



Bestemmingsplan

‘Buitengebied, herziening Tregelaar 4’

Toelichting

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051
Tel. : 06 31 58 00 26
E-mail : linda@lsplanadvies.nl
Website : www.lsplanadvies.nl



Bestemmingsplan

‘Buitengebied, herziening Tregelaar 4’

Plangegevens

Plannaam	:	Buitengebied, herziening Tregelaar 4
Gemeente	:	Oirschot
IMRO-code	:	NL.IMRO.0823.BPBGTTREGELAAR4-ONTW
Status	:	Ontwerp
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	1947
Datum	:	Februari 2022



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	7
1.3 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Beschrijving omgeving.....	8
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied.....	8
2.3 Nadere beschrijving planvoornemen	10
2.4 Geldend bestemmingsplan	16
2.5 Verkeer en parkeren	18
2.6 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap	19
3. BELEIDSKADER	24
3.1 Rijksbeleid.....	24
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	24
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)....	26
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	26
3.2 Provinciaal beleid.....	28
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.....	28
3.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	30
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	31
3.3 Gemeentelijk beleid	38
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	39
4. OMGEVINGSASPECTEN	41
4.1 Bodem.....	41
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	41
4.3 Veehouderijen en geur	46
4.4 Veehouderijen en volksgezondheid.....	49
4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen	52
4.6 Wegverkeerslawaaï	53
4.7 Waterhuishouding	54
4.8 Luchtkwaliteit	58
4.9 Natuurgebieden	59
4.10 Flora en fauna.....	61
4.11 Externe veiligheid	62
4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	64
4.13 Cultuurhistorie.....	66
4.14 Archeologie	70
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	72
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	74
5.1 Opbouw bestemmingsplan	74
5.2 Toelichting verbeelding	74
5.3 Toelichting regels.....	75
6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	78
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	78
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	78
6.2.1 Procedure algemeen.....	78
6.2.2 Omgevingsdialoog	78
6.2.3 Vooroverleg	79
6.2.4 Zienswijzen	79
BIJLAGEN.....	80

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan Tregelaar 4 te Oirschot, in het buitengebied, is de voormalige bedrijfslocatie van een intensieve kwekerij (agrarisch bedrijf, wormenkwekerij) aanwezig. Initiatiefnemer heeft de planlocatie aangekocht, voornemens om zijn bedrijf aldaar te vestigen.

Initiatiefnemer exploiteert op een bedrijfslocatie elders (op een bedrijventerrein) een bedrijf gespecialiseerd in het bouwen, monteren, restaureren en renoveren, importeren en de verkoop en verhuur van luxe retro vliegtuigbouwcaravans (ook wel bekend onder de naam Airstream-caravans en in de volksmond als Amerikaanse caravans), foodtrucks en overige vergelijkbare objecten. Er wordt hierbij hoofdzakelijk gewerkt conform de originele ambachtelijke (jaren 1950) methode. Het bedrijf richt zich door de exclusiviteit van de producten op een doelgroep uit het hogere segment. De producten van het bedrijf zijn hoofdzakelijk caravans, promotionele caravans / trailers en foodtrucks, maar het kan ook betreffen tiny houses, mobiele vergaderruimtes, tv-wagens of radiostudio's, mobiele kleedkamers e.d. Een van de meest bekende producten van het bedrijf betreft bijvoorbeeld de 'All You Need Is Love-caravan' (zie Afbeelding 1). Naast de objecten beschikt het bedrijf tevens over een exclusief trekwagenpark om het totaalplaatje van de (verhuur)objecten compleet te maken. Dit betreft naast moderne elektrische trekvoertuigen, ook bijvoorbeeld een authentieke brandweerwagen, oldtimer tractor en een aantal Amerikaanse oldtimers.

De opdrachtgevers van het bedrijf zijn met name de luxere vakantieparken (leisure sector), promotionele opdrachtgevers (televisie, radio, evenementen) en foodtrucks. De vakantieparken kopen deze luxere verhuurobjecten en caravans, voor het toevoegen van belevingswaarde, authenticiteit en exclusiviteit. Bovendien wordt hiermee aangesloten bij de trends rondom 'glamping', of wel luxer en exclusiever kamperen. Vakantieparken proberen zich hiermee te onderscheiden en hun doelgroep aan te spreken. Bekende promotionele opdrachtgevers, voor de verhuur, zijn bijvoorbeeld het televisieproductiebedrijf EndemolShine en verder Tesla, Haribo, Q Music, Google en Tour de France. Het bedrijf bevindt zich dus in een nichemarkt en in het hogere kwaliteitssegment. Deze opdrachtgevers hebben bovendien specifieke eisen en wensen, wat vereisten meebrengt in het kader van o.a. productpresentatie. Door de aanschafwaarde van de producten zijn particuliere opdrachtgevers nagenoeg non existent.



Afbeelding 1: De All You Need Is Love-caravan, voor de bedrijfslocatie op het bedrijventerrein.



Afbeelding 2: Voorbeeld promotie-object.

De huidige bedrijfsvoering vindt volledig plaats op het voornoemde bedrijventerrein. Hier is echter in hoofdzaak sprake van een werkplaats voor alle bouw-, restauratie- en assemblagewerkzaamheden en is daarnaast sprake van een opslag van gereedschap, (interieur)bouwmaterialen en dergelijke ten behoeve van de productie. De in pandige ruimte is volledig in gebruik voor werkplaats en opslag. Verder staan in de huidige situatie ter plaatse buiten diverse verhuurobjecten en trekwagens gestald. Dit betreft echter geen ideale situatie i.v.m. de levensduur van de objecten en de buitenplaats is te gering in oppervlakte voor de stalling van alle objecten van het bedrijf. De aanwezige objecten staan wegens ruimtegebrek erg dicht op elkaar gestald, wat nadelig is voor de productpresentatie. Tevens moeten de objecten nu deels elders worden gestald en hiervoor wordt verspreid ruimte gehuurd.

De huidige bedrijfslocatie is dus enerzijds niet geschikt voor een representatieve productpresentatie en anderzijds wordt ruimtegebrek ervaren in de (statische) stalling van eigen objecten en trekwagens (ten behoeve van de verkoop en verhuur). De werkplaatswerkzaamheden zijn voor het bedrijf niet te combineren met een hoogwaardige productpresentatie die het exclusieve type klant van het bedrijf vergt. Ook is de uitstraling van een bedrijventerrein funest voor de presentatie en beleving van voornoemde potentiële opdrachtgevers. Dit heeft vervolgens gevolgen voor de verkoopresultaten.

Concluderend, in de bedrijfsvoering wordt momenteel in belangrijke mate ruimte gemist voor een geschikte presentatiemogelijkheid van de eigen producten en er is te weinig (statische) opslagruimte voor eigen objecten en trekwagens. Deze zaken zijn het leidmotief geweest in de zoektocht van initiatiefnemer naar een geschikte locatie om voornoemde knelpunten in zijn bedrijfsvoering op te lossen. De klanten van het bedrijf gebruiken de objecten veelal in een landelijke en ruimtelijke setting, in de luxere vakantieparken en op evenementen. Een landelijke omgeving en uitstraling is dus essentieel voor de beoogde productpresentatie. Gelet op de ligging, uitstraling en essentiële functionele faciliteiten is vervolgens de locatie Tregelaar 4 te Oirschot in beeld gekomen.

Doelstelling is om een deel van het bedrijf dus aan Tregelaar 4 te Oirschot te gaan vestigen. Dit betreft enerzijds een opslag en stalling van eigen (verhuur)objecten en trekwagens in de aanwezige loods (in combinatie met eenvoudige werkzaamheden ten behoeve van onderhoud, reparaties en het voorzien van reclameaanduidingen en veranderingen in het interieur) en anderzijds een ruimte ten behoeve van productpresentatie. Deze productpresentatie zal bestaan uit een tweetal delen, namelijk een overdekte stalling ('showroom') en een buitenstalling van 10 recreatieve verblijfsobjecten (caravans / stacaravans) in landschappelijke setting welke tevens als dubbelfunctie wordt ingezet voor de nevenfunctie kortdurend recreatief nachtverblijf ('levende showroom').



De showroom zal worden ingericht in één van de bestaande tunnelkassen, welke grondig zal worden gerenoveerd. Vervolgens wordt in pandig gekozen voor een ruime opzet voor de presentatie van de diverse objecten, waarbij veel aandacht zal zijn voor bijbehorende voorzieningen, decor en aankleding. Hier worden met name de objecten gepresenteerd welke niet geschikt zijn voor recreatief verblijf (bijvoorbeeld foodtrucks en promotionele objecten).

De 'levende showroom' is met name bedoeld voor de productpresentatie richting leisure klanten. Voor de productpresentatie is het wenselijk om de showmodellen zoveel mogelijk te presenteren in hun natuurlijke habitat, dat wil zeggen in gebruik door de recreant in een landschappelijke en recreatieve setting. Deze levende showroom dient in een landschappelijke omgeving te staan en veel groenvoorzieningen te hebben. Het moet exclusieve beleving uitstralen en daarmee de verkoop bevorderen. Het komt de productpresentatie daarbij dus ten goede, indien de objecten recreatief worden gebruikt. Dit beoogde effect is niet te bereiken door de realisatie van een showroom op een bedrijventerrein. Bovendien betreft het veelal kostbare objecten in zowel aanschaf, als onderhoud. Het is dus wenselijk dat de aanwezige modellen een dubbelfunctie krijgen, enerzijds als showmodel, anderzijds voor het tijdelijk 'verwaarden' van deze producten, zodat aanschaf (bouw) en onderhoud kunnen worden bekostigd. Door de recreatieve verhuur van deze objecten kunnen inkomsten worden vergaard, wat het bedrijf bovendien een meer stabiele inkomstenbron kan bieden (in tegenstelling tot de huidige piekinkomsten bij verkoop of verhuur van deze exclusieve objecten). Naast de bedrijfsvoering wordt dus geopteerd op een nevenfunctie kortdurend recreatief nachtverblijf, betreffende een unieke en exclusieve overnachtingsmogelijkheid in het groen. Dit betreft een aanvulling op het reeds bestaande aanbod in de gemeente Oirschot.

De assemblage, montage en bouw van de producten blijft ongewijzigd gevestigd op de bedrijfslocatie elders, op het bedrijventerrein.

Samenvattend bestaat de beoogde situatie uit:

- Behoud woonboerderij (bedrijfswoning) met achterhuis. Privé woongebouw en ondergeschikte inpandige functies als kantoor, opslag e.d.
- Bedrijfsmatige hoofdfunctie, loods met inpandige (statische) opslag en werkplaats voor eenvoudige (onderhouds)handelingen van (verhuur)objecten en bijbehorende trek wagens.
- Extensieve bedrijfsvoering voor 'showroom' productpresentatie, met circa 3 / 4 klantbezoeken per week.
- Nevenactiviteit 'levende showroom', kleinschalige verhuur van maximaal 10 verblijfsrecreatieve units (caravans / stacaravans) in landschappelijke setting en bij een volledige bezetting circa 20 -25 volwassen personen.
- Een robuuste landschappelijke inpassing.

In het geldende planologische regime (geconsolideerd te raadplegen via het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'), bestaande uit de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' (vastgesteld 16 december 2014), 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld 21 november 2017) en de bijbehorende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, heeft de locatie een agrarisch bouwvlak toegekend gekregen. Blijkens de regels zijn de gronden daarom bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (zoals een intensieve kwekerij, (boom)teeltbedrijf of paardenhouderij). De voorgenomen bedrijfsvoering betreft echter die van een niet-agrarisch bedrijf, met een recreatieve nevenactiviteit. In de beoogde situatie is geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering.

Het geldende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse mogelijkheden (afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden) om het voornemen in haar geheel te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is geadresseerd Tregelaar 4, 5688 LW te Oirschot, kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie L, perceelnummer 417. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 8.760 m² en is aangeduid op Afbeelding 3.



Afbeelding 3: Begrenzing plangebied (rood omkaderd) op luchtfoto, met kadastrale ondergrond. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

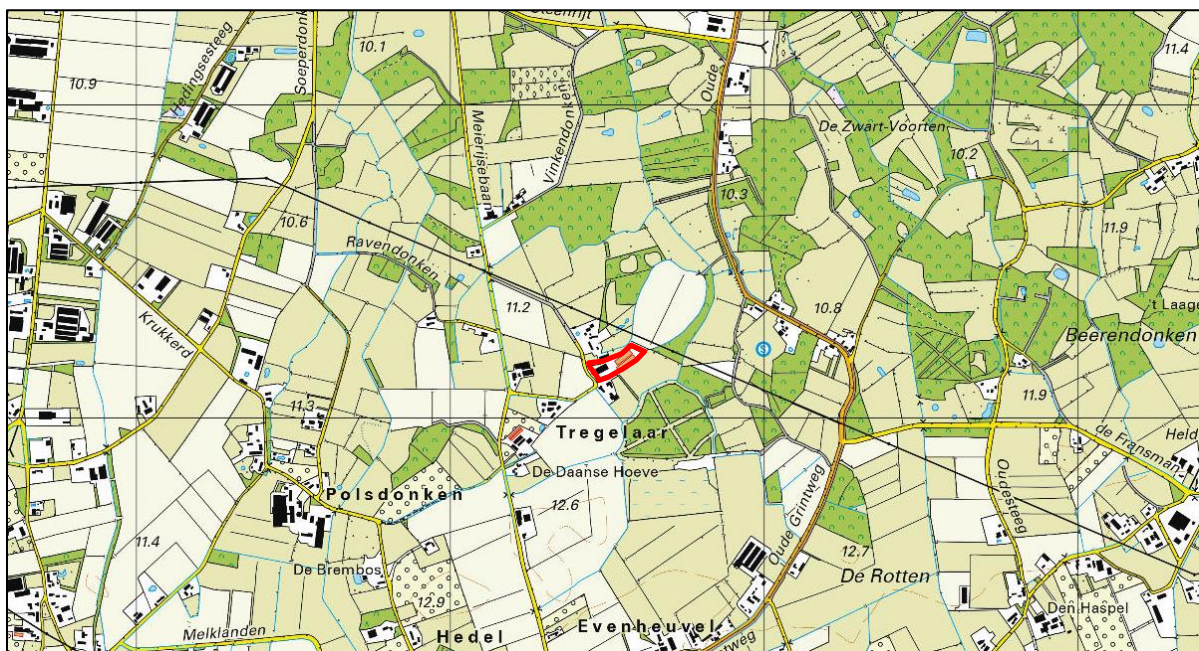
1.3 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het planvoornemen ingeleid, waarbij de aanleiding, het doel en de ligging en begrenzing van het plangebied kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het planvoornemen en de omgeving. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het planvoornemen aan respectievelijk het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische plantoelichting opgenomen en in het laatste hoofdstuk worden de uitvoerbaarheid en procedure besproken.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving omgeving

Tregelaar 4 is gelegen in het buitengebied van Oirschot, in het buurtschap Tregelaar. Op Afbeelding 4 is de ligging van het plangebied weergegeven, ten opzichte van de ruimere omgeving. Ten zuiden is op een afstand van circa 1,65 kilometer de kern van Oirschot gelegen. In zuidelijke en westelijke richting is met name sprake van een agrarische omgeving, in noordelijke en oostelijke richting is de primaire functie natuur (natuurgebied De Mortelen). De Tregelaar betreft een zijstraat van de Meierijsebaan. In noordelijke richting loopt de Tregelaar bovendien over in een zandpad. Deze straat is derhalve geen doorgaande rijroute en wordt enkel gebruikt voor bestemmingsverkeer. Aan de Tregelaar zijn, behoudens onderhavige locatie, enkel burgerwoningen gevestigd. In een meer ruimere omgeving zijn met name agrarische bedrijven aanwezig, afgewisseld met verspreidliggende burgerwoningen. Direct ten noorden van de planlocatie is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig (tracé van netbeheerder TenneT, Geertruidenberg – Eindhoven, 380 kV).



Afbeelding 4: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) ten opzichte van een ruimere omgeving. (Bron: Topo Tijdsreis)

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

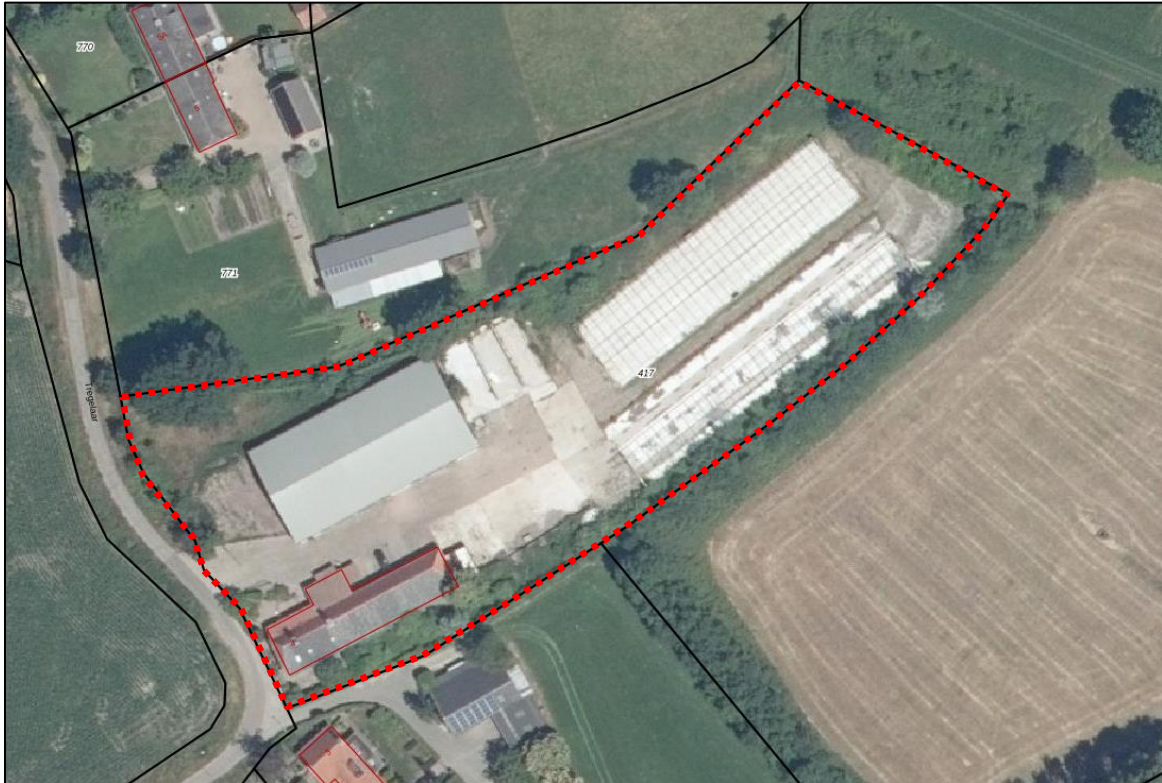
In de huidige situatie is in het plangebied aan de Tregelaar 4 te Oirschot een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aanwezig, betreffende een intensieve kwekerij (wormenkwekerij). Het geldende agrarische bouwvlak komt overeen met het kadastrale perceel (perceelnr. 417) en heeft een omvang van 8.760 m². Navolgende afbeeldingen bevatten een weergave van de bestaande situatie.

Ten behoeve van de voormalige wormenkwekerij is op de locatie de volgende bebouwing aanwezig:

- Woonboerderij, met in het achterhuis inpandige bedrijfsruimtes (kantoor, kantine, garage, opslagruimtes), met een totale oppervlakte van circa 426 m². De inpandige bedrijfsruimtes hebben hierbij een omvang van circa 300 m²;
- Loods, 20 x 40 m = 800 m²;
- Twee tunnelkassen, respectievelijk 68 x 15 = 1.020 m² en 60 x 15 = 900 m² (totaal 1.920 m²);
- Sleufsilo's (onoverdekt), circa 360 m².

Daarnaast is er sprake van een ruim verhard erf en bestaand groen.

De bebouwing en de staat van onderhoud van het terrein is gedateerd, behoudens de aanwezige bedrijfsloods. De locatie zal daarom worden gerenoveerd en geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie. Tevens wordt door de beoogde herbestemming een overlastsituatie weggenomen, aangezien de wormenkwekerij in het verleden bij de directe omgeving voor overlast heeft gezorgd (o.a. in de beleving van geur).



