn voor alle fauna.

Conclusie Flora en Fauna.

Op grond van de uitgevoerde inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Met zekerheid kan gesteld worden dat er geen verblijfplaats in en rondom de gebouwen op het perceel aanwezig zijn voor alle fauna.

Wel dient altijd rekening gehouden te worden met algemene zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De ontwikkelaar, de bouwer en al het uitvoerend personeel zijn verantwoordelijk voor deze zorgplicht. Verder geldt de algemene zorgplicht voor algemeen vrijgestelde grondgebonden dieren, wordt de sloop buiten het broedseizoen uitgevoerd en/of een check op broedgevallen nodig.

4.9 Verkeer en parkeren

De functiewijziging zal een afname van het verkeer naar het plangebied genereren. Aanvoer van voer en transport van dieren en mest zijn niet meer aan de orde.

Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat van omwonenden en aan de verkeersveiligheid aan Straatsedijk en Schepersweg.

Het plangebied is van dusdanige omvang dat een groot aantal voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd op de erfverharding.

Dit betekent dat wordt voldaan aan Nota Parkeernormen Oirschot 2019 op grond waarvan 2,4 parkeerplaatsen per woning zijn voorgeschreven. De resterende erfverharding biedt meer dan voldoende ruimte voor een aanvullende parkeerbehoefte.

WONEN				
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
aanleunwoning en serviceflat	per woning	1,3	1,4	1,4
appartement/studio ⁶	per appartement/studio	1,8	2,2	2,2
kamerverhuur (zelfstandig)	per kamer	0,6	0,8	0,8
seniorenwoning ⁷	Per woning	1,5	1,8	1,8
verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,7	0,7	nvt
woonhuis ⁸	per woning	2,0	2,4	2,4

Uitsnede tabel Nota Parkeernormen Oirschot 2019

Voor de ontsluiting van de locatie is 1 verharde inrit aanwezig. Daarnaast is 1 smaller onverhard pad aanwezig. Deze wordt als secundaire ontsluiting gebruikt, uitsluitend per fiets of te voet.

Conclusie verkeer en parkeren

Er wordt voldaan aan die worden gesteld in de Nota Parkeernormen Oirschot 2019 . Het aspect parkeren staat het wijzigen van de bestemming niet in de weg. Hetzelfde geldt voor het aspect verkeer.

4.10 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Conclusie kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen leidingen die als zodanig zijn bestemd in het bestemmingsplan of via de provinciale verordening. Denk hierbij aan rioolleidingen, gasleiding, waterleidingen.

4.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

In de voorliggende situatie wordt de functie van de bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning/geluidgevoelige functie.

In de nabijheid van deze locatie bevinden zich overigens geen bedrijven of voorzieningen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Volledigheidshalve is de afstand in beeld gebracht van de meest nabijgelegen bedrijven tot de locatie Straatsedijk 6.

Agrarische bedrijven

Adres	In acht te nemen afstand	Feitelijke afstand
Sint-Sebastiaanshoek 7	50 m	176 m
Straatsedijk 2	50 m	114 m

Niet-agrarische bedrijven

Adres	In acht te nemen afstand	Feitelijke afstand
Industrial Freezing BV Westelbeersedijk 18	Milieucategorie 3.2 afstand: 100 m	350 m

Het aspect milieuhinderlijke bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

4.12 Veehouderij en gezondheid

Endotoxinen toetsingskader 1.0

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen negatieve gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 opgesteld. Op basis van dat toetsingskader kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven.

Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbevestiging uit de 'Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'. Op basis

daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. ODZOB adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert ODZOB negatief te besluiten op de ontwikkeling.

Een verhoogd risico voor de volksgezondheid kan spelen bij de ontwikkeling (uitbreiding) van een veehouderij, maar ook bij de realisatie van een nieuwe gevoelige bestemming. Bij dit laatste valt te denken aan de bouw van een nieuwe woning in het buitengebied of de uitbreiding van een dorpskern. In die gevallen is de zogenaamde 'omgekeerde werking' aan de orde. De toets in het kader van de omgekeerde werking of de realisatie van een gevoelige bestemming vanuit volksgezondheidsperspectief mogelijk is, zal naar verwachting vaker aan de orde zijn dan de toets of de uitbreiding van een veehouderij vanuit volksgezondheidsperspectief mogelijk is.