Afbeelding 5: Luchtfoto huidige situatie Tregelaar 4, Oirschot, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: PDOK Viewer)



Afbeelding 6: Straatweergave vanaf Tregelaar. Aan de linkerzijde is de loods weergegeven en aan rechterzijde de woonboerderij. Aan de achterzijde is een deel van de tunnelkassen zichtbaar. (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 7: Foto's woonboerderij met in achterhuis inpandige bedrijfsruimtes.



Afbeelding 8: Foto's tunnelkassen voormalige wormenkwekerij.

2.3 Nadere beschrijving planvoornemen

Zoals in Hoofdstuk 1 reeds inleidend toegelicht, is initiatiefnemer voornemens om aan de Tregelaar 4 te Oirschot een deel van zijn bedrijfsvoering te vestigen. Initiatiefnemer exploiteert op een bedrijfslocatie elders (op een bedrijventerrein) een bedrijf gespecialiseerd in het bouwen, monteren, restaureren en renoveren, importeren en de verkoop en verhuur van luxe retro vliegtuigbouwcaravans (ook wel bekend onder de naam Airstream-caravans en in de volksmond als Amerikaanse caravans), foodtrucks en overige vergelijkbare objecten. Het bedrijf richt zich door de exclusiviteit van de producten op een doelgroep uit het hogere segment. De producten van het bedrijf zijn hoofdzakelijk caravans, promotionele caravans / trailers en foodtrucks, maar het kan ook betreffen tiny houses, mobiele vergaderruimtes, tv-wagens of radiostudio's, mobiele kleedkamers e.d. Naast de objecten beschikt het bedrijf tevens over een exclusief trekwagenpark om het totaalplaatje van de (verhuur)objecten compleet te maken. Dit betreft bijvoorbeeld een authentieke brandweerwagen, oldtimer tractor en een aantal Amerikaanse oldtimers.

De opdrachtgevers van het bedrijf zijn met name de luxere vakantieparken (leisure sector), promotionele opdrachtgevers (televisie, radio, evenementen) en foodtrucks. Het bedrijf bevindt zich dus in een nichemarkt en in het hogere kwaliteitssegment. Door de (hoge) aanschafwaarde van de producten is er nagenoeg geen sprake van particuliere opdrachtgevers.



De huidige bedrijfsvoering vindt volledig plaats op het voornoemde bedrijventerrein. Hier is echter in hoofdzaak sprake van een werkplaats voor alle bouw-, restauratie- en assemblagewerkzaamheden en is daarnaast sprake van een opslag van gereedschap, (interieur)bouwmaterialen en dergelijke ten behoeve van de productie. De inpandige ruimte is volledig in gebruik voor werkplaats en opslag. Verder staan in de huidige situatie ter plaatse buiten diverse verhuurobjecten en trekwagens gestald. Dit betreft echter geen ideale situatie i.v.m. de levensduur van de objecten en de buitenplaats is te gering in oppervlakte voor de stalling van alle objecten van het bedrijf. De aanwezige objecten staan wegens ruimtegebrek erg dicht op elkaar gestald, wat nadelig is voor de productpresentatie. Tevens moeten de objecten nu deels elders worden gestald en hiervoor wordt verspreid ruimte gehuurd.

De huidige bedrijfslocatie is dus enerzijds niet geschikt voor een representatieve productpresentatie en anderzijds wordt ruimtegebrek ervaren in de (statische) stalling van eigen (verhuur)objecten en trekwagens. De werkplaatswerkzaamheden zijn voor het bedrijf niet te combineren met een hoogwaardige productpresentatie die het exclusieve type klant van het bedrijf vergt. Ook is de uitstraling van een bedrijventerrein funest voor de presentatie en beleving van voornoemde potentiële opdrachtgevers. Dit heeft vervolgens gevolgen voor de verkoopresultaten.

Concluderend, in de bedrijfsvoering wordt momenteel in belangrijke mate ruimte gemist voor een geschikte presentatiemogelijkheid van de eigen producten en er is te weinig (statische) opslagruimte voor eigen (verhuur)objecten en trekwagens. Deze zaken zijn het leidmotief geweest in de zoektocht van initiatiefnemer naar een geschikte locatie om voornoemde knelpunten in zijn bedrijfsvoering op te lossen. De klanten van het bedrijf gebruiken de objecten veelal in een landelijke en ruimtelijke setting, in de luxere vakantieparken en op evenementen. Een landelijke omgeving en uitstraling is dus essentieel voor de beoogde productpresentatie. Gelet op de ligging, uitstraling en essentiële functionele faciliteiten is vervolgens de locatie Tregelaar 4 te Oirschot in beeld gekomen.

Doelstelling is dus om een deel van het bedrijf aan Tregelaar 4 te Oirschot te gaan vestigen. Dit betreft enerzijds een (statische) opslag en stalling van eigen (verhuur)objecten en trekwagens in de aanwezige loods (in combinatie met eenvoudige werkzaamheden ten behoeve van onderhoud, reparaties, het voorzien van reclameaanduidingen en wijzigingen in het interieur) en anderzijds een ruimte ten behoeve van productpresentatie.

Deze productpresentatie zal vervolgens bestaan uit een tweetal delen, namelijk een overdekte stalling ('showroom') en een buitenstalling van 10 recreatieve verblijfsobjecten (caravans / stacaravans) in landschappelijke setting welke tevens als dubbelfunctie wordt ingezet voor de nevenfunctie kortdurend recreatief nachtverblijf ('levende showroom').

Samenvattend bestaat de beoogde situatie (zie tevens de inrichtingsschets in Afbeelding 9) uit:

- Behoud bestaande woonboerderij met achterhuis, met daarin privé gebruik (bedrijfswoning en garage) en ondergeschikte inpandige functies als kantoor, kantine, opslag e.d. (totaal 426 m²). Hiervan is 126 m² in gebruik als bedrijfswoning en betreft het in het achterhuis 300 m² geïntegreerde bedrijfsruimte (bedrijfsgebouw) in de bouwmasa van de langgevelboerderij.
- Bedrijfsmatige hoofdfunctie, loods (800 m²) met inpandige (statische) opslag en stalling en werkplaats voor eenvoudige (onderhouds)handelingen met (verhuur)objecten en bijbehorende trekwagens.
- Extensieve bedrijfsvoering voor 'showroom' productpresentatie (tunnelkas 42 x 15 m = 630 m²), met circa 3 / 4 klantbezoeken per week.
- Nevenactiviteit 'levende showroom', kleinschalige verhuur van maximaal 10 verblijfsrecreatieve units (caravans / stacaravans) in landschappelijke setting en bij een volledige bezetting circa 20 -25 volwassen personen.
- Een robuuste landschappelijke inpassing.

De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, exclusief woonboerderij en achterhuis, wordt middels sloop teruggebracht tot in totaal 1.500 m² resterend, bestaande uit de loods (800 m²), de showroom (630 m²) en kleinschalige ondersteunende bebouwing (zoals een (hobby)kas). Samen met de geïntegreerde bedrijfsruimte in het achterhuis (300 m²) betreft het totaal 1.800 m² bedrijfsgebouwen.

De sloop behelst met name het verwijderen van de tunnelkassen ten behoeve van de voormalige wormenkwekerij, met een te slopen omvang van 1.290 m².

Het agrarische bouwvlak wordt herbestemd tot een bedrijfsmatig bestemmingsvlak, met een totale omvang van 6.150 m². Deze omvang wordt als volgt opgebouwd:

- Bouwvlak 3.940 m² rondom woonboerderij met achterhuis, bedrijfsloods, tunnelkas met showroom en terreinverharding.
- Bestemmingsvlak ten behoeve van nevenfunctie 10 recreatieve verblijfsobjecten in landschappelijke setting ('levende showroom'), 1.825 m².
- Parkeerveld t.b.v. nevenfunctie levende showroom, 385 m².

Het resterende deel van het terrein, 2.610 m², zal robuust landschappelijk worden ingepast.



Afbeelding 9: Inrichtingsschets beoogde situatie. (Bron: Landschappelijk inpassingsplan Orbis)

Navolgend worden de diverse onderdelen van de beoogde situatie, waar noodzakelijk, meer uitgebreid toegelicht.

Bedrijfsloods (werkplaats en statische opslag)

De aanwezige loods kan direct worden ingezet als werkplaats (enkel voor eenvoudig onderhoud en reparaties) en de (statische) stalling van het (verhuur)bedrijf. De werkzaamheden in de werkplaats zijn in hoofdzaak eenvoudig en handmatig, zoals banden wisselen en oppompen, assen controleren, afstelwerkzaamheden, controle remmen, het voorzien van nieuwe reclame-uitingen, veranderingen in het interieur e.d. De assemblage, montage en bouw van de producten blijft ongewijzigd gevestigd op het bedrijventerrein elders. De combinatie van opslag- en eenvoudige onderhoudswerkzaamheden is hier echter noodzakelijk, aangezien objecten na langdurige stalling eerst onderhouden dienen te worden (bandenspanning, controle, afstelwerkzaamheden) alvorens zij de openbare weg weer gaan betreden. De combinatie van beide activiteiten zijn met dit type retro objecten dus evident.

Het gaat dus in de bedrijfsloods met name om eenvoudige onderhoudswerkzaamheden en voor het (statisch) kunnen stallen van de voorraad van verhuurobjecten en trekwagens. Het productiebedrijf blijft dus ongewijzigd op de bedrijfslocatie elders (op een bedrijventerrein) gevestigd. De bestaande loods is hier qua omvang en uitvoering zeer passend voor geschikt.

Door de aard en omvang van de werkzaamheden in de loods (eenvoudige onderhoudshandelingen en stalling) is er geen sprake van een relevante milieukundige uitstraling. Buiten de loods zal geen geluidsbelasting waarneembaar zijn ten gevolge van de inpandige activiteiten.

'Showroom'

Op het achterterrein zijn momenteel twee tunnelkassen aanwezig. Tunnelkas 1 (de noordelijke tunnelkas) is circa $60 \times 15 \text{ m} = 900 \text{ m}^2$. Tunnelkas 2 (de zuidelijke tunnelkas) is circa $68 \times 15 \text{ m} = 1.020 \text{ m}^2$. Het totaal aan tunnelkassen beslaat derhalve een omvang van 1.920 m^2 . Een van deze twee kassen (tunnelkas 1) beschikt bovendien over een kwalitatief hoogwaardige gevlinderde betonvloer. Deze vloer is daarmee zeer geschikt voor de beoogde showroomfunctie. In de beoogde situatie zal tunnelkas 2 volledig worden afgebroken en tunnelkas 1 gedeeltelijk. Het te behouden deel van tunnelkas 1 is circa $42 \times 15 \text{ m} = 630 \text{ m}^2$. Hierdoor wordt in totaal 1.290 m^2 gesloopt (het te slopen deel is weergegeven op Afbeelding 11).

Bij tunnelkas 1 wordt vervolgens de structuur van het kasdak mogelijk gering opgehoogd (bouwhoogte in totaal circa ≤ 5 meter) ten behoeve van het inpandig kunnen rijden met de caravans. Het kasdak zal hierbij tevens voorzien worden van een nieuwe dakbedekking. De nieuwe bebouwing zal dus functioneren als een overkappingsstructuur (eventueel gedeeltelijk met open wanden). Hierdoor worden de inpandig gestalde (dure en kwetsbare) objecten beschermd tegen de weersinvloeden (met name voor hagel), maar wordt wel de beleving richting het omliggende gebied behouden. Vervolgens wordt inpandig gekozen voor een ruime opzet voor de presentatie van de diverse objecten, waarbij veel aandacht zal zijn voor bijbehorende voorzieningen, decor en aankleding. Hier kunnen de objecten worden gestald voor presentatie (voor verkoop en/of verhuur), welke niet geschikt zijn voor recreatief verblijf (bijvoorbeeld foodtrucks en promotionele objecten).

Zoals voorgaand reeds toegelicht is er sprake van een nichemarkt en exclusieve producten. De showroom heeft daardoor een extensief karakter, met maximaal circa 3 / 4 klantbezoeken per week.



Afbeelding 10: Sfeerimpressie 'showroom'.



Afbeelding 11: Te slopen deel tunnelkassen.

Nevenactiviteit 'Levende showroom'

Op het buitenterrein, met name ter plaatse van de huidige tunnelkas 2, is het verder gewenst om een 'levende showroom' te realiseren. Dit zal een recreatieve nevenactiviteit vormen van het bedrijf, voor kortdurend recreatief nachtverblijf. Zoals voorgaand toegelicht zijn de klanten hoofdzakelijk ook leisure klanten. Voor de productpresentatie is het hierbij wenselijk om de showmodellen zoveel mogelijk te presenteren in hun natuurlijke habitat, dat wil zeggen in gebruik door de recreant in een landschappelijke en recreatieve setting. De 'levende showroom' dient in een landschappelijke omgeving te staan en veel groenvoorzieningen te hebben. Het moet beleving uitstralen en daarmee de verkoop bevorderen. Het komt de productpresentatie daarbij dus ten goede, indien de objecten recreatief worden gebruikt. Dit beoogde effect is niet te bereiken door de realisatie van een showroom op een bedrijventerrein.

Bovendien betreft het veelal kostbare objecten in zowel aanschaf, als onderhoud. Het is dus wenselijk dat de aanwezige modellen een dubbelfunctie krijgen. Enerzijds als showmodel, anderzijds voor het (tijdelijk) 'verwaarden' van deze producten, zodat aanschaf (bouw) en onderhoud kunnen worden bekostigd. Door de recreatieve verhuur van deze objecten kunnen inkomsten worden vergaard, wat het bedrijf bovendien een meer stabiele inkomstenbron kan bieden (in tegenstelling tot de huidige piekinkomsten bij verkoop of verhuur van deze exclusieve objecten). Door de beoogde invulling is hiermee sprake van een unieke en exclusieve overnachtingsmogelijkheid in het groen. Dit betreft bovendien een aanvulling op het aanbod van de reeds beschikbare verblijfsrecreatieve accommodaties binnen de gemeente Oirschot.

In de beoogde situatie worden maximaal 10 recreatieve units (caravans / stacaravans), met bijbehorende voorzieningen, geplaatst ten behoeve van een 'levende showroom' in een landschappelijke setting. De bijbehorende voorzieningen betreffen bijvoorbeeld een overkapping bij de meest kwetsbare (en museumwaardige) objecten, en overkappingen t.b.v. terras / laadpalen, voorzien van eigen zonne-energie, kleine ruimte voor sanitair e.d.

De meeste caravans / stacaravans hebben de beschikking over eigen in pandig sanitair. Enkel de kleinere units (in de praktijk zal het circa 2 van de 10 caravans betreffen) beschikken niet over eigen in pandig sanitair. Bij deze units zullen de voornoemde ondersteunende voorzieningen mede bestaan uit een losse bijgeplaatste (kleine) ruimte met sanitair. Elke standplaats voor een recreatieve unit bestaat dus uit een cluster met de caravan en ondersteunende voorzieningen zoals een zitje, overkapping en eventueel een ruimte voor sanitair. Op navolgende afbeeldingen is een sfeerimpressie opgenomen van deze verblijfsobjecten.

Een van de beschikbare objecten betreft bijvoorbeeld een drijvende wagen. In de beoogde situatie wordt aan de achterzijde van het terrein een grote waterpartij aangelegd, waarbij in deze waterpartij gedeeltelijk voorzien kan worden in een vlonder / drijvende recreatieve unit.

De objecten zijn per unit geschikt voor verblijf door 2 personen. Een 2-tal objecten bieden ruimte aan circa 4 – 8 personen. De maximale bezetting zal derhalve circa 20 – 25 volwassen personen bedragen. Ter ondersteuning van deze nevenfunctie wordt aan de voorzijde van het bedrijf voorzien in een parkeerveld en in ondergrondse afvalvoorzieningen (voor het afval afkomstig van de recreanten).



Afbeelding 12: Sfeerimpressie 'levende showroom', recreatieve verblijfsobjecten in landschappelijke setting.



Afbeelding 13: Sfeerimpressie 'levende showroom', recreatieve verblijfsobjecten in landschappelijke setting.



Afbeelding 14: Sfeerimpressie 'levende showroom', recreatieve verblijfsobjecten in landschappelijke setting.

Naast voornoemde bebouwing is het verharde erf van belang voor parkeren (voor het bedrijf en bezoekers van de showroom), laden, lossen en manoeuvreren met aanwezige objecten en trekwagens. Voor het overige zal het terrein worden voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt nader toegelicht in paragraaf 2.6.

De beoogde bedrijfsopzet is niet passend in de geldende agrarische bestemming. Derhalve zal het bestemmingsplan worden herzien. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de beoogde bedrijfsopzet mogelijk te maken.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende planologische regime voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus', vastgesteld d.d. 16 december 2014 en het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', vastgesteld d.d. 21 november 2017. Tezamen zijn deze twee geldende bestemmingsplannen geconsolideerd te raadplegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'.

Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft geen juridische status, maar is een informatieve werkversie waarin verschillende bestemmingsplannen zijn gecombineerd tot één leesbare versie. Omdat de juridisch-planologische situatie voor het buitengebied van Oirschot door een opeenvolging van bestemmingsplannen en uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State lastig raadpleegbaar zijn, is door de gemeente besloten om een geconsolideerd bestemmingsplan beschikbaar te stellen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' is vastgesteld op 16 december 2014 en is van toepassing op vrijwel het hele Oirschotse buitengebied. Op 28 augustus 2015 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus', waarmee het plan grotendeels onherroepelijk is geworden (uitspraak 201308141/1/R3). Met deze uitspraak zijn een aantal planregels vernietigd en andere planregels toegevoegd. Tevens is de gemeente opgedragen om voor een aantal planonderdelen een nieuw besluit te nemen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is een partiële herziening van het voornoemde bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is voorzien in een nieuwe regeling voor de vernietigde planonderdelen. Daarnaast zijn gewijzigde regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het provinciale ruimtelijke beleid. Daarnaast zijn enkele correcties doorgevoerd. In het geconsolideerde plan zijn deze plannen samengevoegd en deze versie geeft daarmee een compleet inzicht in het vigerende planologische regime, zoals die vanaf 21 november 2017 (de vaststellingsdatum van de correctieve herziening) geldt in het plangebied.

In het vigerende planologische regime, zie tevens Afbeelding 15, heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden';
- Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (deels) en 'Waarde – Archeologie 4' (deels);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel';
- Bouwvlak (8.760 m²);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' (deels);
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'.

Door deze toegekende bestemming is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan, zoals een intensieve kwekerij, paardenhouderij of (boom)teeltbedrijf. Het planvoornemen behelst de bedrijfsvoering van een niet-agrarisch bedrijf, met een recreatieve nevenactiviteit.

Het bestemmingsplan voorziet niet in passende bepalingen om het planvoornemen in volledigheid te kunnen faciliteren. Derhalve wordt het voornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro).



Afbeelding 15: Uitsnede vigerend bestemmingsplan i.c.m. een kadastrale ondergrond en een luchtfoto, plangebied rood omkaderd weergegeven. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



2.5 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen op treden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

Onderhavig voornemen betreft een herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (intensieve kwekerij), naar een niet-agrarisch bedrijf met verblijfsrecreatieve nevenfunctie. De bestaande bedrijfswoning, en de hiermee gepaard gaande verkeersgeneratie, blijft hierbij ongewijzigd behouden. De voorgenomen bedrijfsvoering heeft met name een extensief karakter. Het betreft in hoofdzaak (statische) opslag en stalling van objecten en trekwagens en de hieraan gelieerde eenvoudige onderhoudshandelingen (onderhoud, reparaties, voorzien van reclame-aanduidingen, wijzigingen in interieur e.d.). Door de exclusiviteit van de producten heeft ook de aanwezige 'showroom' een extensief karakter (maximaal 3 / 4 klantbezoeken per week). De verblijfsrecreatieve nevenactiviteit is kleinschalig, met maximaal 10 verhuurobjecten (caravans / stacaravans).

Naast lichte voertuigbewegingen (ten gevolge van de bedrijfswoning, de werkplaats, de showroom en de nevenactiviteit) zal er ook gering sprake van zwaarder verkeer, betreffende de trekwagens met objecten (caravans) van en naar het plangebied.

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de weg Tregelaar. Dit betreft een geasfalteerde erftoegangsweg (type II, verhardingsbreedte 250 – 450 cm, 60 km/uur, maximaal 6.000 motorvoertuigen per etmaal). De Tregelaar loopt in noordelijke richting over in een zandpad. Het betreft derhalve geen doorgaande rijroute. De Tregelaar wordt enkel gebruikt door bestemmingsverkeer van de aanpalende burgerwoningen (een 6-tal locaties) en onderhavige bedrijfslocatie.

De Tregelaar komt uit op de Meierijsebaan. Vanaf deze weg kunnen overige bestemmingen worden bereikt, via overige buitenwegen, uiteindelijk richting de kern van Oirschot, de A2 of de A58.

De bestaande ontsluitingsstructuur krijgt verhoudingsgewijs een gering aantal extra motorvoertuigen per dag te verwerken. De beoogde bedrijfsopzet is extensief qua karakter en passend op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De bestaande ontsluitingswegen zijn geschikt voor de voorgenomen verkeersbewegingen en voor geen van de wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

Parkeren

De gemeente Oirschot heeft haar parkeerbeleid, met de bijbehorende normen, vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'. Deze beleidsnota is in werking getreden per 28 mei 2019. De parkeernormen als opgenomen in deze nota zijn afgeleid uit de landelijke parkeerkencijfers van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische parkeer-vraagstukken in Nederland. De gemeente Oirschot kan hierbij ingedeeld worden in stedelijkheidsgraad 4, weinig stedelijk. Voor toepassing van de gemeentelijke parkeernota is onderhavig plangebied gelegen buiten de bebouwde kom.

De nota geeft alleen voor de meest voorkomende functies parkeernormen, te weten wonen, werken, boodschappen en winkelen, horeca en verblijfsrecreatie gezondheid en (sociale) voorzieningen, onderwijs en sport cultuur en ontspanning. In onderhavige situatie is er echter sprake van een specifieke, naar aard extensieve, bedrijfsvoering. De hoofdbedrijfsvoering van het bedrijf (productie) vindt daarbij elders plaats (op een bedrijventerrein).

De parkeerbehoefte kan, op basis van de gemeentelijke parkeernota, 'worst case' als volgt worden gekwantificeerd:

- Bedrijfswoning: 2,4 parkeerplaatsen per woning = 2,4 parkeerplaatsen
- Werkplaats en showroom, bedrijf arbeidsextensief, bezoekers extensief: 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Circa 1.500 m² bedrijfsgebouwen. 15 x 1,3 = 19,5 parkeerplaatsen



- Verblijfsrecreatieve nevenactiviteit (naar aard het meest vergelijkbaar met B&B, daar de kampeermiddelen op locatie aanwezig zijn en blijven), 1,0 parkeerplaats per kamer. $10 \text{ verblijfsobjecten} \times 1 = 10 \text{ parkeerplaatsen}$
- Totaal = $31,9 = 32 \text{ parkeerplaatsen}$

Met name de parkeernormering voor de bedrijfsmatige activiteit (werkplaats en showroom) is niet passend bij de feitelijke parkeerbehoefte. Op basis van de parkeernormering zou er sprake zijn van een behoefte aan 19,5 parkeerplaatsen. In de praktijk zullen, naast de bewoner van de bedrijfswoning, hooguit 1 á 2 werknemers aan het werk zijn op een reguliere werkdag. 2 parkeerplaatsen kunnen hiervoor dus volstaan. Voor de showroom is er, wegens de exclusiviteit van het product, sprake van circa 3 tot 4 klantbezoeken per week. Hiervoor is derhalve slechts één parkeerplaats benodigd. De genoemde parkeerbehoefte van 19,5 parkeerplaatsen is derhalve in de praktijk voor deze functie slechts 3 parkeerplaatsen.

In de beoogde situatie zal er in hoofdzaak sprake zijn van een scheiding in de situering van het parkeren. Aan de voorzijde van het bedrijf wordt een parkeervoorziening aangelegd, met ruimte voor 14 parkeerplaatsen, direct bereikbaar vanaf de weg Tregelaar. Deze parkeerplaats zal worden gebruikt voor de parkeerbehoefte van de verblijfsrecreatieve nevenactiviteit en ten behoeve van externe bezoekers. Hierdoor voorziet deze parkeervoorziening ruimschoots in de parkeerbehoefte. Hiervoor is bovendien gekozen zodat de gasten van de verblijfsrecreatie relatief afgesloten van het bedrijfserf het terrein kunnen betreden en verlaten. Dit biedt ook de mogelijkheid om de overige delen van het terrein af te sluiten, gelet op het aanwezige kapitaal. De parkeervoorziening zal landschappelijk worden ingepast.

De parkeerbehoefte ten behoeve van de bedrijfswoning en werknemers wordt opgevangen op het verharde bedrijfserf. Hier zullen niet concreet parkeervakken worden aangebracht, maar wordt het aanwezige erf gebruikt voor (flexibel) parkeren. Dit verharde bedrijfserf heeft in de beoogde situatie een omvang van circa 1.700 m². Dit biedt een ruimschoots afdoende omvang om de eigen parkeerbehoefte hier op te vangen.

Op grond van voorgaande berekening zullen er 32 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in het plangebied. In de praktijk zal blijken dat dit aantal parkeerplaatsen niet nodig zal zijn (feitelijke parkeerbehoefte 5,4 (dus 6) parkeerplaatsen ten behoeve van woning, werkplaats en showroom en 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de nevenactiviteit). Echter biedt het plangebied voldoende ruimte en gelegenheid om te voldoen aan dit parkeercriterium. Op het eigen erf wordt dus in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. De openbare ruimte wordt met zekerheid niet aangewend ten behoeve van parkeren.

2.6 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap

De ontwikkeling aan de Tregelaar 4 te Oirschot zal landschappelijk worden ingepast en gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is bovendien ook zoals voorgeschreven op grond van zowel het gemeentelijk, als het provinciaal ruimtelijk beleid. Door Orbis is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als Bijlage 1 bij onderhavige toelichting. Voor het volledige plan wordt naar deze bijlage verwezen. Navolgend is een korte samenvatting en toelichting op de inhoud van dit plan opgenomen. Afbeelding 16 bevat een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan. De nummering van navolgende investeringsmaatregelen komt hierbij bovendien overeen met de nummering in Afbeelding 16.

Het plangebied ligt in een landelijke omgeving, waar agrarische erven, grasland, akkers, bossen, laanbomen, hagen en bossingels elkaar afwisselen. Een zogenaamd coulisselandschap met een kleinschalig grillig verkavelingspatroon met afwisseling tussen open en gesloten gebieden. Ten noorden van het perceel staan enkele hoogspanningsmasten die het uiterlijk van het gebied beïnvloeden. Het plangebied grenst tevens aan natuurgebied De Mortelen, welke onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant.

In de huidige situatie is weinig kwalitatieve begroeiing aanwezig. Aan de weg staan enkele bomen in een weilje. Voor de bedrijfswoning is een privé tuin aangelegd. Langs de zuidoostelijke perceelgrens



staat een gemengde houtsingel met enkele volwassen bomen en ter hoogte van de huidige woning is (op de erfgrens) een oude beukenhaag gesitueerd als erfafscheiding. De oostelijke zijde van het perceel is begrensd door een gemengd struweel.

Binnen het plangebied worden diverse nieuwe landschapselementen en een poel aangelegd, die zorgen voor een versterking van de ecologie in het omringende landschap. De poel kan dienen als stapsteen en zomerbiotoop voor verschillende amfibieën. Door toepassing van een flauw talud is deze poel interessant voor amfibieën en diverse plantsoorten. De lijnvormige elementen, zoals de houtsingel, het struweel en de bomenrij hebben als doel een corridor te vormen langs het plangebied richting De Mortelen. Door te kiezen voor verschillende vormen van lijnvormige elementen ontstaat er een geleidelijke en diverse overgang naar het kleinschalige landschap van De Mortelen aan de oostzijde en het opener landschap richting de kern Oirschot. Met het toevoegen van een kruidlaag op diverse plekken binnen het plangebied worden ook waardevolle stapstenen gerealiseerd voor vele soorten insecten en vlinders.

De volgende landschapselementen worden in het plangebied toegevoegd, dan wel behouden of versterkt.

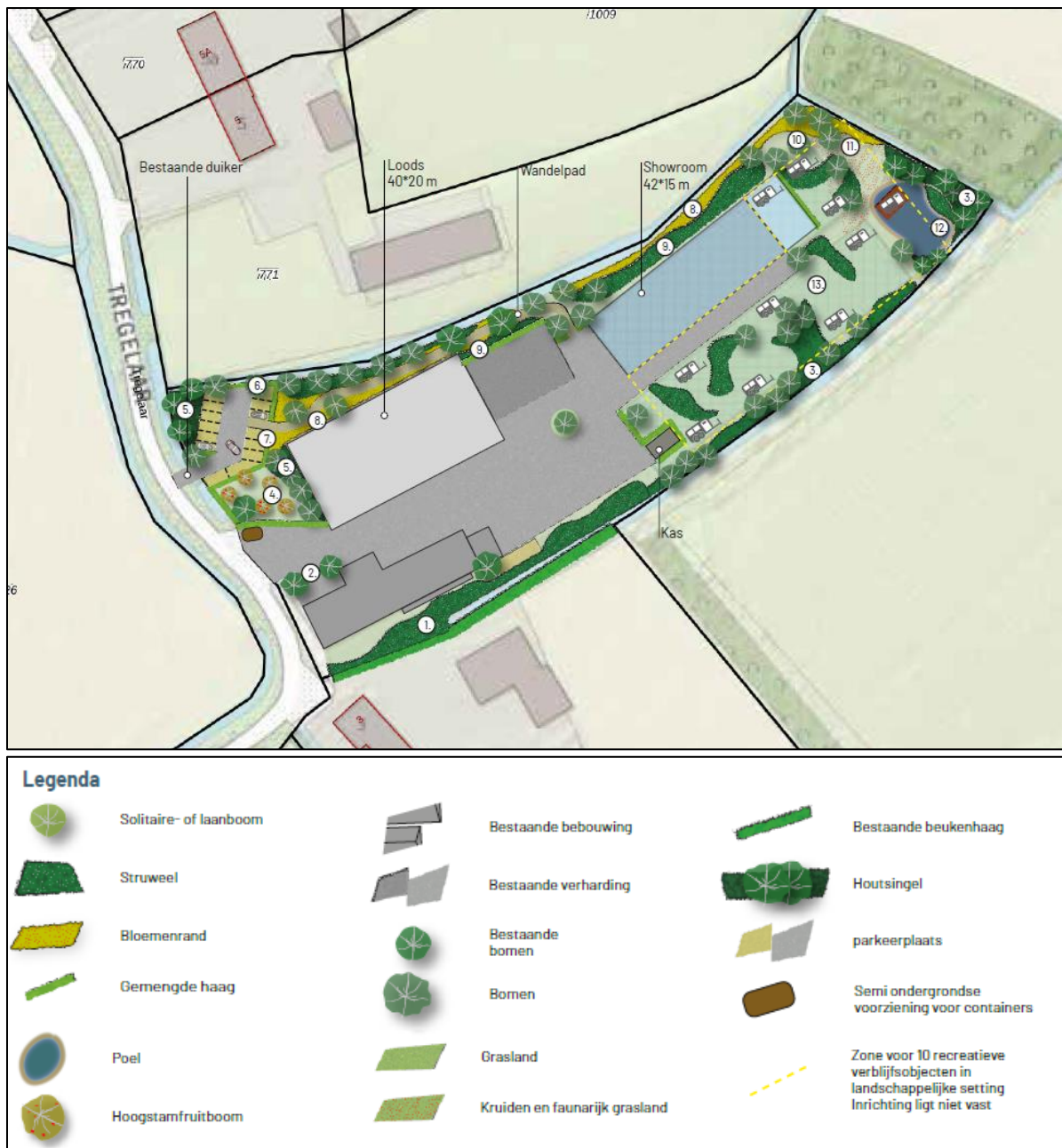
1. Struweel aan de zuidrand langs de woning. Hier is in de huidige situatie reeds een deel aanplant aanwezig. Dit struweel wordt versterkt door nieuwe, inheemse aanplant toe te voegen. Dit zorgt voor een robuuster geheel en voor een nest- en foerageerplek voor fauna. Tevens zorgt dit element voor het verder inpassen van de woning en het realiseren van een meer groene erfafscheiding.
2. Diverse bestaande bomen, verspreidliggend door het plangebied. Deze bomen geven het plangebied een volwassen landschappelijke uitstraling.
3. Bestaande houtsingel op het oostelijk deel van de zuidelijke erfgrens. Deze houtsingel versterken met nieuwe aanplant en uitbreiding van het sortiment met inheemse soorten. De kroonvegetatie zorgt ervoor dat het plangebied een besloten karakter krijgt en beperkt het zicht op het aangrenzende perceel.
4. Hoogstamfruitboomgaard aan de voorzijde van het erf. Hiermee wordt een entree gecreëerd, passend bij een boerenerf.
5. Houtsingels. Om het plangebied een groen aanzicht te geven en de loods aan het zicht te onttrekken zal er aanplant gedaan worden in de vorm van twee houtsingels. Deze houtsingels camoufleren de nieuwe parkeerplaats en een deel van de bedrijfsloods.
6. Bomenrij. Op de noordelijke perceelsgrens wordt een bomenrij aangeplant. Naast een landschappelijke functie, kan dit ook een belangrijk element zijn voor vleermuizen (lijnstructuur in het landschap). Door de soortkeuze is deze bomenrij ook interessant voor bijen en insecten.
7. Gemengde haag. Deze hagen zorgen voor een scheiding tussen de verschillende functies binnen het plangebied. Om een zo groot mogelijke ecologische waarde te bieden, goed voor de biodiversiteit, is hier gekozen voor gemengde hagen, bestaande met name uit bloeiende en besdragende soorten.
8. Bloemrijke rand. Aan de noordzijde van het perceel wordt een bloemrijke rand ingezaaid. Deze biedt insecten en kleine zoogdieren een belangrijke voedselvoorziening. Ook is het een mogelijk interessant leefgebied voor akkervogels.
9. Struweel. Verspreid binnen het plangebied worden diverse struwelen aangeplant. Struweel heeft een hoge ecologische waarde door de dichte begroeiing. Het biedt zowel nestgelegenheid, als voedselvoorziening. Struweel bestaat met name uit struikvormers. Anders dan bij de houtsingels komen er in struweel dus geen bomen voor.
10. Solitaire bomen. Om het perceel een divers en besloten karakter te geven worden diverse nieuwe solitaire bomen aangeplant.
11. Bloemrijk grasland. Op het noordelijk deel van het perceel wordt de inrichting meer extensief. Om een mooie overgang te creëren naar natuurgebied De Mortelen is hier gekozen voor bloemrijk grasland. Dit grasland zal extensief worden beheerd, om de soortenrijkdom te verhogen.
12. Poel. In het noordoostelijk deel van het plangebied wordt een poel toegevoegd. Dit landschapselement kan voor soorten worden gebruikt als leefgebied, of als



drinkwatervoorziening. Door de juiste uitvoering met o.a. een flauw talud wordt het element ecologisch waardevol gemaakt (voor amfibieën, libellen en andere water minnende soorten).

13. Recreatieve verblijfsobjecten (caravans / stacaravans) in landschappelijke setting. Binnen het plangebied worden 10 verblijfsobjecten geplaatst, ten behoeve van kortdurende verblijfsrecreatie. Deze objecten worden ingepast in een landschappelijke setting met een ruime hoeveelheid groen. De exacte plaatsing van deze objecten is nog niet definitief, waardoor ook de exacte landschappelijke inrichting nog niet kan worden vastgelegd. In het landschappelijk inpassingsplan is dus aangegeven welke landschapselementen in deze zone worden geplaatst (gemengde haag, struweel, solitaire bomen en bloemrijk grasland) en bij de feitelijke uitvoering wordt de meest passende inrichting bepaald. Het landschappelijk inrichtingsplan doet reeds een suggestie voor de feitelijke inrichting van deze zone.

Het landschappelijk inpassingsplan geeft het plangebied zowel ecologisch, economisch als esthetisch toegevoegde waarde. Door het toevoegen van de landschapselementen bestaande uit inheemse soorten wordt gezorgd voor geleidelijke overgangen van het plangebied naar de aangrenzende natuur. Door de gekozen landschapselementen draagt het planvoornemen bovendien positief bij aan de biodiversiteit.



Afbeelding 16: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan.

Tevens voldoet de voorgestelde landschappelijke inpassing aan de gemeentelijke regeling inzake kwaliteitsverbetering. Op 24 augustus 2012 is de regeling 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' in werking getreden. Deze regeling is een regionale uitwerking (regio De Kempen, waaronder gemeente Oirschot) van de regels inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap uit de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze regeling is voor initiatieven in het buitengebied een categorisering uitgewerkt, waarbij al naar gelang de categorie de mate van inspanning wordt bepaald. Hierbij worden de volgende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- **Categorie 1:** Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke impact, waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- **Categorie 2:** Ruimtelijke ontwikkelingen met een beperkte landschappelijke impact. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen op basis van een goedgekeurd landschapsplan.
- **Categorie 3:** Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Hierbij dient minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering geïnvesteerd te worden in het landschap.



De herbestemming van een agrarisch bedrijf tot een niet-agrarisch bedrijf wordt blijkens de regeling aangemerkt als categorie 3. Derhalve, dient de waardevermeerdering van de gronden ten gevolge van het plan te worden berekend. Vervolgens dient een landschappelijke investering te worden gedaan, van tenminste 20% van de waardevermeerdering. Hierbij dienen de normbedragen gehanteerd te worden als opgenomen in het gemeentelijke afsprakenkader. Deze berekening is in volledigheid nader uitgewerkt in Bijlage 2 van onderhavige toelichting.

Uit deze berekeningen volgt dat de bestemming van de gronden in de huidige situatie een waarde vertegenwoordigen van €219.000,-. In de nieuwe situatie neemt de waarde toe met €168.460,- tot €387.460,-. Een investering dient vervolgens te worden gedaan van 20% van de waardevermeerdering, wat derhalve overeenkomt met €33.692,-.

De inpassingsmaatregelen bestaan uit de gedeeltelijke sloop van de tunnelkassen ($1.290 \text{ m}^2 \times €5,-/\text{m}^2 = €6.450,-$) en de investering in landschappelijke inpassing (€28.820,-, conform de berekening in Bijlage 1). De landschappelijke inpassing (aanleg en beheer), in combinatie met de sloop van bebouwing op locatie, vertegenwoordigen een totale waarde van €35.270,-. Dit betekent dat de benodigde investering ruim wordt gehaald, met een extra investering van €1.578,- (overwaarde). Met de voorgenomen landschappelijke inrichting wordt het bedrijf adequaat landschappelijk ingepast en wordt voldaan aan het (provinciaal en gemeentelijk) vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap.

De provinciale regels vereisen bovendien dat de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk wordt geborgd. Deze zekerstelling wordt in het plan verkregen door toekenning van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting' op de verbeelding, in combinatie met een bijbehorend artikel in de regels die de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing verzekerd. Hierbij wordt het landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd als bijlage bij de regels. De landschappelijke inpassing op het perceel van initiatiefnemer (aanleg en instandhouding) wordt hierdoor juridisch verankerd. Ook de verplichting tot het slopen van de overblijvende bedrijfsbebouwing (1.290 m^2 tunnelkas) wordt op deze wijze in de planregeling geborgd.

Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen inrichting sprake is van een adequate landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering van het landschap.



3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het Rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), als vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie, richting 2050, gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Geconcludeerd wordt dat we in Nederland staan voor een aantal urgente complexe maatschappelijke opgaven, op zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal niveau. De NOVI beoogt perspectief te bieden om deze opgaven in gezamenlijkheid, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, aan te pakken, met regie vanuit het Rijk. Het kernbegrip is daarbij 'omgevingskwaliteit', betreffende ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met daarbij inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Met een integrale samenwerking en met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de 4 nationale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

Wegens mondiale problematieken aangaande klimaatverandering en zeespiegelstijging, dienen keuzes voor functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer te worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Nederland in 2050.

Energietransitie is noodzakelijk, maar gaat ook gepaard met conflicterende belangen ten aanzien van ruimtegebruik en effecten op de lange termijn. De NOVI is daarom richtinggevend om bij de inpassing van energieinfrastructuur aandacht te behouden voor de kwaliteit van de leefomgeving.

- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;

In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt hard gewerkt om de gevolgen voor de economie zoveel als mogelijk te beperken. Dat vraagt op korte termijn om ongekende overheidsingrepen en investeringen. Gezocht wordt naar mogelijkheden voor een co-creatie om deze interventies en investeringen ook ten goede te laten komen voor de lange termijn-ambities, namelijk het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.