Te beschermen objecten

Bij de endotoxine beoordeling in geval van aanvragen voor (uitbreiding van) een veehouderij, wordt in principe aangesloten bij de systematiek, zoals die geldt voor de beoordeling van fijnstof. Dit betekent dat ook bedrijfswoningen van andere veehouderijen – in dit geval Straatsedijk 6 - worden aangemerkt als te beschermen object en dat voor de afstand uitgegaan wordt van het dichtstbijzijnde emissiepunt van een veehouderij.

Geitenhouderijen

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderijen Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking.

Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 tot 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is (Bron: Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen - d.d. 17 oktober 2017). In het laatste VGO-rapport (VGO 3) is de gevonden associatie tussen pluimveehouderijen en omwonenden echter niet bevestigd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming, waarbinnen een bedrijfswoning aanwezig en toegestaan is, naar een reguliere woonbestemming. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van een nieuw te realiseren kwetsbaar object binnen de aangemerkte zone van 250 m.

Op basis van verschillende onderzoeken is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid van een geitenhouderij gewoond wordt. Dit moet in overweging worden meegenomen bij de besluitvorming over bestemmingsplannen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming, waarbinnen een

bedrijfswoning aanwezig en toegestaan is, naar een reguliere woonbestemming. De meest nabij gesitueerde geitenhouderij is op een afstand van 2,2 km. Omdat er geen sprake is van het toevoegen van een nieuw kwetsbaar object en de afstand groter is dan 2 km, is er geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Op ongeveer 920 meter van het projectgebied is een pluimveehouderij gesitueerd op het adres Paardseheide 1.

Opnieuw wordt opgemerkt dat het aantal woningen gelijk blijft waardoor per saldo niet meer mensen zullen worden blootgesteld aan stoffen uit de geitenhouderij en/of pluimveehouderij. Gelet op het voorgaande is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar.

4.13 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie.

De omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is aan de orde. Er is geen sprake van een activiteit die in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.14 Spuitzones

Doordat het plangebied is gelegen in het buitengebied is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Of er sprake is van een gevoelige functie kan mede afgeleid worden uit de vaste jurisprudentie. Hieruit volgt dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object of ter plaatse van de betreffende functie mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij woningen, kantoren en tuinen.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale driftreductie van 75% ten opzichte

van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van de drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies).

In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Ten aanzien van spuitzones wordt daarom normaliter in beginsel uitgegaan van een veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en gevoelige objecten (zoals woningen). Uit het rapport 'Gewasbescherming en omwonenden' van de Gezondheidsraad van 29 januari 2014 blijkt dat op dit moment nog geen toereikend onderzoek voorhanden is waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. De onderzoekscommissie vermoedt bovendien dat het risico voor omwonenden laag zal zijn ten opzichte van het risico voor beroepsmatig blootgestelden. Ook blijkt uit het rapport geen noodzaak tot een vaste spuitzone (van bijvoorbeeld 50 meter).

Blijkens het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen', Wageningen UR, rapport 609, maart 2015, kan door de wettelijk voorgeschreven driftreductie van 75%, de aan te houden afstand reeds verkleind worden tot 30 meter (in plaats van 50 meter).

Afstanden en risico's op drift kunnen bovendien verder worden verkleind door de toepassing van windhagen of houtwallen, een verdergaande driftreducerende techniek, een ander type teelt of een andere spuittechniek.

Onderhavig plan heeft betrekking op de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie tot een woonfunctie. De bestaande woning en voormalige stal blijven hierbij ongewijzigd behouden. Er is geen sprake van de realisatie van toevoeging van nieuwe (milieu)gevoelige functies.

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden ten oosten van de planlocatie in gebruik als burgerwoning (enkelbestemming 'Wonen').

De aangrenzende gronden in het zuidelijk zijn als natuurgrond ingericht en in gebruik in het kader van het project Herontwikkeling Groote Beerze waarvoor de initiatiefnemer gronden heeft overgedragen.

Door beide bestemmingen is hier geen sprake van functies waar het aspect spuitzones relevant is. De gronden ten noorden van de planlocatie zijn wel agrarisch in gebruik.

Zoals toegelicht vindt in het kader van de voorliggende herontwikkeling echter geen toevoeging van nieuwe gevoelige functies plaats.