Aanvullend wordt bij locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra naast de vraag vanuit bedrijven, economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van stad en land. Vanuit nationaal niveau wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

- Sterke en gezonde steden en regio's;

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Doelstelling is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt echter tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich daarbij in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Belangrijke aandacht gaat uit naar het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. De COVID-19-



crisis onderstreept de waarde en het belang van een goede inrichting van de openbare ruimte voor het menselijk welbevinden.

- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doelstelling is te komen tot een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied, als diverse economische sectoren. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Ook de verbetering van de biodiversiteit is daarbij een uitdaging. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn wordt daarom gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

Naast voornoemde prioriteiten zijn in de NOVI tevens 21 nationale belangen benoemd. De geformuleerde nationale ambities vragen veel van de leefomgeving. Een scala van belangen en claims moet een plek vinden binnen de totale oppervlakte van Nederland. Niet alles kan en niet alles kan overal. Dit leidt soms tot conflicterende belangen, waaruit gekozen moet worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Vanuit de NOVI geeft het Rijk de kaders en richting mee voor zowel nationale als decentrale keuzes, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen (Rijk, provincie, waterschappen, gemeenten, bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers) gezamenlijk. Dit om te komen tot de gezamenlijke beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving.

De NOVI zal worden uitgevoerd o.a. in de vorm van Omgevingsagenda's, programma's en de Regionale Investeringsagenda's. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Het betreft 'omgevingsinclusief' beleid, en de NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes die kunnen worden toegepast bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

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

Regie wordt bovendien aan andere overheden meegegeven in de vorm van voorkeursvolgorden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo wordt vanuit het Rijksoverheid sturing gegeven aan beleidsmatige afwegingen en toekomstbestendige ontwikkelingen, waarbij op lokaal niveau de concrete uitwerking hiervan kan worden gemaakt. De nationale strategische keuzes worden daarmee uitgewerkt tot gebiedsgericht maatwerk.

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken, in verhouding tot de prioriteiten en ambities uit de NOVI. Er is sprake van een bedrijfsmatige ontwikkeling op perceelsniveau. Hierbij wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd tot een niet-agrarisch bedrijf, met een recreatieve nevenfunctie. Het ruimtebeslag neemt hierbij af, evenals de aanwezige hoeveelheid bedrijfsbebouwing en milieubelasting (o.a. geur).

De ontwikkeling draagt op haar schaalniveau bij aan een aantal van de genoemde nationale belangen. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat. Tevens gaat de ontwikkeling gepaard met een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Dit o.a. door toevoeging van een robuuste landschappelijke inpassing (klimaatbestendigheid, biodiversiteit) en de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Initiatiefnemer heeft in het plangebied bovendien reeds een bijdrage geleverd aan de energietransitie, middels de toepassing van zonnepanelen op de bestaande loods. De energievoorziening wordt hierbij dus gedeeltelijk omgeschakeld van aardgasgestookt naar elektrisch (zonne-energie).

Het planvoornemen voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Dit betreft een duurzaam en economische ontwikkeling met perspectief voor de toekomst in de sector waarin initiatiefnemer zich verkeert. Dit samengaan met versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig ruimtegebruik in het plangebied. Het voornemen is daardoor passend binnen de



gestelde ambities uit de NOVI. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de SVIR te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is de planlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie gelegen is binnen de radarverstoringsgebieden van de radarstations Wemeldinge, Woensdrecht, Herwijnen en Volkel. De geldende bouwhoogte bedraagt 90 meter, inhoudende dat er een maximale bouwhoogte van 90 meter geldt t.o.v. NAP (met name voor windturbines). Een dergelijke bouwhoogte is bij het beoogde plan echter niet aan de orde. Dit brengt met zich mee dat de voornoemde bouwhoogte niet in het geding zal komen.

Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemoeid. Er zijn dus geen relevante regels uit het Barro en het Rarro van toepassing.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als voornaamste doel om zuinig en zorgvuldig om te gaan met de realisatie van nieuwe stedelijke functies en om ongewenste leegstand te voorkomen. Bovendien wordt met de ladder bijgedragen aan de tendens dat stedelijke functies zo veel mogelijk moeten worden geconcentreerd in het bestaand stedelijk gebied en dat extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel wordt voorkomen.

Toetsend aan deze ladder dient eerst te worden bepaald of onderhavig plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De toetsing en jurisprudentie hiervan is casuïstisch van aard. Onderhavig plan voorziet met name in een planologische functiewijziging van bestaande bebouwing en bestaand ruimtebeslag. Op 28 juni 2017, kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:1724 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State de 'overzichtsuitspraak' inzake de ladder voor duurzame verstedelijking uitgesproken. Hieruit volgt dat een ontwikkeling welke ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van dit uitgangspunt wordt enkel afgeweken indien die planologische functiewijziging van zodanige aard en omvang is dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (o.a. ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Daarnaast heeft de ABRvS op 5 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:943) een uitspraak gedaan met de beoordeling of een kampeerterrein kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieruit volgde dat de ontwikkeling van een kampeerterrein van ongeveer 3 hectare, waarbij ruimte wordt geboden aan 70 kampeermiddelen (tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, dan wel daarmee vergelijkbaar), naar zijn aard niet stedelijk is en derhalve niet valt te kwalificeren als andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro.



In onderhavige situatie is er in de huidige situatie sprake van een agrarisch bouwvlak voor een intensieve kwekerij (8.760 m²). In de beoogde situatie wordt het ruimtebeslag ingeperkt tot in totaal 6.150 m² (bestemmingsvlak 'Bedrijf'). Tevens wordt hierbij overtollige bebouwing gesloopt. De sloop behelst met name het verwijderen van de tunnelkassen ten behoeve van de voormalige wormenkwekerij, met een te slopen omvang van 1.290 m². Er is dus in hoofdzaak sprake van een planologische gebruikswijziging, waarbij het huidig toegestane ruimtebeslag wordt ingeperkt. De herbestemming heeft als doel om een nieuwe economische drager te ontwikkelen op een vrijkomend agrarisch bedrijf en daarmee in de vrijkomende voorzieningen. De recreatieve nevenactiviteit behelst slechts 10 recreatieve verblijfsobjecten (caravans / stacaravans) in een landschappelijke setting (op een omvang van circa 1.825 m²). Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden, een zodanige aard en omvang, dat desalniettemin toch sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plan voorziet dus niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Als er getoetst wordt aan de doelstelling van de ladder, namelijk het voorkomen van leegstand en het zorgvuldig omgaan met ruimte, dan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Uit onderhavige toelichting blijkt reeds dat hieraan wordt voldaan. Navolgend wordt dit echter nogmaals kort toegelicht.

Initiatiefnemer exploiteert op een bedrijfslocatie elders (op een bedrijventerrein, binnen het bestaand stedelijk gebied) een bedrijf gespecialiseerd in het bouwen, monteren, restaureren en renoveren, importeren en de verkoop en verhuur van luxe retro vliegtuigbouwcaravans, foodtrucks en overige vergelijkbare objecten. De bedrijfslocatie op het bedrijventerrein wordt dus gebruikt als bouw- en werkplaats en voor de opslag van gereedschap, bouwmaterialen e.d. ten behoeve van de productie.

Een dergelijke locatie is niet geschikt voor de (statische) stalling van objecten en trekwagens en daarnaast is een dergelijke locatie op het bedrijventerrein niet geschikt voor een passende productpresentatie. De werkplaatswerkzaamheden zijn voor het bedrijf niet te combineren met een hoogwaardige productpresentatie die het exclusieve type klant van het bedrijf vergt. Ook is de uitstraling van een bedrijventerrein funest voor de presentatie en beleving van de potentiële opdrachtgevers, wat zich uit in de verkoopresultaten.

Zoals voorgaand reeds toegelicht is er sprake van een nichemarkt met, wegens aanschafwaarde en exclusiviteit, producten en een doelgroep in het hogere prijssegment. De opdrachtgevers van het bedrijf zijn met name de luxere vakantieparken (leisure sector), promotionele opdrachtgevers (televisie, radio, evenementen) en foodtrucks. Het bedrijf bevindt zich dus in een nichemarkt en in het hogere kwaliteitssegment. Deze opdrachtgevers hebben bovendien specifieke eisen en wensen, wat vereisten meebrengt in het kader van o.a. productpresentatie. Door de (hoge) aanschafwaarde van de producten zijn particuliere opdrachtgevers nagenoeg non existent.

In de bedrijfsvoering wordt dus in belangrijke mate ruimte gemist voor een geschikte presentatiemogelijkheid van de eigen producten en er is te weinig (statische) opslagruimte voor eigen (verhuur)objecten en trekwagens. Deze zaken zijn het leidmotief geweest in de zoektocht van initiatiefnemer naar een geschikte locatie om voornoemde knelpunten in zijn bedrijfsvoering op te lossen.

De klanten van het bedrijf gebruiken de objecten veelal in een landelijke en ruimtelijke setting (rust, ruimte, natuur), in de luxere vakantieparken en op evenementen. Een landelijke omgeving en uitstraling is dus essentieel voor de beoogde productpresentatie. Een dergelijke uitstraling en beleving wordt niet gevonden binnen het bestaand stedelijk gebied, of op een bedrijventerrein.

De 'levende showroom' is met name bedoeld voor de productpresentatie richting leisure klanten. Voor de productpresentatie is het wenselijk om de showmodellen zoveel mogelijk te presenteren in hun natuurlijke habitat, dat wil zeggen in gebruik door de recreant in een landschappelijke en recreatieve setting. Deze levende showroom dient in een landschappelijke omgeving te staan en veel groenvoorzieningen te hebben (dus in het buitengebied). Het moet exclusieve beleving uitstralen en



daarmee de verkoop bevorderen. Het komt de productpresentatie daarbij dus ten goede, indien de objecten recreatief worden gebruikt. Dit beoogde effect is niet te bereiken door de realisatie van een showroom op een bedrijventerrein. Zoals voorgaand toegelicht betreft het bovendien kostbare objecten in zowel aanschaf, als onderhoud. Het is dus wenselijk dat de aanwezige modellen een dubbelfunctie krijgen, enerzijds als showmodel, anderzijds voor het tijdelijk 'verwaarden' van deze producten middels recreatieve verhuur (verblijfsrecreatie). Naast de bedrijfsvoering wordt dus geopteerd op een nevenfunctie kortdurend recreatief nachtverblijf, betreffende een unieke en exclusieve overnachtingsmogelijkheid in het groen. Dit betreft tevens een aanvulling op het reeds bestaande aanbod in de gemeente Oirschot en voorziet daarmee ook in een recreatieve behoefte.

Met het voorgenomen plan kan dus tevens vanuit recreatief oogpunt worden ingezet op de waarde van beleving in de gemeente Oirschot. Het voornemen sluit aan bij de trends van 'glamping', namelijk meer luxer en exclusiever kamperen. De attractiviteit van het buitengebied als hoogwaardig recreatief uitlooph gebied wordt binnen de gemeente Oirschot en ver daarbuiten onderkend. Vanuit recreatief oogpunt wordt met dit concept ingezet op de waarde van beleving. Uitgangspunt voor de gemeente is om Oirschot op de kaart te zetten als aantrekkelijke recreatiegemeente met gebruik van VAB's bij nieuwe recreatieve ontwikkelingen. De gemeente Oirschot heeft in september 2016 een leefstijlonderzoek gepubliceerd ('Kleur bekennen in Oirschot – Eindrapport vraag en aanbod', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, september 2016), waarbij is onderzocht wat het aanbod op toeristisch-recreatief gebied is in Oirschot en hoe deze zich verhoudt tot de vraag. De gemeente Oirschot wil een gastvrije plek zijn waar mensen zich thuis voelen. Uit het leefstijlonderzoek blijkt dat het aanbod voor doelgroepen die op zoek zijn naar beleving en innovatieve overnachtingen gering is in Oirschot (op zoek naar creativiteit, luxe en stijl). Dit initiatief is daarmee juist interessant voor die doelgroep. Het aanbod in het segment waar dit planvoornemen toe behoort, de exclusiviteit, is in de gemeente Oirschot nog gering. Met dit planvoornemen wordt dus mede voorzien in die behoefte.

Gelet op de randvoorwaarden van het plan, met name (statische) opslag- en stallingsruimte van eigen objecten en trekwagens, een hoogwaardige productpresentatie in combinatie met een kleinschalige verblijfsrecreatieve nevenactiviteit, betreft dit geen ontwikkeling die passend is binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een behoefte aan een landschappelijke, ruimtelijke en recreatieve setting. Deze eigenschappen worden daarbij gevonden in het buitengebied.

Middels voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een zorgvuldige afweging omtrent de diverse belangen, zoals middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt beoogd. Ondanks dat er formeel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is er wel sprake van een behoefte aan die ontwikkeling en is gemotiveerd dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied passend in deze behoefte kan worden voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bovendien bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie is geconcretiseerd tot een kaderstellende set regels in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit het inzetten op een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Daarnaast een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met daarbij aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Tevens wordt ingezet op een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitlooph gebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarbij is aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Bovenstaande is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen die worden nagestreefd.

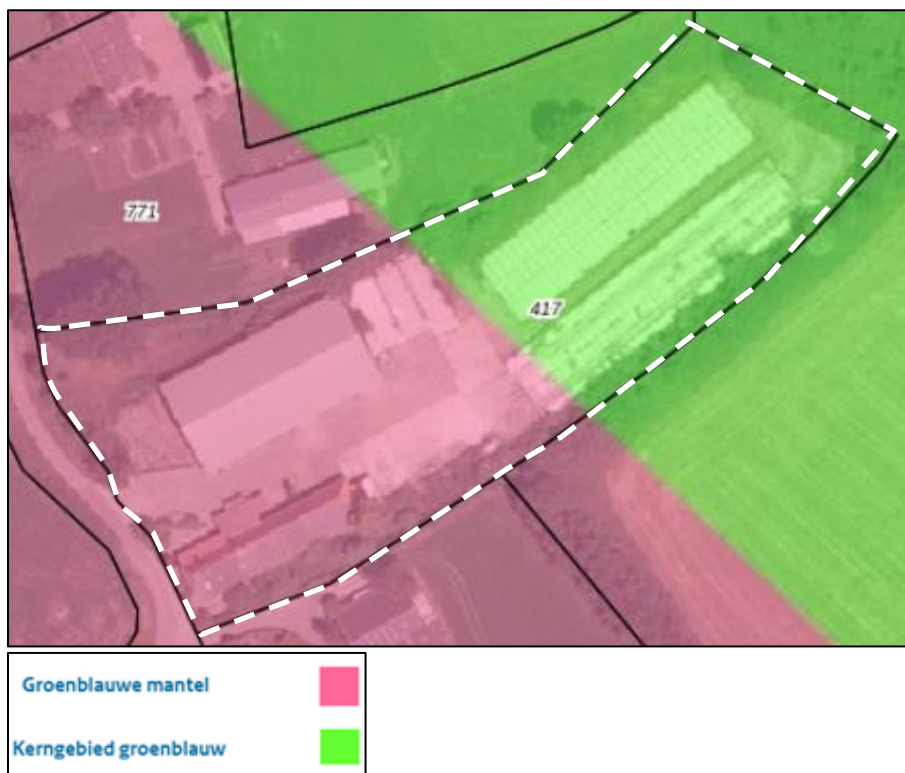
De locatie Tregelaar 4 te Oirschot is op de Structurenkaart uit de SVRO 2014 gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel' en 'kerngebied groenblauw'. Zie hiervoor Afbeelding 17.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme.

Het kerngebied groenblauw omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland), waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Ook liggen er gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De ambitie van de groenblauwe structuur is het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden.

Het voornemen is passend binnen de uitgangspunten van de SVRO 2014. Er is sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, welke in gebruik wordt genomen voor kleinschalige bedrijvigheid (nieuwe economische drager) in combinatie met een recreatieve nevenfunctie. Dit in combinatie met een sloop van overtollige bebouwing en kwaliteitsverbetering van het landschap (robuuste landschappelijke inpassing).

Een nadere concretisering van de provinciale voorwaarden is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarin in paragraaf 3.2.3 zal worden getoetst. Uit bovenstaande blijkt echter dat het initiatief passend is binnen de beleidsdoelstellingen uit de SVRO 2014.



Afbeelding 17: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, plangebied globaal wit omkaderd weergegeven. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdoopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. Niet wordt vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. Met een open blik is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de navolgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdoopgaven onderscheiden:

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

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf, met een recreatieve nevenfunctie. De ontwikkeling betreft dus een nieuwe economische drager op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Hierbij wordt het ruimtebeslag beperkt, overtollige bebouwing gesloopt, emissies verminderd (met name geur) en een kwalitatieve landschappelijke inpassing gerealiseerd. De recreatieve nevenactiviteit voorziet bovendien in een behoefte, daar van dit type meer exclusieve overnachtingsmogelijkheden in Oirschot nog relatief weinig aanbod is.

Initiatiefnemer zorgt bovendien voor een positieve bijdrage ten aanzien van energietransitie. Op de loods zijn reeds zonnepanelen aangebracht, ten behoeve van een duurzame opwekking van de eigen



energiebehoefte. Hierbij is het de doelstelling om de gehele bedrijfslocatie, op termijn, aardgasloos te maken.

De planontwikkeling levert dus een bijdrage aan de klimaatbestendigheid (afname verhard en bebouwd oppervlak en realisatie waterstructuur), energietransitie (zonnepanelen) en biodiversiteit (landschappelijke inpassing). Dit betreft meerwaarde-creatie, aanvullend op de bedrijfsmatige en economische ontwikkeling.

Vanuit die zingeving wordt de planontwikkeling dus wel geacht op haar niveau bij te dragen aan de ambities als nagestreefd in de Brabantse omgevingsvisie. Het schaalniveau dat deze ontwikkeling met zich meebrengt raakt de ontwikkeling niet in de basis- en hoofdpogingen uit de Omgevingsvisie. Geconcludeerd kan worden is dat de ontwikkeling, wegens het totaalconcept, de locatie en de ligging een positieve bijdrage voor het creëren van meerwaarde en kwaliteit in Noord-Brabant.

3.2.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden (voorziene planning omstreeks 2022). Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is in hoofdzaak beleidsneutraal. De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

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

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is op 25 oktober 2019 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 4 november 2019 is dit beleidsdocument gepubliceerd, waarmee deze per 5 november 2019 in werking is getreden. De Interim omgevingsverordening is hoofdzakelijk beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd en met het huidige beschermingsniveau zijn samengevoegd in de gebundelde omgevingsverordening.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nog een definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel benodigde aanpassingen wegens de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening eind 2021 vastgesteld.

Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast.



De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. De rechtstreeks werkende regels hebben betrekking op zaken als grondwaterwinning, ontgronden, veehouderijen en mestbewerking. Dergelijke activiteiten zijn met onderhavig plan niet aan de orde.

Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan of wijzigingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening, bestaande uit een 8-tal kaarten, volgt dat de planlocatie o.a. is gelegen ter plaatse van:

- Diep grondwaterlichaam;
- Verbod uitbreiding veehouderij;
- Bescherming Natura 2000;
- Stalderingsgebied;
- Cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Natuur Netwerk Brabant;
- Beperkingen veehouderij;
- Attentiezone waterhuishouding;
- Normvrij gebied.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van de toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.

De aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Bescherming Natura 2000', 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Beperkingen veehouderij' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Aangezien een veehouderij niet van toepassing is bij onderhavige planontwikkeling, worden deze aanduidingen voor het overige onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' heeft rechtstreekse toepassing op bepaalde activiteiten die bij onderhavig plan niet van toepassing zijn (onconventionele koolwaterstofwinning). Deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Normvrij gebied' is opgenomen wegens de provinciale instructieregels aan waterschappen. Deze aanduiding is dus van toepassing bij de uitvoering van beleid en activiteiten door het waterschap. Ook deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

Herbegrenzing Natuur Netwerk Brabant wegens kennelijke onjuistheden in de begrenzing

Uit de kaarten, zie o.a. Afbeelding 18 volgt dat de planlocatie is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Hierover is in januari 2020 reeds afstemming geweest tussen de gemeente Oirschot en de provincie Noord-Brabant. In de huidige situatie is immers sprake van een aanwezig agrarisch bouwvlak voor een intensieve kwekerij. 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' (Afbeelding 19).

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 verordening;
- 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:

- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen landelijk gebied'.
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen groenblauwe mantel'.
- 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.



Afbeelding 18: Weergave plangebied (rood omkaderd) in 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB). (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 19: Weergave plangebied (rood omkaderd) aangrenzend aan de structuur 'Groenblauwe mantel' en 'Landelijk gebied'. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Basisprincipes evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap. Navolgend worden beide basisprincipes toegelicht.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve als er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV mogelijk is.

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.



Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij de ontwikkeling aan de Tregelaar 4 te Oirschot is er sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak, ten behoeve van een intensieve kwekerij (wormenkwekerij). Er is dus sprake van een bestaand bouwperceel (bouwvlak 8.760 m²). In de beoogde situatie wordt dit ruimtebeslag ingeperkt, het bouwperceel wordt verkleind en overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er wordt dus niet meer ruimte geclaimd dan noodzakelijk voor het voornemen. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De lagenbenadering benodigd een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

De meerwaardecreatie volgt uit de beëindiging van de intensieve wormenkwekerij. Met dit planvoornemen zal er een definitief einde komen aan de voormalige overlastsituatie, gelet op de beleving van geur, in de directe omliggende omgeving. Daarnaast is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing en sloop overtollige bebouwing). De locatie wordt herbestemd tot een nieuwe economische drager, passend in de omgeving. De ontwikkeling is bovendien positief voor de lokale economie. Aanvullend levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan o.a. klimaatadaptatie (verwijderen bebouwing en verharding, realisatie vijver), biodiversiteit (realisatie robuuste landschappelijke inpassing) en energietransitie (toepassing duurzame energie, zonnepanelen).

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard dienen te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede omvatten:

- Landschappelijke inpassing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;
- De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.



Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

De gemeente Oirschot heeft dit provinciale beleid doorvertaald in een (regionale) set beleidsregels. In paragraaf 2.6 is deze toetsing uitgevoerd voor onderhavig plan. Dit tezamen met de berekening kwaliteitsverbetering als opgenomen in Bijlage 2 en het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1. Uit deze toetsing volgt dat de ontwikkeling ruimschoots voldoet aan de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met de voorgenomen landschappelijke inrichting wordt het plangebied adequaat landschappelijk ingepast en wordt voldaan aan het (provinciaal en gemeentelijk) vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap. De aanleg van de landschappelijke inpassing en de sloop van overtollige bebouwing wordt bovendien geborgd door een voorwaardelijke verplichting op de verbeelding en in de planregels. Gelet op het bovenstaande wordt financieel, juridisch en feitelijk verzekerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met een evenredige kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 3.9 van de IOV.

Structuren en aanduidingen

'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'

Zoals voorgaand toegelicht is de planlocatie 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'.

In de beoogde situatie wordt een (niet-agrarisch) bedrijf geëxploiteerd, met een recreatieve nevenfunctie. Paragraaf 3.6.7 van de IOV bevat de regels voor de ontwikkeling van niet agrarische functies. In artikel 3.73 zijn de regels opgenomen voor de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied. Hierin is, in lid 1, bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.
- b. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.
- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- d. De vestiging heeft geen betrekking op:
 1. Een kantoor met baliefunctie;
 2. Lawaaisport;
 3. Mestbewerking.

Artikel 3.73, lid 2 bepaalt verder dat de functie ook op langere termijn past binnen de ontwikkelingsrichting, waartoe regels worden gesteld over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking. Tevens dient vastgelegd te worden welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en dat opslag en stalling in pandig plaatsvindt.

In artikel 3.73, lid 3 is vervolgens opgenomen welke omvang per functie passend wordt geacht. Voor bedrijvigheid wordt hiervoor gesteld dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein. Hieraan is niet direct een maximale omvang gekoppeld.



Voor een voorziening voor vrije tijd (zoals recreatie) wordt een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare passend geacht.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van functies. Zo kent de nabije omgeving een combinatie van agrarisch grondgebruik, natuurgronden, verspreidliggende burgerwoningen en agrarische bedrijven. In onderhavige situatie is er sprake van een agrarisch bouwvlak, intensieve kwekerij, direct te midden van bestaande burgerwoningen (aan Tregelaar). In het verleden werd hierbij overlast ervaren ten gevolge van de agrarische bedrijfsvoering (met name geur). Met de voorgenomen omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf (met name statische stalling en eenvoudige onderhoudswerkzaamheden), met een extensief gebruikte showroom en kleinschalige verblijfsrecreatieve nevenactiviteit is er sprake van een meer extensief voorgenomen bedrijfsvoering. Dit meer extensieve gebruik van de locatie is passend bij de Tregelaar, wegens de ligging nabij natuurgebied De Mortelen en het gebruik van de straat Tregelaar met name ten behoeve van burgerwonen. De afname van het ruimtebeslag, in combinatie met een robuuste landschappelijke inpassing is tevens hierbij passend te achten. De vestiging past dan ook bij de ontwikkelingsrichting van het gebied. De ontwikkeling heeft geen relevante gevolgen op andere aspecten, zoals agrarische ontwikkeling of leegstand elders.

Er vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats. Overtollige bebouwing (1.290 m² tunnelkas) wordt gesloopt en de vestiging heeft geen betrekking op één van de genoemde bedrijfsactiviteiten (kantoor met baliefunctie; lawaaisport; mestbewerking). Hierdoor wordt voldaan aan artikel 3.73, lid 1.

Ten aanzien van artikel 3.73, lid 2 geldt dat in onderhavig bestemmingsplan wordt vastgelegd welke omvang is toegestaan (o.a. ten aanzien van bestemmingsvlak en bebouwing). Tevens is de voorgenomen gebruiksactiviteit vastgelegd, zelfs onderverdeeld per plandeel (middels het gebruik van functieaanduidingen).

Zoals volgt uit onderhavige toelichting beschikt het bedrijf reeds over een bedrijfslocatie op een bedrijventerrein. De voorgenomen functies (met name statische stalling objecten en trek wagens), een kwalitatieve productpresentatie en de verblijfsrecreatieve nevenactiviteit zijn niet passend op een bedrijventerrein. Dit is juist reden geweest voor initiatiefnemer om te zoeken naar een aanvullende bedrijfslocatie in het buitengebied. De voorgenomen bedrijfsvoering aan Tregelaar 4 te Oirschot kent een extensief karakter, met een geringe milieubelasting. Het betreft dus kleinschalige bedrijvigheid, passend in een gemengde omgeving. Hierdoor wordt ook voldaan aan artikel 3.73, lid 3.

De ontwikkeling voldoet dus aan de voorwaarden als opgenomen in artikel 3.73 van de IOV.

‘Cultuurhistorisch waardevol gebied’

In artikel 3.29 IOV zijn regels opgenomen omtrent de cultuurhistorische waarden. Dit artikel is mede gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Daarbij worden er ook regels gesteld ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De aanduiding ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’ is aan onderhavig plangebied toegekend wegens de ligging in cultuurhistorisch vlak ‘De Mortelen’. Het aspect cultuurhistorie wordt meer uitgebreid behandeld in paragraaf 4.13 van onderhavige toelichting.

De Mortelen is een kleinschalig landschap met een aaneenschakeling en afwisseling van bossen, akkers en weilanden. Tot ongeveer 1100 bestond de Mortelen uit een afwisseling van eiken-berkenbos op hogere delen (de donken) en natte broekbossen en moerassen in de laagten. Rondom dit gebied waren al dorpen en buurtschappen tot ontwikkeling gekomen, zoals Hedel, Notel, Helder en Lennisheuvel. In de loop van de twaalfde en dertiende eeuw begonnen de boeren uit deze nederzettingen het gebied te ontginnen. Op sommige plaatsen werden boerderijen gebouwd, maar voor het overgrote deel bleven de boeren hun oude woonplaatsen trouw en werd het gebied vanuit de oude nederzettingen gebruikt. Het bodemgebruik was niet erg intensief; er werden plaggen gestoken



op heidevelden, er werd gehooïd, hier en daar werd wat vee geweid. In de bossen en houtwallen werd het hout gewonnen dat men op de boerderij nodig had: boerengeriefhout en brandhout. De weilanden en hooilanden waren omzoomd door sloten en houtsingels. Het was een heel afwisselend, kleinschalig landschap. In de negentiende eeuw zijn er productiebossen aangelegd, vaak op rabatten. De heidevelden, die omstreeks 1900 nog ruimschoots aanwezig waren, hebben plaats gemaakt voor bos en landbouwgrond. Hoewel het gebruik van het gebied in de loop der tijden wel wat intensiever is geworden, is het kleinschalige karakter goed bewaard gebleven. De infrastructuur bestaat nog grotendeels uit zandwegen, zoals de Oude Steeg en de Hedingenstraat. De Oude Grintweg doorsnijdt het gebied. Dit is de oude verbindingsweg tussen Boxtel en Oirschot. De strategie is hier planologische bescherming van de aanwezige waarden en kenmerken.

Het cultuurhistorisch vlak 'De Mortelen' heeft een ander schaalniveau (gebiedsniveau) dan onderhavig plangebied (perceelsniveau). In onderhavige situatie is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak voor een intensieve kwekerij. In de beoogde situatie wordt dit bouwvlak herbestemd tot een niet-agrarisch bedrijf, met een recreatieve nevenfunctie. Het toegestane ruimtebeslag wordt hiermee beperkt en overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Tevens gaat het voornemen gepaard met een robuuste landschappelijke inpassing. Het voornemen draagt daarbij op haar schaalniveau bij aan de beleving en uitstraling van het omliggende (cultuurhistorische) landschap. Met de recreatieve nevenactiviteit wordt bovendien een bijdrage geleverd aan het toeristisch-recreatief ontsluiten van het gebied.

Het voornemen heeft geen gevolgen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en overige cultuurhistorisch waardevolle elementen (zoals wegen- en groenstructuren). Er is hierdoor geen sprake van een onevenredige aantasting van het cultuurhistorisch waardevolle gebied.

'Attentiezone waterhuishouding'

In artikel 3.26, lid 1, IOV is opgenomen dat de aangeduide attentiezones waterhuishouding strekken tot bescherming van de waterhuishouding en sluiten functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant (NNB).

In lid 2 is daarbij opgenomen dat regels moeten worden gesteld over o.a. het verzetten van grond, de aanleg van drainage, het verlagen van de grondwaterstand of het (buiten een bouwperceel) aanbrengen van verharde oppervlaktes.

Bescherming van de attentiezone is in het moederplan doorvertaald middels de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel', met een bijbehorende set regels en een aanlegvergunningstelsel. Deze dubbelbestemming, met bijbehorende bescherming, wordt in onderhavig plan overgenomen.

Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderhavige situatie is sprake van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Naast het geldende bestemmingsplan, zie paragraaf 2.4, wordt het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd in een (of meerdere) structuurvisies. Een gemeentelijke structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente. In deze visie gaat het met name om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is daarbij enkel juridisch bindend voor de gemeente zelf. Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie dient doorvertaald te worden, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, alvorens zij juridische binding geven voor derden. De geldende structuurvisies worden in navolgende paragrafen besproken.



3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van Oirschot de 'Omgevingsvisie Oirschot' vastgesteld. De gemeente Oirschot beschikt reeds over diverse strategische beleidsdocumenten (Toekomstvisie 2030, Agenda van Oirschot, Mission Statement, Kernboodschap). De omgevingsvisie maakt de doorvertaling van dit abstract(er) strategisch beleid, naar een concrete ruimtelijke visie voor de leefomgeving. Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in 8 thema's en 5 gebieden, passend bij de Oirschotse identiteit. Deze zijn bovendien nauw verbonden aan de kernboodschap. De 8 thema's zijn:

- Natuur, landschap en cultuurhistorie;
- Landbouw;
- Recreatie;
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving;
- Economie en werkgelegenheid;
- Energie, klimaat, water en milieu;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Basisvoorzieningen.

Naast de doelen van de 8 thema's, kunnen ook gebiedsgerichte doelen onderscheiden worden. Deze vormen de gebiedsgerichte vertaling van de thema's en vormen tevens een stap richting verdere concretisering. Voor de volgende 5 gebieden bevat de visie een gebiedsgerichte insteek:

- Het centrum van Oirschot;
- Middelbeers;
- Oostelbeers;
- Spoorдонк;
- Buitengebied.

Onderhavig planvoornemen betreft de herbestemming van een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarisch bedrijf, met recreatieve nevenactiviteit. Het voornemen heeft dus hoofdzakelijk betrekking op de thema's 'Economie en werkgelegenheid' en 'Recreatie' binnen het gebied 'Buitengebied'.

Thema 'Economie en werkgelegenheid'

Oirschot is onlosmakelijk verbonden met de Brainport Regio Eindhoven. In de kernboodschap Oirschot: monumentaal, ondernemend en groen is de verbondenheid met de Brainport Regio Eindhoven terug te vinden. Dat vertaalt zich onder meer terug in de werkgelegenheid. De lokale werkgelegenheid in Oirschot richt zich op diverse terreinen; de bedrijventerreinen, het centrum van Oirschot en in mindere mate in de overige kernen (detailhandel, horeca en dienstverlening), het buitengebied (landbouw en recreatie). In het buitengebied is een verschuiving waarneembaar van landbouw naar recreatie en huisvesting voor startende, kleinschalige bedrijven. De gemeente Oirschot wil o.a. een goede basis voor werkgelegenheid bereiken, met lokale bedrijvigheid en voorzieningen bij de kernen en op gemeentelijk niveau aansluitend bij de Brainport. Hierbij is opgenomen dat onder bepaalde voorwaarden kleine ondernemingen gebruik kunnen maken van vrijkomende agrarische bebouwing.

In onderhavige situatie is sprake van een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie, voorheen in gebruik als intensieve kwekerij. In de beoogde situatie is er sprake van een meer extensieve niet-agrarische bedrijfsvoering (statische stalling, eenvoudige werkplaatshandelingen, extensieve showroom en kleinschalige nevenactiviteit). Daarbij gaat het voornemen gepaard met een inperking van het ruimtebeslag (bouwperceel en bebouwing). Dit is dan ook passend binnen de gemeentelijke omgevingsvisie.

Thema 'Recreatie'

De recreatieve nevenactiviteit is passend binnen het thema 'Recreatie'. Ten aanzien van dit thema is in de omgevingsvisie benoemd dat Oirschot in de basis alle ingrediënten (cultuurhistorie, natuur, landschap en recreatieve infrastructuur en -accommodaties) in huis heeft om zijn rol als recreatieve



trekpleister te vervullen. Met deze kwaliteiten is Oirschot in staat om zich door te ontwikkelen als recreatief uitlooph gebied van de Brainport Regio Eindhoven. Er is aan ontwikkelruimte voor de vrijetijdseconomie geen gebrek. Doelstelling van de gemeente Oirschot is om te bereiken dat de recreatief-toeristische potentie van zowel buitengebied als de kernen optimaal benut worden, door enerzijds in te zetten op sterke waarden als landschap, natuur en cultuurhistorie, gastvrijheid en beleving, anderzijds op het stimuleren van kwalitatief hoogwaardige recreatiebedrijven.

De gemeente heeft daarbij een sturende rol in de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij is de inzet op het vooral gebruik maken van 'vrijgekomen' agrarische bedrijfsgebouwen en bestaande monumenten om nieuwe ontwikkelingen in op te starten.

Tevens voert de gemeente, in samenwerking met haar partners, regelmatig een leefstijlanalyse uit, om aanbod en behoeftes (o.a. ten aanzien van attractieve functies zoals horeca, recreatie, detailhandel) in kaart te brengen.

In onderhavige situatie is er sprake van een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie, waar als nieuwe economische drager tevens een kleinschalige recreatieve nevenactiviteit wordt ontwikkeld. Deze nevenactiviteit heeft een dubbel doel, namelijk productpresentatie ('levende showroom') en daarnaast inkomsten vergaren ten behoeve van aanschaf en onderhoud van de (kostbare) objecten en een meer continue bedrijfsinkomen (in plaats van piekinkomens bij de verkoop van exclusieve objecten).

Er is sprake van een voorgenomen exclusieve overnachtingsmogelijkheid in het groen, waarbij uit de meest recente leefstijlanalyse (zie hiertoe paragraaf 3.1.3 van onderhavige toelichting) volgt dat het aanbod in dit segment (exclusief, innovatief, beleving) nog relatief gering is. Deze recreatieve nevenactiviteit is dus een gewenste aanvulling op het bestaande aanbod in de gemeente Oirschot. Het voornemen is daarmee passend binnen dit thema van de gemeentelijke omgevingsvisie.

Gebied 'Buitengebied'

Het buitengebied van de gemeente Oirschot kent diverse kwaliteiten (o.a. natuur, landschap en cultuurhistorie). Daarnaast heeft het buitengebied ontegenzeggelijk kwaliteiten als productiegebied voor voedsel en als recreatiegebied. Het buitengebied van Oirschot kent echter niet alleen kwaliteiten. Er is ook sprake van knelpunten en tegengestelde belangen. Zo balanceert de veehouderij op de grens van wat er qua leefklimaat, gezondheid, landschapskwaliteit, bodem, lucht en water aanvaardbaar wordt geacht. Er is daarbij een gestage transitie gaande van 'overwegend agrarisch gebied' naar 'een gebied met agrarisch en recreatieve functies'. Daarbij moet sprake zijn van een adequate afweging in het spanningsveld tussen recreatie, de draagkracht van natuur en landschap en de wederzijdse beperkingen tussen met name de milieugevoelige functies (zoals wonen en verblijfsrecreatie) en milieubelastende functies (zoals de agrarische sector). Tot slot zijn er nieuwe maatschappelijke opgaven in het buitengebied, zoals de verschuiving in beheer en bezit van landbouwgronden, de toenemende functiemenging, de transformatie van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB's), de energietransitie en de klimaatbestendigheid.

Onderhavig planvoornemen betreft de herbestemming van een VAB. Dit op een locatie die gelet op haar ligging (nabij De Mortelen en omgeven door burgerwoningen aan de Tregelaar) niet geschikt is voor een (intensieve) agrarische voortzetting. Een kleinschalige, meer extensieve (niet-agrarische) bedrijfsvoering als voorgestaan is daarbij wel passend te achten. Daarbij in acht genomen de ruimtelijke kwaliteiten en thema's van het buitengebied, middels 'ontstening' (sloop van overtollige bebouwing), klimaatadaptatie (minder verharding en aanleg water- en groenstructuren) landschappelijke kwaliteitsverbetering en biodiversiteit (landschappelijke inpassing en inperking ruimtebeslag) en energietransitie (toepassing zonnepanelen).

Het planvoornemen is derhalve passend binnen de gemeentelijke structuurvisie van de gemeente Oirschot.



4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een bestemmings- of wijzigingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt dus ook de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering. Een bestemmingsplan kan voor dit onderdeel worden vastgesteld, indien het aspect bodem niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Op de locatie aan de Tregelaar 4 te Oirschot is o.a. sprake van een bestaande woonboerderij (met in pandige bedrijfsruimtes) en een bestaande bedrijfsloods. De gebruikswijziging van deze bestaande bebouwing behelst geen andere benodigde bodemkwaliteit. Voor de showroom-functie in de tunnelkas geldt dat hier sprake is van een bedrijfsfunctie voor kortdurend menselijk verblijf (< 2 uur per dag). Bovendien is er sprake van een betonnen gevlinderde ondervloer, waardoor er geen sprake is van contact met de onderliggende bodem. Het aspect bodemkwaliteit is derhalve niet relevant voor deze functiewijziging. Voor de recreatieve nevenactiviteit geldt dat hier sprake is van kortdurend, recreatief nachtverblijf (van steeds wisselende personen) in de aanwezige verblijfsobjecten (caravans / stacaravans). Hierdoor is er geen sprake van direct contact met de ondergrond.

Het planvoornemen ziet met name op een planologische gebruikswijziging van de bestaande bebouwing en het bijbehorend erf. De beoogde bedrijfsopzet vraagt geen andere bodemkwaliteit dan in de huidige situatie. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de voortzetting van bedrijfsmatig gebruik ter plaatse. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.