De voorgenomen ontwikkeling zal bovendien worden voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing (zie het inpassingsplan). Aan deze zijde van het plangebied wordt voorzien in een dichte, groene omkadering. Ook om deze reden is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie met betrekking tot spuitzones.

Conclusie

Door de aard van het voornemen en de ligging van de planlocatie en omliggende functies is er geen sprake van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's ten aanzien van het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen. Het planvoornemen wordt ten aanzien van dit aspect aanvaardbaar geacht.

4.15 MER en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. 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 omtrent plannen en projecten.

Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor plannen gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- 1) Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
- 2) Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
- 3) Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland).

Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project net onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerstgenoemde criterium volgt dat het plan moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig plan voorziet in een planologische functiewijziging van een bestaande bedrijfslocatie, van agrarisch bedrijf naar een woonfunctie. Hierbij wordt het ruimtebeslag (bestemmingsvlak en bebouwing) verkleind. Onderhavige planontwikkeling of de beoogde bedrijfsopzet is niet opgenomen als activiteit op de C of D-lijst van het Besluit m.e.r. Tevens valt de ontwikkeling, daar er sprake is van een planologische functiewijziging binnen bestaande bebouwing en bestaand ruimtebeslag, niet onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). Een nadere uitleg hieromtrent is bovendien opgenomen in paragraaf 3.1.3, bij deze jurisprudentie kan hier worden aangesloten.

Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt geen plicht tot het opstellen van een MER. Aangezien de ontwikkeling geen activiteit betreft als genoemd op de C- of D-lijst, is tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

Door middel van de toetsing in deze toelichting, inclusief onderzoeksrapportages, heeft wel een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, welke inhoudelijk gelijk te stellen is aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een dergelijk initiatief. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke m.e.r.-plicht, geldt dat er bij onderhavige 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. Onderhavige ontwikkeling heeft, wegens aard en omvang, met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als m.e.r.-plichtig op grond van de IOV Noord-Brabant.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er in deze plantoelichting een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

Conclusie

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Straatsedijk 6 is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting en bijlagen. Onderhavig document vormt de toelichting bij het Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Straatsedijk 6.

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk

NL.IMRO.0823.BPBGStraatsedijk6-ONTW

5.2. Toelichting op de verbeelding

Toelichting verbeelding

Als basis voor de verbeelding van onderhavig plan is het vigerende planologische regime (te raadplegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020') gehanteerd. Hierbij is een beschouwing gemaakt van de geldende plansystematiek. Daarnaast zijn de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen als basis overgenomen. Vervolgens zijn de aanpassingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn om de voorgenomen herontwikkeling te realiseren. Het plangebied is de afbakening van het huidige agrarische bouwvlak alsmede de gronden die in eigendom van initiatiefnemer zijn gebleven na de overdracht van de gronden ten behoeve van het project "Herinrichting beekdal Groote Beerze, traject Broekeindsedijk – Aardbossen", in dit geval de kadastrale percelen H914 en H960.

Aan de gronden welke in de beoogde situatie ten behoeve van het wonen worden gebruikt wordt de enkelbestemming 'Wonen' toegekend. De resterende gronden in het plangebied en in eigendom van initiatiefnemer, krijgen de enkelbestemming 'agrarisch met waarden - landschapswaarden' toegekend. Voor het gehele bestemmingsvlak 'Wonen' wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van Wonen – voorwaardelijke verplichting' opgenomen.

Hiermee wordt de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan geborgd, evenals de verplichting tot het slopen van (een deel van) voormalige bedrijfsbebouwing.

Zoals in onderhavige toelichting is toegelicht, is de planlocatie in de huidige situatie abusievelijk gelegen in het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant'. Dit ondanks dat er sprake is van een bestaand agrarisch bouwvlak. Derhalve zal onderhavig plan tevens gepaard gaan met een verzoek tot herbegrenzing om dit te corrigeren.

Het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is bevoegd om de grenzen uit de IOV van een werkingsgebied te wijzigen als er sprake is van een kennelijke onjuistheid in de begrenzing.