De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 1: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 2: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak, voor een intensieve kwekerij (wormenkwekerij), met een bestaande bedrijfswoning. Een wormenkwekerij wordt in de VNG-handreiking aangemerkt als milieucategorie 3.2, grootste richtafstand 100 meter, met de volgende richtafstanden voor de diverse aspecten:

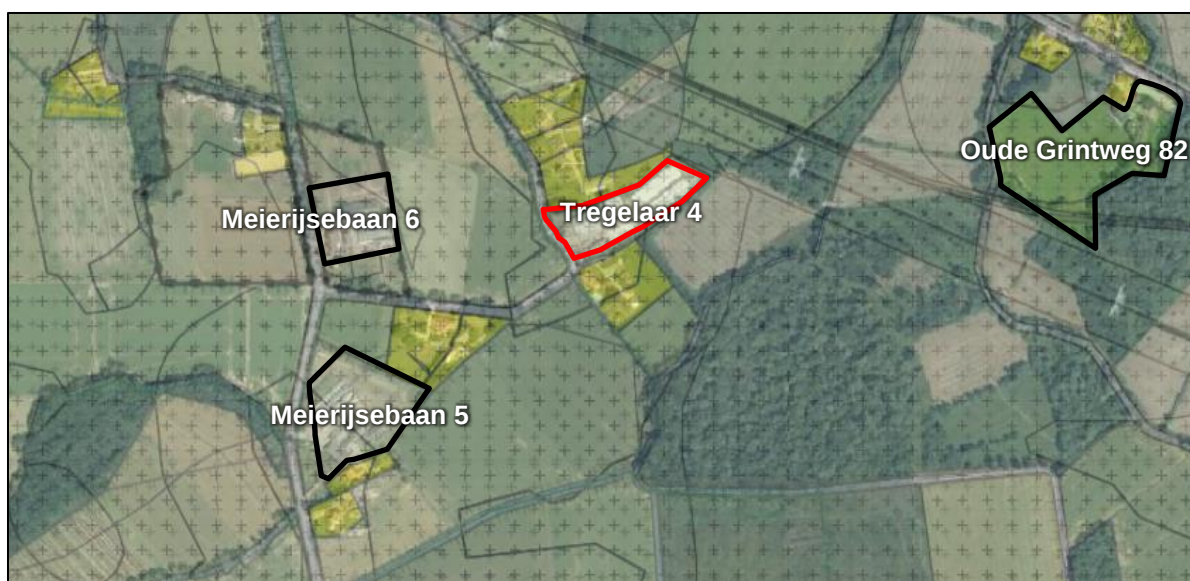
- Geur: 100 m;
- Stof: 0 m;
- Geluid: 30 m;
- Gevaar: 10 m.

In de beoogde situatie wordt deze locatie herbestemd tot een niet-agrarisch bedrijf, met recreatieve nevenfunctie. De bedrijfsvoering bestaat met name uit een werkplaats voor eenvoudige (onderhouds)handelingen (naar aard en omvang maximaal milieucategorie 2) en (statische) opslag en stalling van (verhuur)objecten en trek wagens. Daarnaast is er sprake van een extensief gebruikte showroom. De verblijfsrecreatieve nevenfunctie is kleinschalig, met maximaal 10 verblijfsobjecten (caravans / stacaravans).

De bedrijfsvoering bevat zowel milieubelastende functies, als milieugevoelige functies. Derhalve dient gezien te worden of:

- Met de vestiging van de bedrijfsbestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op omliggende milieugevoelige functies (woningen), gezien vanuit de milieubelasting van het bedrijf;
- Vestiging van de recreatieve nevenfunctie ter plaatse aanvaardbaar is vanuit een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied, gezien vanuit bedrijven en milieuzonering uit de omgeving;
- De voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig beperkend is voor de bestaande in de omgeving aanwezige bedrijven en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden.

Op Afbeelding 20 is de bedrijvigheid in de directe omgeving weergegeven, met de bijbehorende adressering. In Tabel 3 zijn deze bedrijven opgesomd met de van toepassing zijnde richtafstanden. Hierbij zijn de richtafstanden genoteerd, behorende bij een rustige woonwijk / rustig buitengebied.



Afbeelding 20: Uitsnede luchtfoto met bestemmingen, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tabel 3: Bedrijvigheid in directe omgeving, met toe te passen richtafstanden (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Adres en omschrijving	Richtafstanden in meters (bij rustige woonwijk / rustig buitengebied)					Categorie	Afstand tot rand bestemmingsvlak Bedrijf (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand		
Meierijsebaan 6: Paardenhouderij	50	30	30	0	50	3.1	175
Meierijsebaan 5: Teeltbedrijf	10	10	30	10	30	2	215
Oude Grintweg 82: Voetbalvereniging / sportvelden	0	0	50	0	50	3.1	315



Uit het voorgaande volgt dat er in de directe omgeving (≤ 150 meter) geen sprake is bedrijfsmatige inrichtingen van derden. Uit bovenstaande tabel volgt bovendien dat aan alle richtafstanden ruimschoots wordt voldaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van deze bedrijvigheid (o.a. geur, stof, geluid en gevaar) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied en dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Doordat voornoemde richtafstanden ruimschoots worden gerespecteerd is er geen sprake van milieuhinder (zoals geluid) ten gevolge van deze bedrijven, ter plaatse van het plangebied.

Aan de Tregelaar 4 te Oirschot wordt in de beoogde situatie een agrarisch bedrijf herbestemd tot een niet-agrarisch bedrijf. Naast gevoelige functies is er bovendien sprake van een milieubelastende activiteit. De richtafstanden, als van toepassing blijken de VNG-handreiking voor de huidige en beoogde milieubelastende activiteiten, zijn opgenomen in Tabel 4.

Ten eerste volgt uit deze tabel dat de milieubelasting ten gevolge van het plan afneemt. In de huidige situatie is er een wormenkwekerij gevestigd, met een bijbehorende richtafstand van 100 meter voor geur. In de beoogde situatie neemt de richtafstand af, tot een maximale richtafstand van 50 meter. Dit ten behoeve van de recreatieve nevenfunctie. Hierbij kan echter de kanttekening worden geplaatst dat dit de richtafstanden betreft voor 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. In onderhavige situatie betreft het echter een kleinschalige nevenactiviteit, met maximaal 10 verblijfsobjecten. De feitelijke milieubelasting zal derhalve, qua aard en omvang, meer gelijk te stellen zijn met milieucategorie 2 (30 meter). Er is immers geen sprake van een (grootschalig) kampeerterrein, of een vakantiecentrum.

De toegestane functies in het plangebied worden juridisch-planologisch vastgelegd, middels het toekennen van functieaanduidingen. Derhalve is per plandeel bepaald welke bedrijvigheid is toegestaan. Getoetst dient te worden of de richtafstanden uit Tabel 4 worden behaald richting omliggende gevoelige objecten (de aanwezige burgerwoningen aan Tregelaar). In de geldende bestemmingsplansystematiek voor het buitengebied van Oirschot is bepaald dat bestaande woningen zijn toegestaan en dat herbouw in beginsel grotendeels op bestaande fundamenteen dient plaats te vinden. Derhalve kan voor de toetsing worden aangesloten bij de huidige situering van de woningen.

Tabel 4: Toe te passen richtafstanden voorgenomen ontwikkeling (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Adres en omschrijving	Richtafstanden in meters (bij rustige woonwijk / rustig buitengebied)					Categorie
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Tregelaar 4: Huidige situatie Intensieve kwekerij (wormenkwekerij)	100	0	30	10	100	3.2
Tregelaar 4: Beoogde situatie Werkplaats	0	10	30	10	30	2
(Statische opslag) / stalling / 'showroom'	0	0	30	10	30	2
Recreatieve nevenfunctie	30	0	50	30	50	3.1

De dichtstbijzijnde woningen aan beide zijdes van het plangebied betreffen Tregelaar 3 en Tregelaar 5. Aan de zijde van Tregelaar 3 bevindt zich ten eerste de bedrijfswoning van Tregelaar 4. Deze woning blijft ongewijzigd behouden en heeft een afschermende werking voor de bedrijfsmatige functies op het terrein. Het bedrijfsdeel (erf) bevindt zich op tenminste 30 meter vanaf Tregelaar 3. De



recreatieve nevenactiviteit bevindt zich op circa 85 meter vanaf de woning Tregelaar 3. Geconcludeerd kan worden dat hiermee een afdoende afstand wordt gerespecteerd. Milieubelasting ter plaatse van Tregelaar 3 wordt hiermee voorkomen en zoals voorgaand toegelicht is er bovendien sprake van een verbetering ten aanzien van de milieubelasting (wegens de herbestemming van de voormalige wormenkwekerij).

De woning Tregelaar 5 bevindt zich op circa 45 meter vanaf het plangebied (dichtstbijzijnde is de parkeerplaats). De recreatieve nevenactiviteit is gesitueerd op een afstand van circa 90 meter tot Tregelaar 5. Ook voor deze woning worden dus ruimschoots voldoende onderlinge afstanden gerespecteerd.

De benodigde richtafstanden worden derhalve behaald. De beoogde bedrijfsopzet zorgt niet voor onevenredige milieuhinder richting omliggende gevoelige functies. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Na realisatie zal onderhavig bedrijf vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn algemene milieuregels (voorschriften) opgenomen ter bescherming van het milieu en het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen van derden. Hierin zijn o.a. ook regels opgenomen over geluid (immissiewaarden op de gevels van woningen). Aanvullend hanteert gemeente Oirschot de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent het geluidsbeleid industrielawaai gemeente Oirschot' (nota industrielawaai), als geldend per 25 juli 2018. Het bedrijf kan voldoen aan de algemene milieuvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de gemeentelijke nota industrielawaai. Hierdoor wordt mede voorkomen dat er sprake is van milieuhinder bij omliggende woningen. Navolgend wordt volledigheidshalve een nadere toelichting gegeven op de eventuele milieubelasting ten gevolge van de beoogde bedrijfsactiviteiten.

In paragraaf 2.3 is reeds een nadere beschrijving gegeven omtrent de beoogde bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten zullen feitelijk met name geluid tot gevolg hebben. M.b.t. geur, stof en gevaar is er door de aard van de bedrijfsvoering geen sprake van gevolgen buiten de grens van de inrichting. Een eventuele geluidsbelasting kan enerzijds worden veroorzaakt door de verkeersbewegingen, en anderzijds door de bedrijfsmatige activiteiten binnen de inrichting.

De verkeersbewegingen van en naar de inrichting zullen enige geluidsbelasting tot gevolg hebben. In Bijlage 3 zijn de verkeersbewegingen van en naar de inrichting toegelicht. Deze verkeersbewegingen gaan gedeeltelijk naar het eigen bedrijfserf en voor het overige naar de parkeerplaats. Samengevat is er in de beoogde situatie, ruim overschattend, sprake van de volgende verkeersbewegingen:

- Gebruik bedrijfswoning, conform kengetallen CROW 7,8 – 8,6 lichte verkeersbewegingen (personenauto's) per etmaal. Gekozen uitgangspunt, naar boven afgerond 10 verkeersbewegingen dagelijks.
- Werkplaats. Maximaal 4 lichte voertuigbewegingen per dag x 6 dagen/week. Deze activiteiten vinden plaats in de dagperiode.
- Showroom, maximaal 4 klantbezoeken per week, dus 8 lichte voertuigbewegingen per week. Deze activiteiten vinden plaats in de dagperiode.
- Verblijfsrecreatieve nevenactiviteit, 10 verblijfsobjecten. Deze activiteit is voor de CROW-kengetallen het meest vergelijkbaar met een bungalowpark / huisjescomplex. Deze gaat uit van 2,6 – 2,8 verkeersbewegingen per huisje per etmaal. Gemiddeld op jaarbasis bezien, zal er sprake zijn van maximaal 100 dagen een volledige bezetting van alle verblijfsobjecten. Het betreft dan in het recreatie seizoen, 100 dagen x 28 lichte verkeersbewegingen totaal.
- Eigen vervoer caravan/object + trekwagen ten behoeve van verhuur, verkoop e.d. Een deel van het trekwagenpark is elektrisch (geluidsarm), een deel van het trekwagenpark bestaat ook uit oldtimers e.d. Het betreft maximaal 4 bewegingen per dag x 7 dagen/week.

Naast de verkeersbewegingen is er ook sprake van activiteiten binnen de inrichting. De bedrijfsmatige hoofdfunctie betreft de loods, waarin in pandige (statische) opslag en stalling plaatsvindt van caravans, verhuurobjecten en trekwagens. Daarnaast worden in de loods eenvoudige onderhoudshandelingen



verricht. Deze werkzaamheden vinden hoofdzakelijk plaats in de dagperiode. De werkzaamheden in de werkplaats zijn in hoofdzaak eenvoudig en handmatig, zoals banden wisselen en oppompen, assen controleren, afstelwerkzaamheden, controle remmen, het voorzien van nieuwe reclame-uitingen, veranderingen in het interieur e.d. De assemblage, montage en bouw van de producten blijft ongewijzigd gevestigd op het bedrijventerrein elders. De combinatie van opslag- en eenvoudige onderhoudswerkzaamheden is hier echter noodzakelijk, aangezien objecten na langdurige stalling eerst onderhouden dienen te worden (bandenspanning, controle, afstelwerkzaamheden) alvorens zij de openbare weg weer gaan betreden.

Het gaat dus in de bedrijfsloods met name om eenvoudige onderhoudswerkzaamheden en voor het (statisch) kunnen stallen van de voorraad van verhuurobjecten en trekwagens. Het productiebedrijf blijft dus ongewijzigd op de bedrijfslocatie elders (op een bedrijventerrein) gevestigd. Door de aard en omvang van de werkzaamheden in de loods (eenvoudige onderhoudshandelingen en stalling) is er geen sprake van een relevante milieukundige uitstraling. Buiten de loods zal, behoudens het in en uit de loods rijden van objecten, geen geluidsbelasting waarneembaar zijn ten gevolge van de in pandige activiteiten.

In de woonboerderij met achterhuis vindt in hoofdzaak privé gebruik (bedrijfswoning en garage) plaats. Hier is enkel sprake van normale leefgeluiden ten gevolge van het gebruik van een woning door een gezin. Daarnaast is er in het achterhuis sprake van ondergeschikte in pandige functies als kantoor, kantine, opslag e.d. Deze activiteiten hebben geen geluidsuitstraling tot gevolg die uitpandig van de bebouwing waarneembaar is.

De 'showroom' wordt gebruikt voor productpresentatie en betreft dus met name stalling / tentoonstelling. Het betreft een extensief gebruikte showroom met circa 3 / 4 klantbezoeken per week (wegens nichemarkt en exclusiviteit). Ook deze activiteit zorgt dus niet voor een relevante geluidsuitstraling.

De nevenactiviteit 'levende showroom', betreft de kleinschalige verhuur van maximaal 10 verblijfsrecreatieve units (caravans / stacaravans). Bij een volledige bezetting gaat het om circa 20 – 25 volwassen personen. Deze activiteit vindt plaats op het achterterrein, op ruime afstand tot de woningen van derden en bovendien deels afgeschermd door de eigen bedrijfsbebouwing. Ten gevolge van deze activiteit zal enkel sprake zijn van geluid ten gevolge van het recreatief gebruik, zoals stemgeluid van de aanwezige gasten. Gelet op de afstanden van deze functie tot woningen van derden kan aan de geldende geluidsnormen worden voldaan.

Concluderend, er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden tot omliggende bedrijvigheid en omliggende gevoelige functies, als opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Gelet op de ligging van de locatie, de voorgenomen bedrijfsactiviteiten, de nabijgelegen functies en de onderlinge afstanden is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zal voldaan worden aan de geldende milieuregels (Activiteitenbesluit milieubeheer en gemeentelijke nota industrielaawaai).

4.3 Veehouderijen en geur

Om de beoogde situatie mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot. In dit buitengebied zijn veehouderijen aanwezig. Bij elke ruimtelijke procedure dient 'een goede ruimtelijke ordening' in acht te worden genomen. Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkomen van hinder door milieubelastende activiteiten. Tevens dient voorkomen te worden dat de vestiging van een nieuwe functie negatieve gevolgen heeft voor bestaande functies en bedrijvigheid.

Het wettelijk kader (Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en Activiteitenbesluit milieubeheer) schrijft voor op welke wijze het bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij uitbreidt of wijzigt. Indirect heeft deze geurwetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk, een geurnorm is bedoeld om personen



te beschermen tegen geurhinder, dus omgekeerd moet het bevoegd gezag ook geen nieuwe situaties toestaan waarbij personen zichzelf blootstellen aan overmatige geurhinder. Voor de toetsing van het aspect veehouderijen en geur kan overigens ook gebruik worden gemaakt van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', zoals toegelicht in voorgaande paragraaf.

Onderhavige planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, dit betreft een concentratiegebied voor toepassing van de Wgv. Naast de wettelijke normstelling, kunnen gemeentes bovendien een eigen normstelling hanteren middels de toepassing van een geurverordening. De gemeente Oirschot beschikt over de 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012', als in werking getreden d.d. 15 maart 2012. Deze verordening hanteert een andere normstelling voor de geurnormen voor dieren met geuremissiefactoren (zoals varkens of pluimvee).

Op basis van het wettelijk kader en de gemeentelijke geurverordening, is de volgende normstelling van toepassing op het plangebied (buiten de bebouwde kom, binnen concentratiegebied, in de gemeente Oirschot):

- Een maximale geurbelasting van 10,0 OU_E/m³ voorgrondbelasting op een geurgevoelig object. Het betreft daarbij de geurbelasting veroorzaakt door dieren met geuremissiefactor in de ministeriële regeling Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), zoals varkens, pluimvee of vleesrunderen.
- Een minimaal vereiste afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van een stal en een geurgevoelig object. Het betreft daarbij veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling (Rgv) een geuremissiefactor is vastgesteld (zoals paarden of melkrundvee).
- Daarnaast geldt voor alle stallen (ongeacht de diercategorie) een minimale afstand tussen de buitenzijde van de gevel van een dierenverblijf en het geurgevoelig object van 25 meter.

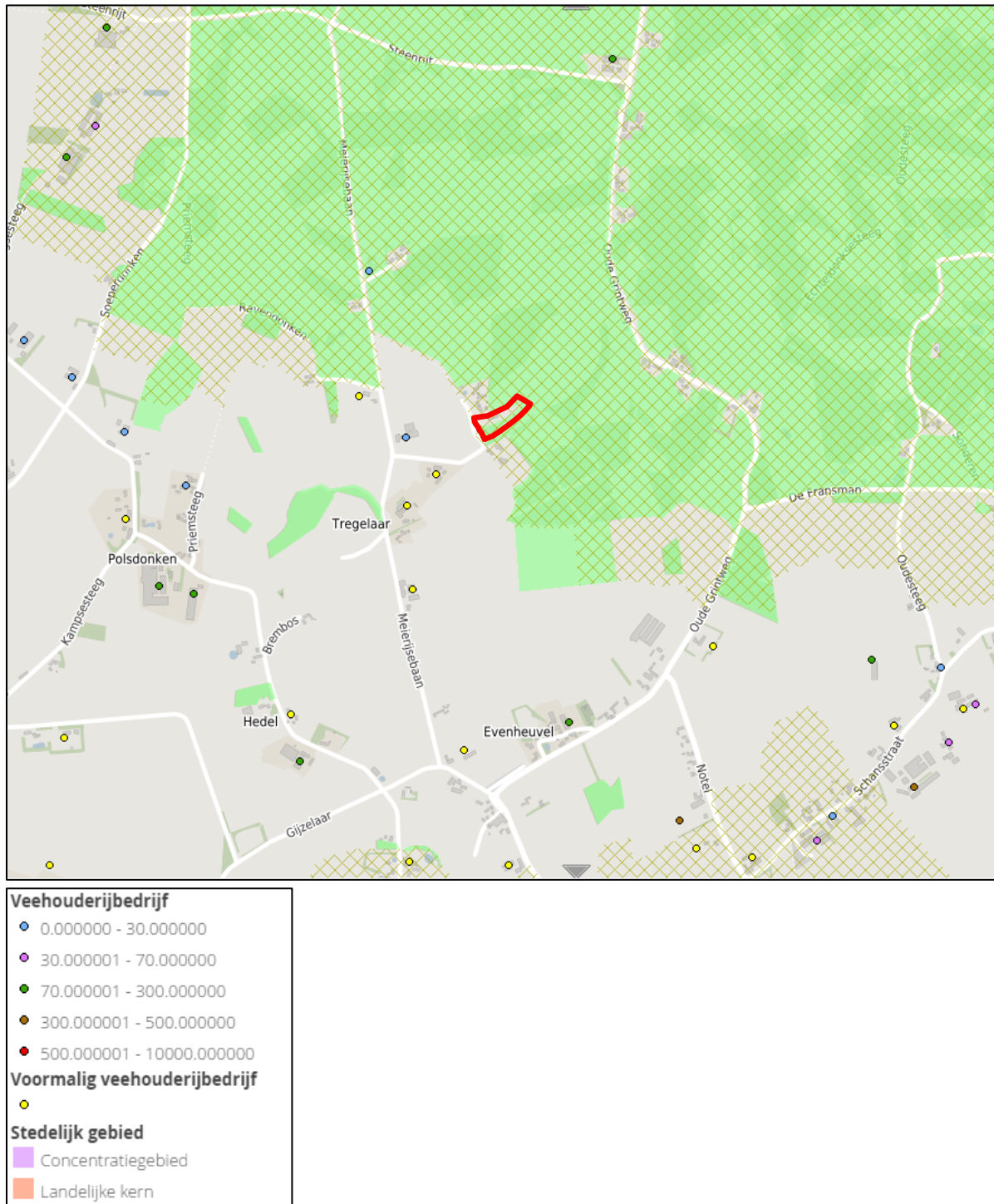
Voor de achtergrondbelasting (geur ten gevolge van de veelheid aan veehouderijen in een gebied) geldt geen formele normstelling. Hiervoor geldt een afweging in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dus of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De provincie Noord-Brabant hanteert in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (voor de toetsing vanuit veehouderijen) in het buitengebied een maximum van 20% geurgehinderden (dit komt in concentratiegebied overeen met een achtergrondbelasting van 20 OU_E/m³).

De veehouderijendichtheid rondom het plangebied is zeer laag. Op Afbeelding 21 is de ligging van het plangebied weergegeven, met de aanwezige veehouderijen. Binnen een afstand van 500 meter rondom het plangebied is enkel de veehouderij aan Meierijsebaan 6 aanwezig. Dit betreft echter een paardenhouderij, op een afstand van circa 175 meter. Voor paardenhouderijen geldt in de VNG-handreiking een benodigde afstand van 50 meter voor het aspect geur. Deze afstand komt bovendien overeen met de benodigde afstanden op grond van de geurwetgeving. Deze afstand wordt ruimschoots gerespecteerd. Geurhinder afkomstig van dit bedrijf kan derhalve worden uitgesloten.

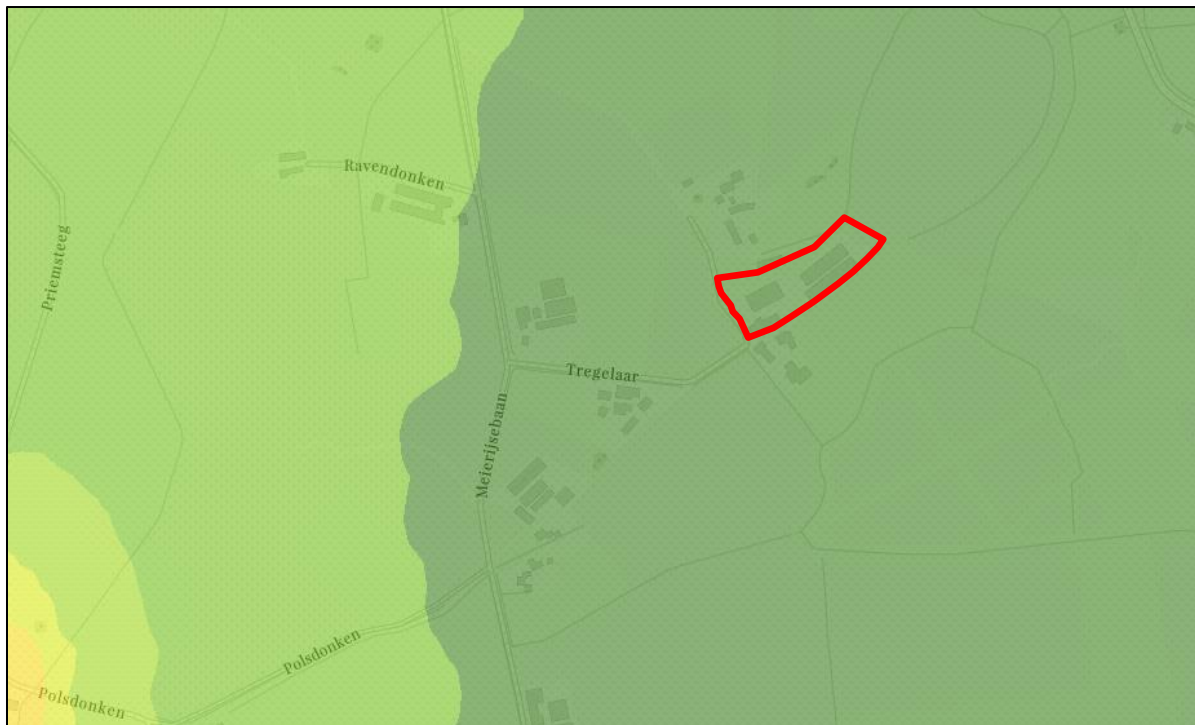
Uit voorgaande paragraaf volgt dat er ter plaatse van het plangebied kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' voor de omliggende veehouderijen (voor o.a. het aspect geur). Volledigheidshalve wordt ook nog een toetsing verricht aangaande het aspect achtergrondbelasting van geur.

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is daarmee een goede graadmeter voor hinder ten gevolge van veehouderijbedrijven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft kaarten opgesteld met betrekking tot de fysieke leefomgeving, op basis van de bij hen beschikbare data. Een van deze kaarten heeft betrekking op de achtergrondbelasting van geur ten gevolge van de aanwezige veehouderijbedrijven. Een uitsnede van deze kaart is bijgevoegd in Afbeelding 22. Hieruit volgt dat de kwaliteit van de leefomgeving, gezien vanuit het aspect geur van veehouderijen 'zeer goed' is (0 – 3 OU_E/m³). Ten behoeve van de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij heeft de gemeente Oirschot in 2011 de 'Geurgebiedsvisie Oirschot 2011' opgesteld. In deze visie is benoemd dat de gemeente streeft naar een maximale

achtergrondgeurbelasting van 20 OUE/m³ voor het buitengebied (niet zijnde het landbouwontwikkelingsgebied). Aan deze streefwaarde wordt ruimschoots voldaan. Voor dit aspect is derhalve sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 21: Kaart ligging veehouderijbedrijven, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant o.b.v. WebBVB Brabant.)



Legenda

Achtergrondbelasting geur

Kwaliteit leefomgeving (geurbelasting in ouE/m³)

- zeer goed 0-3
- goed 3-7
- redelijk goed 7-13
- matig 13-20
- tamelijk slecht 20-28
- slecht 28-35
- zeer slecht 35-50
- extreem slecht 50->

Afbeelding 22: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur veehouderijen in OUe/m³ ODZOB, peildatum februari 2021. Planlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.

4.4 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande.

Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid.



Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet, binnen een afstand van 2 km rondom dergelijke bedrijven. Hierbij kan wel de kanttekening worden geplaatst dat bijvoorbeeld in Noord-Brabant een groot deel van de gehele provincie is gelegen binnen deze afstand van 2 km rondom alle geitenhouderijen. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze onderzoeksresultaten te onderschrijven. Blijkens het WebBVB is er binnen een afstand van 2 kilometer rondom Tregelaar 4 te Oirschot geen sprake van bedrijfsmatige geitenhouderijen. De dichtstbijzijnde bedrijfsmatige geitenhouderij bevindt zich aan Broekstraat 28 te Oirschot op een afstand van circa 3 kilometer. Derhalve zorgt dit niet voor onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;
- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;



- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan;
- Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader dus nog niet concreet worden getoetst. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, moet het beoogde initiatief van de veehouderij echter getoetst worden aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien zoveel mogelijk voorkomen.

In de directe omgeving van het plangebied is de veehouderijendichtheid erg laag (blijkens de provinciale kaarten met daarop een weergave van de vergunningen als geregistreerd in het Web-BVB, Bestand Veehouderij Bedrijven provincie Noord-Brabant), zie hiertoe Afbeelding 21. De onderzoeken focussen nu met name op eventuele gezondheidseffecten in directe nabijheid van grootschalige intensieve veehouderijen en in veedicht gebied. Ook geitenhouderijen kunnen mogelijk een gezondheidsrisico omvatten.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Endotoxine is een celwandfragment van gram negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellerings' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Dit heeft geleid tot een rekentabel met afstanden tot varkens- en pluimveehouderijen. De rapporten richten zich met name op deze diercategorieën, omdat bij deze bedrijven de emissie van fijnstof en grovere stofdeeltjes het hoogste is. Bij veehouderijbedrijven met andere diersoorten wordt er vanuit gegaan dat de emissie van fijnstof en daarmee gepaard gaand, endotoxinen, verhoudingsgewijs laag is en daarom geen relevant risico veroorzaakt.

Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter. Grootschalige varkens- en pluimveehouderijen zijn tot op ruime afstand (> 900 meter) van het plangebied afwezig. Er wordt vanuit endotoxines gezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.

Het planvoornemen is gelet op het voorgaande, gezien vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid, dus aanvaardbaar te achten.



4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

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 niet-agrarisch bedrijf met een verblijfsrecreatieve nevenactiviteit. De bestaande woning en bedrijfsloods blijven hierbij ongewijzigd behouden. Op het achterterrein wordt de verblijfsrecreatieve nevenactiviteit toegevoegd. Voor het overige is er geen sprake van de realisatie van nieuwe (milieu)gevoelige functies.

In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden direct grenzend aan het plangebied, ten noorden en zuiden, in gebruik ten behoeve van burgerwoningen (enkelbestemming 'Wonen'). De aangrenzende gronden in het noordoostelijk en oostelijk deel zijn bestemd als natuurgronden (enkelbestemming 'Natuur'). Door beide bestemmingen is hier geen sprake van functies waar het aspect spuitzones relevant is. De verblijfsrecreatieve nevenactiviteit bevindt zich ten midden van het eigen bedrijfserf, en omliggende natuurgronden. Tevens is er ook nog sprake van kortdurend verblijf, door steeds wisselende personen. Er is dus geen sprake van langdurig of permanent verblijf door een vaste groep personen, zodat er potentieel sprake is van (onaanvaardbare) volksgezondheidsrisico's ten gevolge van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.



De gronden aan de overzijde van de weg Tregelaar, ten zuidwesten, zijn wel agrarisch in gebruik. Zoals voorgaand toegelicht vindt hier echter geen toevoeging van nieuwe gevoelige functies plaats.

De voorgenomen ontwikkeling zal bovendien worden voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing (zie o.a. Afbeelding 9 en Bijlage 1). Aan alle zijdes 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.

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.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen, bij de vaststelling van plannen binnen de zones rondom wegen en indien het plan mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

Als geluidsgevoelige gebouwen worden aangemerkt woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Geluidsgevoelige terreinen zijn woonwagenstandplaatsen of ligplaatsen voor woonschepen.

De onderzoekszone voor wegen is hierbij afhankelijk van de ligging en de hoeveelheid rijbanen. De onderzoekszones zijn inzichtelijk gemaakt in navolgende tabel. De Wgh regelt bovendien dat binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende normen niet in acht hoeven te worden genomen.

Tabel 5: Onderzoekszones Wet geluidhinder

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Onderhavige planontwikkeling heeft betrekking op de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf met recreatieve nevenfunctie. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij ongewijzigd behouden. Er is dus geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Tevens heeft de ontwikkeling geen wijziging van een weg tot gevolg. Het aspect wegverkeerslawaaï is dus niet relevant voor het voornemen.

De hoofdontsluiting van het bedrijf wordt gevormd door de weg Tregelaar. De Tregelaar betreft een geasfalteerde erftoegangsweg die in noordelijke richting overgaat in een zandpad en zijn aansluiting vindt op de geasfalteerde weg Meerijsebaan. Door de aard van de weg Tregelaar wordt deze enkel gebruikt door bestemmingsverkeer en is deze dus zeer verkeersluw. Er is dus geen sprake van een onaanvaardbare geluidssituatie ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

In het voorliggende plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies zoals benoemd in de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Gelet op de wettelijke systematiek is een toetsing aan de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï derhalve niet van toepassing. Dit aspect is niet relevant voor het planvoornemen. Ondanks dat een formele toetsing aan wegverkeerslawaaï niet aan



de orde is, kan desondanks gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare situatie gezien vanuit het aspect wegverkeerslawaaï.

4.7 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd. De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel.

Beleid Waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

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

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.



- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Naast het waterbeheerprogramma heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Keur

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimteveragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 is de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

Uit de Keurkaart, zie Afbeelding 23, volgt dat het plangebied enkel is gelegen in een beschermd gebied waterhuishouding. Deze gebieden kennen een beschermingsregime voor het aspect verdroging. Onderhavig planvoornemen gaat echter niet gepaard met grondwateronttrekkingen, drainage e.d. Derhalve is de ligging binnen dit beschermd gebied op grond van de Keur niet relevant voor het voornemen.

Uit de Keurkaart en de Leggerkaart, zie Afbeelding 24, volgen tevens de aanwezige watergangen en overige voorzieningen met een hydrologische functie. Aan de noordrand van het plangebied is een bestaande B-watergang aanwezig. Deze watergang blijft met het planvoornemen ongewijzigd behouden.

Ter plaatse van het plangebied zijn voor het overige geen relevante watergangen, of overige voorzieningen met een waterhuishoudkundige functie aanwezig. Hieruit volgen dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Onderhavig plan heeft slechts een beperkte invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Er zijn geen ingrepen in het watersysteem gepland. Er is geen sprake van handelingen in en rondom A- of B-watergangen.

Het plangebied is nu reeds grotendeels verhard en bebouwd. Met het voorliggende plan zal een deel van deze bebouwing en verharding worden verwijderd (met name ter plaatse van de tunnelkassen). Tevens zal de nieuw aan te leggen verharding (nabij parkeervoorziening en wandelpad richting verblijfsrecreatieve nevenfunctie) gedeeltelijk worden uitgevoerd in halfverharding. De oppervlakte aan bebouwing en verharding in de huidige en beoogde situatie is inzichtelijk gemaakt in Tabel 6.

Tabel 6: Inschatting oppervlaktes verhard en bebouwd oppervlak huidige en beoogde situatie in plangebied

	Huidige situatie	Beoogde situatie
Bebouwd / verhard oppervlak (m ²)	6.100	5.000 (waarvan een deel halfverharding)
Afname	1.100 m²	

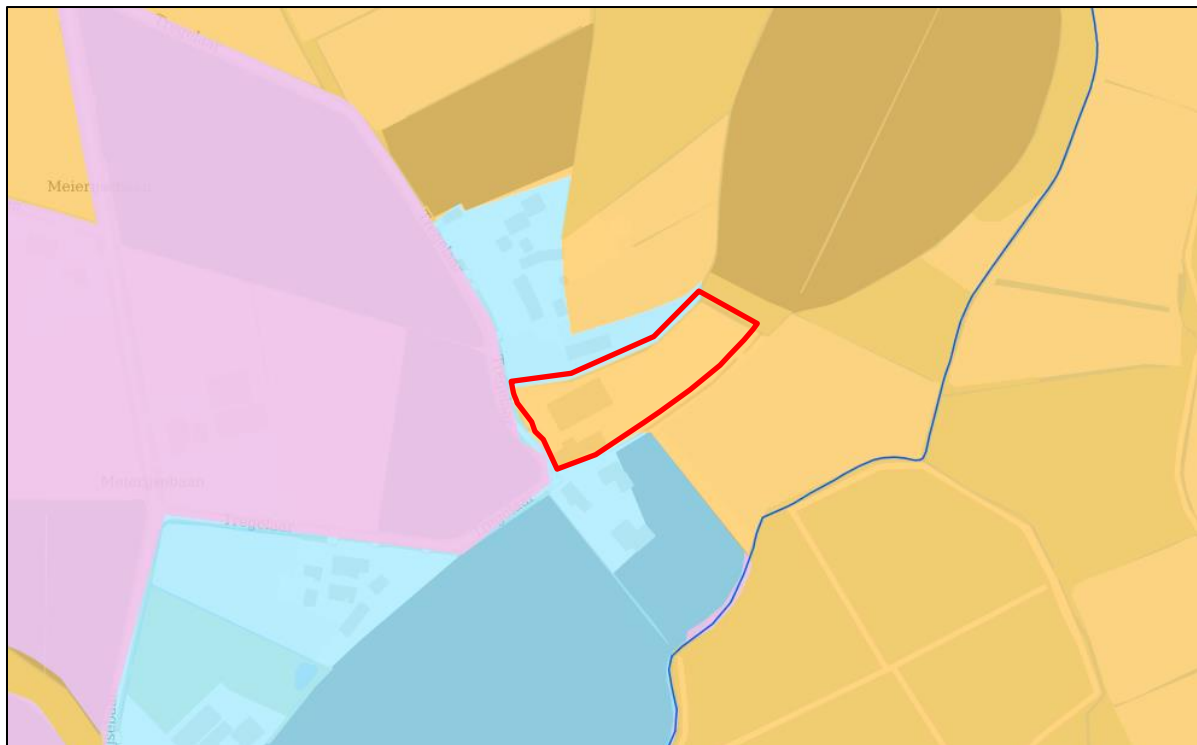
Een toename van het bebouwd oppervlak kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken, omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op het oppervlaktewater (cumulatief effect).

Zoals voorgaand toegelicht bevat de Keur een verbodsbepaling, waardoor het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Hierbij is tevens een uitzondering opgenomen indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak tot maximaal 500 m². Een toename van verhard oppervlak tot 500 m² heeft een zeer beperkte invloed op het watersysteem, waardoor geen mitigerende maatregelen getroffen hoeven te worden. Zoals volgt uit bovenstaande tabel is er in onderhavige situatie echter sprake van een afname van het bebouwd en verhard oppervlak. Dit is dus positief voor het waterhuishoudkundig systeem. Gelet op het voorgaande wordt de waterhuishouding gerespecteerd.

In het landschappelijk inpassingsplan is een voorgenomen poel opgenomen. Bij de feitelijke realisatie van de poel zal worden voorkomen dat deze te dicht bij de nabijgelegen watergang ligt, zodat onderling contact wordt voorkomen. Tevens zal bij de aanleg van de poel de Keur en de bijbehorende Algemene regels in acht worden genomen. In de Keur is in beginsel sprake van een verbod (artikel 3.1, 2^e lid) om zonder watervergunning een oppervlaktewaterlichaam aan te leggen. De Algemene regels Waterschap de Dommel ('Besluit van het dagelijks bestuur van het waterschap De Dommel houdende algemene regels omtrent de vrijstelling van een vergunningplicht'), als geldend per 25 maart 2021, bevat uitzonderingen op deze vergunningplicht. In artikel 4, lid 4 van deze regels is de vrijstelling opgenomen voor de aanleg van een poel. In dit artikel is opgenomen dat er sprake is van een vrijstelling van de vergunningplicht voor het aanleggen van een poel, voor zover:

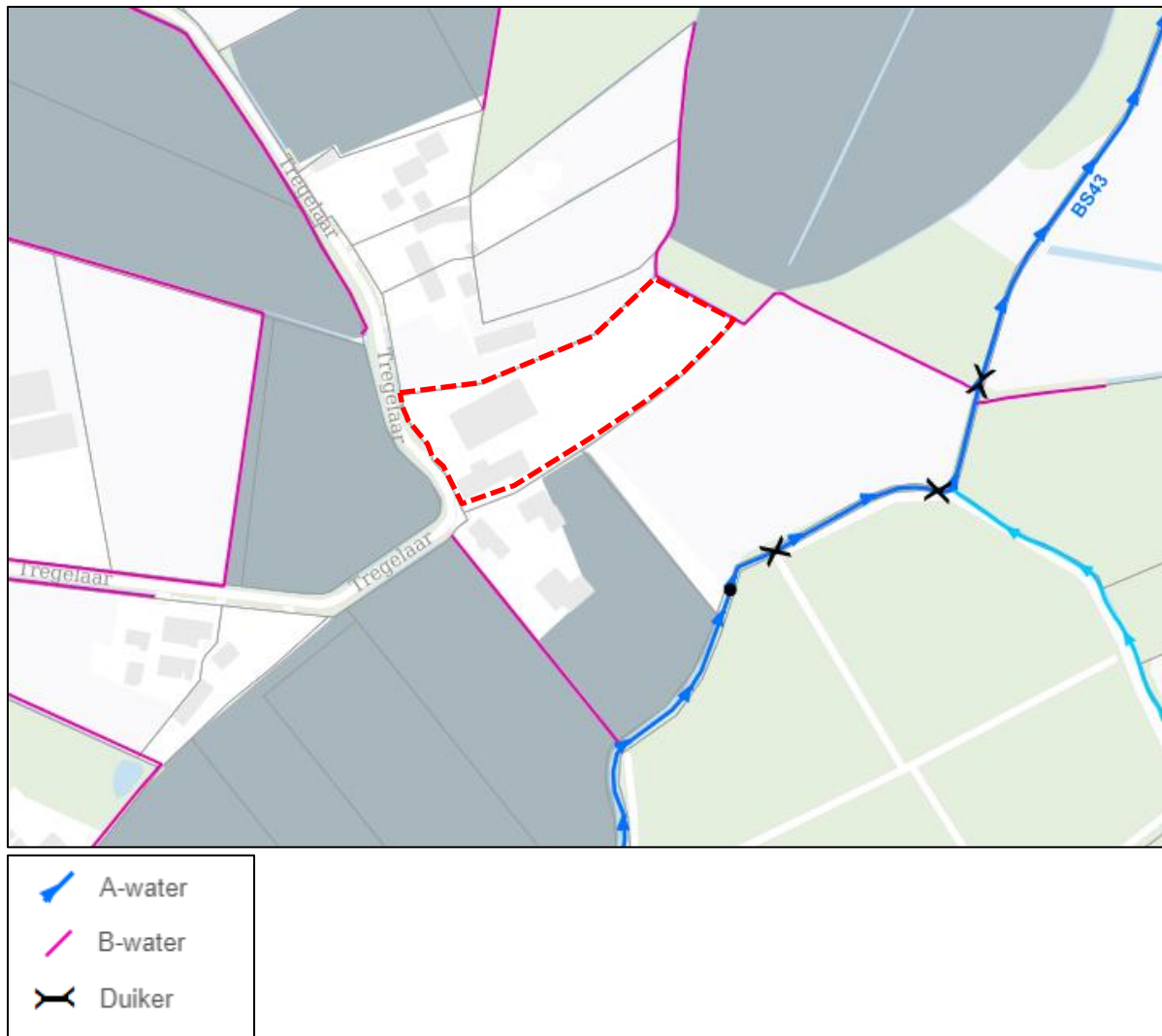
- De poel een oppervlakte heeft van maximaal 5.000 m², en;
- De poel niet dieper is dan de GLG (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand) en maximaal 1,20 meter diep, en;
- De poel een taludhelling heeft van: aan de noordzijde minimaal 1:5; overige taludhellingen minimaal 1:3.