Derhalve dient het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant' verwijderd te worden van het plangebied. De volgende gebiedsaanduidingen zullen daarom worden opgenomen:

- a) 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
- b) 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen groenblauwe mantel';
- c) 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen landelijk gebied';
- d) 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen groenblauwe mantel';

Voor het overige worden in onderhavig plan de geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het geldende planologische regime ongewijzigd overgenomen, te weten:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied EHS';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Reserveringsgebied waterberging';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone –500 meterzone Natura 2000';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone –ecologische hoofdstructuur';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'aardkundig waardevol gebied';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee'.

De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3. Toelichting op de regels

5.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

5.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze bestemming is primair bedoeld voor wonen en eventuele aan-huis-verbonden-beroepen en -bedrijven, inclusief tuinen, erven en terreinen.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak, zoals deze is aangeduid op de verbeelding. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is in de regels aangegeven. Ook de maximale goot- en bouwhoogte, maximum oppervlakte en situering van bijgebouwen is in de regels bepaald.

Ten slotte zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij kan gedacht worden aan erf- en terreinafscheidingen.

Naast de primaire functie wonen zijn ook andere functies toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

De gronden waar de agrarische bestemming behouden blijft, worden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, landschappelijke inpassing, openbare nutsvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden, overige infrastructurele voorzieningen, tuinen en erven alsmede het behoud van landschaps-, natuur-, hydrologische en cultuurhistorische waarden.

Op deze gronden zijn in beperkte mate bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde – Archeologie 3 en 4

Ter bescherming van de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Deze dubbelbestemmingen laten de bestemming 'Wonen' en 'agrarisch' in stand, maar de regels uit de dubbelbestemmingen hebben wel voorrang vergeleken met de regels uit de woonbestemming.

In de regels van de dubbelbestemmingen voor archeologie is bepaald dat het bevoegd gezag, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden kan verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor andere werken en werkzaamheden opgenomen. Er gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Voorts worden de gebiedsaanduidingen overgenomen zoals die binnen de systematiek van het geldende bestemmingsplan van toepassing zijn.

5.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, en algemene procedureregels.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen hoe wordt omgegaan met ondergronds bouwen. Verder is in dit artikel bepaald dat, wanneer op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor bouwen of wijziging van het gebruik wordt aangevraagd, in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden voorzien en dat deze parkeerplaatsen ook in stand moeten worden gehouden.

Als dit beleid gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd of herzien, moet worden voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over specifieke situaties waarin het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en/of onderkomens in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is geregeld in welke algemene gevallen het bevoegd gezag omgevingsvergunning kan verlenen om van bepaalde regels uit het bestemmingsplan af te wijken.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. De gronden waarop de ontwikkelingen plaatsvinden en aangrenzende gronden, voor zover niet overgedragen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Groote Beerze, zijn eigendom van initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. De kosten die verbonden zijn aan het doorlopen van de procedure worden verhaald op de initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarin het voorgaande is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemers hebben het planvoornemen toegelicht aan omwonenden. De bewoners van de aangrenzende woningen zijn bezocht of uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen.

Tijdens de omgevingsdialoog is ingegaan op:

- De gewenste ontwikkeling, t.w. wijzigen van de bestemming van het agrarische bedrijf naar de bestemming Wonen.
- De voorwaarden van de gemeente waaronder de landschappelijke inpassing. Daarbij is de voorgestelde landschappelijke inpassing gepresenteerd;

Procedure.

Het stuk wordt bij de gemeente aangeleverd. Als wordt ingestemd met de aangeleverde stukken, gaat het wijzigingsplan ter visie voor een periode van 6 weken. In die periode kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Na besluitvorming/vaststelling door de raad, volgt er nog een termijn van 6 weken om beroep in te stellen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de Raad van State.

De omgevingsdialoog is onderdeel van de te volgen procedure.

Na het geven van de toelichting is er gelegenheid voor vragen. Hiervan is wel/geen gebruik gemaakt.

Geconcludeerd wordt dat de aanwonenden voldoende kennis hebben genomen van de plannen. Er is geen aanleiding voor aanpassing van de plannen.

In het kader van het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap De Dommel

De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp van het bestemmingsplan.

7 . Procedure

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening wordt uitvoering gegeven aan de eis Dat het ontwerpplan zes weken ter inzage moet liggen.

Tijdens de ter inzage legging kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de uiteindelijke besluitvorming. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State. Deze paragraaf wordt gedurende het proces aangevuld.