Doelstelling van initiatiefnemer is om deze voorwaarden uit de vrijstelling bij de feitelijke realisatie in acht te nemen. Indien het bij de feitelijke uitvoering toch wenselijk is om hiervan (deels) af te wijken, zal hiertoe (via een separate procedure) een watervergunning worden aangevraagd.



LEGENDA	
	A-wateren
	Beekdalen
Beschermd gebieden keur	
	Beschermd gebied waterhuishouding
	Attentiegebied
Contouren beregeningsbeleid	
	Invloedsgebied Natura 2000
	Beperkt invloedsgebied Natura 2000

Afbeelding 23: Keurkaart beschermde gebieden, ligging plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Abbeelding 24: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied, of in kleine kernen, nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ditzelfde geldt bovendien voor woningbouwlocaties met netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.



Onderhavig plan heeft geen betrekking op woningbouw, maar op de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf met een recreatieve nevenfunctie (na beëindiging van een intensieve wormenkeukerij). Bestaande bebouwing wordt daarbij van functie gewijzigd. De beoogde bedrijfsvoering gaat niet gepaard met relevante emissies van luchtverontreinigende stoffen. Eventuele emissies kunnen hoofdzakelijk afkomstig zijn van de verkeersbewegingen van het bedrijf. Gelet op de grenswaarden voor woningbouw om NIBM bij te dragen, 1.500 respectievelijk 3.000 woningen, kan tevens worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling door aard en omvang met zekerheid niet in betekenende mate bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit. De functies in het plangebied gaan niet gepaard met relevante emissies van luchtverontreinigende stoffen.

Separaat dient beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor menselijk verblijf. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (voor 2020, gegevens 2020) volgt dat de ter plaatse van de Tregelaar 4 te Oirschot voor PM_{10} sprake is van een achtergrondconcentratie van $18,29 \mu g/m^3$ ($18 - 20 \mu g/m^3$). Voor NO_2 is de achtergrondconcentratie $14,16 \mu g/m^3$. Voor PM_{10} en NO_2 geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ ($10 - 15 \mu g/m^3$). Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Natuurgebieden

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en dientengevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie



inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus 0,00 mol N/ha/jaar (per saldo toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

In Bijlage 3 is een beoordeling uitgevoerd van onderhavig plan in relatie tot de vereisten met betrekking tot gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Navolgend worden de resultaten uit dit onderzoek samengevat weergegeven. Op Afbeelding 25 is de globale ligging van het plangebied aangeduid, in relatie tot de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied vanaf de planlocatie aan Tregelaar 4 te Oirschot betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' op een afstand van 2,8 kilometer in noordelijke / noordwestelijke richting. In zuidelijke richting bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' (het dichtstbijzijnde deel betreffen de uitlopers van de watergangen de Groote Beerze en de Kleine Beerze) op een afstand van circa 6,2 kilometer.

De Natura 2000-gebieden zijn dus op zeer ruime afstand gelegen, waardoor potentiële overige effecten (niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie) wegens de aard en omvang van het plan, en de zeer ruime afstand reeds kunnen worden uitgesloten. Om dit ook voor stikstofdepositie met zekerheid te kunnen bevestigen is hiervoor volledigheidshalve een berekening met AERIUS Calculator uitgevoerd.

Gebruiksfase

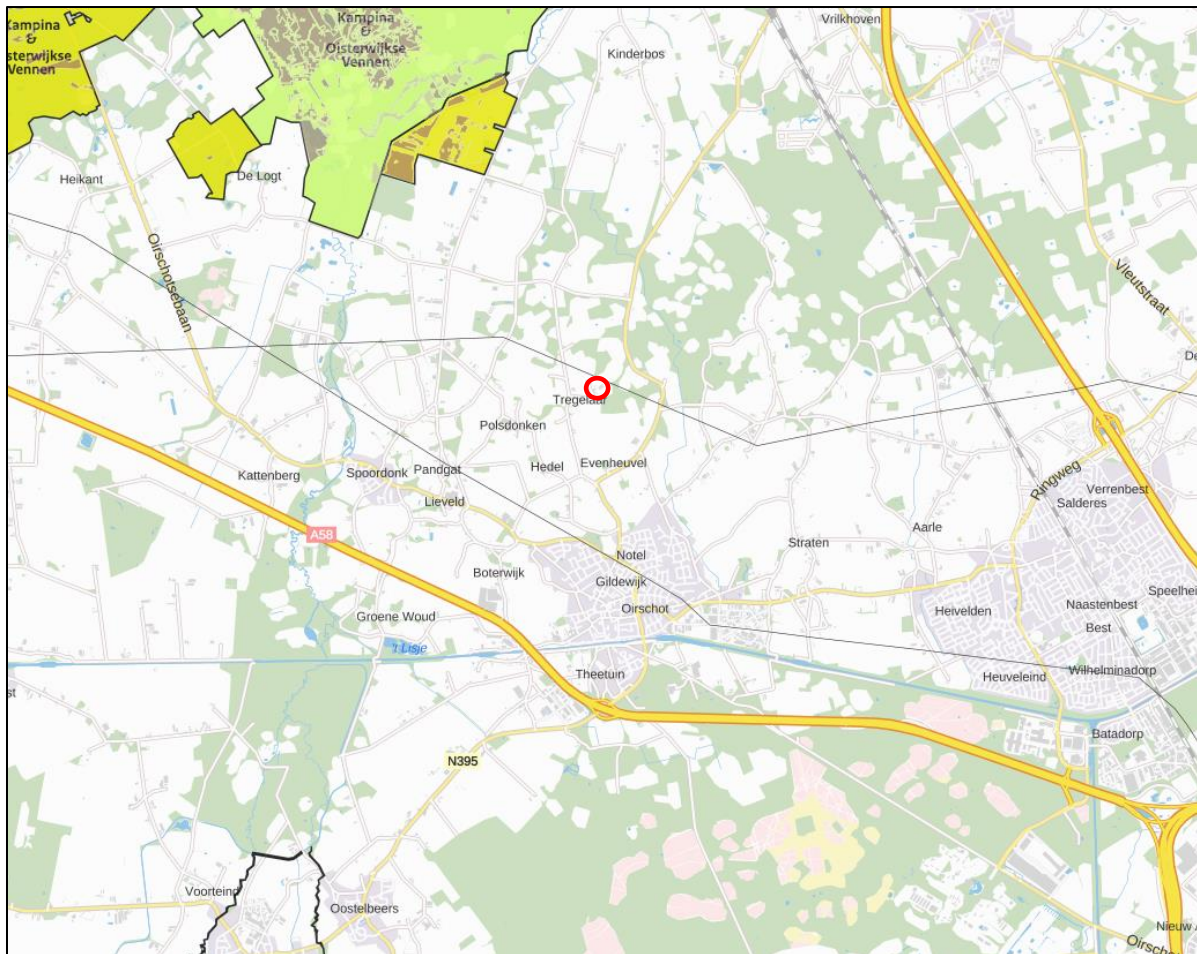
Uit de berekening met AERIUS Calculator van de beoogde situatie (gebruiksfase) volgt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jaar. In de berekening is daarbij bovendien een forse overschatting gehanteerd.

Bovendien door de aard van het voornemen, de ligging van de locatie en de afstand kunnen ook overige potentiële effecten op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het plan heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Bouw- en aanlegfase

De eventuele emissies ten gevolge van de bouw- en aanlegfase zijn bij onderhavige ontwikkeling als verwaarloosbaar te achten. Het betreft kortdurende, tijdelijke activiteiten, met name handmatig of met de inzet van klein materieel. De ontwikkeling vindt hierbij bovendien plaats op ruime afstand (> 2,8 kilometer) van de Natura 2000-gebieden. De bouw- en aanlegfase heeft dus met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 25: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) i.r.t. ligging Natura 2000-gebieden. (Bron: AERIUS Calculator)

4.10 Flora en fauna

Ook de voormalige Flora- en faunawet is per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat de soortenbescherming ook via deze overkoepelende natuurwet is geregeld. Het beschermingsregime van soorten is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van een voormalige intensieve wormenkwekerij naar een niet-agrarisch bedrijf met recreatieve nevenactiviteit. Ten behoeve van het voornemen wordt één tunnelkas volledig, en één tunnelkas gedeeltelijk gesloopt. De resterende tunnelkas zal daarbij grondig worden gerenoveerd ten behoeve van de voorgenomen showroom. Voor het overige wordt er in het plangebied geen bebouwing gesloopt.

Gezien de aard en de staat van deze tunnelkassen, zie Afbeelding 26, is de kans op aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna ter plaatse van deze bebouwing nihil. De aanwezige tunnelkassen bestaan momenteel enkel nog uit een stalen raamwerk. De kas bevat dus geen schuilgelegenheden of openingen, waarin beschermde soorten zich kunnen bevinden. Door de huidige staat van de tunnelkassen, zal er bij het afbreken van de tunnelkassen geen sprake zijn van een bedreiging voor flora en fauna. Daarnaast worden er in het plangebied geen beschermde diersoorten of plantensoorten verwacht.

Dit maakt dat gelet op de omstandigheden het aspect flora en fauna met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Het planvoornemen is juist positief voor het aspect flora en fauna, wegens de realisatie van een robuuste landschappelijke inpassing in het plangebied.



Afbeelding 26: Aan de linkerkant is tunnelkas 1 weergegeven (deels te behouden) en aan de rechterkant is tunnelkas 2 weergegeven (volledig te slopen).

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit heeft betrekking op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Omdat de gevolgen bij een calamiteit groot kunnen zijn, is in wetgeving bepaald wanneer risico's – met het voldoen aan normen – aanvaardbaar zijn en wanneer ze verantwoord moeten worden. Deze zogenoemde verantwoordingsplicht betekent dat in ruimtelijke procedure de keuzes moeten worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan in te stemmen met de risico's en de betreffende situatie aanvaardbaar te vinden. De aanvaardbare risico's zijn vast gelegd in diverse besluiten. De belangrijkste in de ruimtelijke ordening zijn:

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico wordt gedefinieerd als 'de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit'. In Nederland heeft de overheid bepaald dat in principe nergens in Nederland iemand een groter plaatsgebonden risico mag lopen dan 1 op de 1 miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen) geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.



Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht, zie Afbeelding 27. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Afbeelding 27: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'.

Overige toetsing

Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

Inventarisatie

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 28. Uit deze kaart volgt dat er in het plangebied of in de directe omgeving geen relevante risicofactoren aanwezig zijn.

Aan Hedingsesteeg 2 te Oirschot, ten noordwesten van de ontwikkeling en op circa 1,5 kilometer gelegen vanuit het plangebied, is een bovengrondse propaantank aanwezig, met een inhoud van 3 m³. Hiervoor is geen PR 10⁻⁶ contour toegekend. Het Activiteitenbesluit milieubeheer hanteert hiervoor veiligheidsafstanden van 10 – 20 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er zich geen risicovolle inrichtingen of transportroutes bevinden in de directe omgeving van de planlocatie. Omdat de onderhavige planlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 28: Uitsnede risicokaart, planlocatie globaal blauw omkaderd weergegeven.

4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied, zie hiertoe o.a. Afbeelding 28, zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, behoudens de hoogspanningsverbinding direct ten noorden van het plangebied.

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 40 meter vanaf de grens van onderhavig plangebied, is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. Het betreft het tracé tussen Geertruidenberg en Eindhoven. Het is een traject van 380 kV en in eigendom en beheer bij TenneT.



Bij een dergelijke bovengrondse hoogspanningsverbinding wordt een Zakelijk Recht Overeenkomst (ZRO) gevestigd met een breedte van 50 meter (25 meter aan weerszijden vanuit de hartlijn van de hoogspanningsverbinding). Op deze strook mag in beginsel geen bebouwing worden gerealiseerd. Het plangebied is niet binnen deze directe invloedssfeer van deze hoogspanningsverbinding gelegen.

Er is geen specifieke milieuregelgeving op het gebied van hoogspanningslijnen. De afweging over het mogelijk maken van een nieuwe hoogspanningsverbinding, dan wel het realiseren van gevoelige functies nabij een hoogspanningsverbinding vindt plaats in het kader van de Wro of Wabo. Dit vanuit het toetsingscriterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. In Bouwverordeningen worden normaliter bouwregels opgenomen inzake het bouwen in de nabijheid van hoogspanningslijnen. Uit de (Model)bouwverordening 1992 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) volgt een bouwverbod (anders dan voor bouwen t.b.v. de hoogspanningslijn) binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij het bepalen van deze afstand moet tevens rekening worden gehouden met het uitzwaaien van de draden ten gevolge van de wind. In de beoogde situatie bevindt de aanwezige bedrijfsbebouwing zich op circa 50 meter vanaf de hoogspanningslijn. Er wordt derhalve een afdoende afstand gerespecteerd. Er kan geconcludeerd worden dat hieromtrent geen risico's aanwezig zijn.

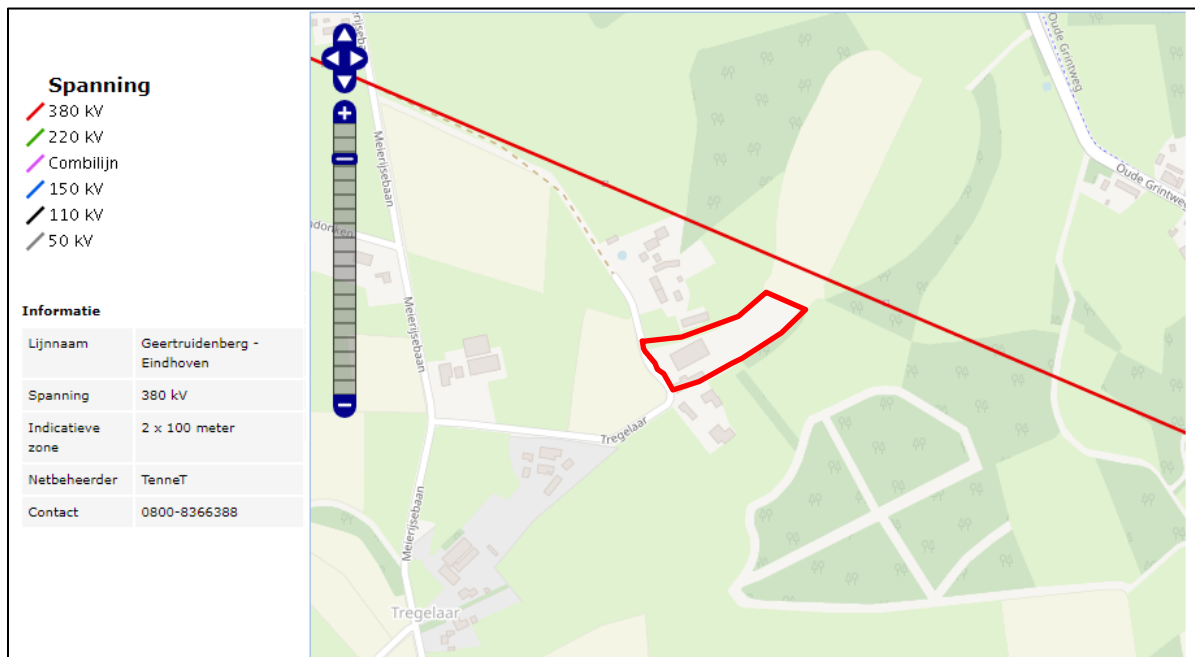
Voor hoogspanningslijnen is tevens relevant om mogelijke effecten ten gevolge van magneetveldzones te beschouwen. Op advies van de overheid dient wat betreft bovengrondse hoogspanningslijnen bij nieuwe situaties, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, voorkomen te worden dat gevoelige bestemmingen binnen de magneetveldzone van 0,4 microTesla komen te liggen. Met onderzoek is immers aangetoond dat binnen deze genoemde magneetveldzone kinderen (tot 15 jaar) mogelijk een verhoogd risico hebben op Leukemie. Voor overige aandoeningen zijn er geen aanwijzingen dat het risico is verhoogd. Gevoelige bestemmingen worden aangemerkt als bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven. Het gaat hierbij specifiek om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Bij voorkeur worden deze functies binnen de magneetveldzone vermeden. Indien vestiging van dergelijke functies onvermijdelijk is dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden tussen voor- en nadelen van vestiging binnen de magneetvelden. De bevoegde overheden moeten hierbij hun eigen verantwoordelijkheid nemen. Het is niet nodig om de magneetveldzones vast te leggen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Locaties waar kinderen zich wel kunnen bevinden, maar waar de verblijftijd relatief kort is (zoals sportvelden, speeltuinen, zwembaden e.d.), worden niet aangemerkt als gevoelige functies met een verhoogd risico binnen de magneetveldzone. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden.

Het RIVM heeft een Netkaart opgesteld waarin indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen zijn opgenomen. Deze indicatieve zones zijn 'worst case', het kan zijn dat de werkelijke afstand (o.b.v. berekeningen) kleiner is. Uit de Netkaart, zie Afbeelding 29, volgt dat de magneetveldzone bij de hoogspanningsverbinding ten noorden van Oirschot een indicatieve zone heeft van 2 x 100 meter (dus 100 m aan weerszijden) van de hoogspanningsverbinding. De afstand tussen het plangebied en de bovengrondse hoogspanningslijn bedraagt omstreeks 40 meter. De bestaande bedrijfswoning en loods zijn gelegen buiten deze indicatieve zone van 100 meter. De recreatieve nevenactiviteit bevindt zich wel gedeeltelijk binnen deze zone. Dit aspect is daarom relevant voor onderhavig planvoornemen.

De bovengrondse hoogspanningslijnen zullen echter geen relevant invloed hebben op het planvoornemen. Er is immers geen sprake van permanent verblijf voor groepen kinderen (tot 15 jaar). Het betreft dus geen gevoelige functie. Naast de bestaande bedrijfswoning en overige bedrijfsbebouwing is er sprake van een recreatieve nevenactiviteit. Het betreft hier echter kortdurend recreatief nachtverblijf, voor telkens wisselende groepen personen.

Aangezien er sprake is van kortdurende recreatie, zullen gasten geen gezondheidsrisico's oplopen. Het advies van de overheid richt zich voornamelijk op langdurige verblijfsplaatsen van kinderen. Hierbij moet gedacht worden aan woningen, scholen, kinderopvangplaatsen et cetera. Het planvoornemen is

voornamelijk gericht op volwassenen die op een exclusieve manier recreëren. Indien er zich wel kinderen bevinden op het plangebied voor kortdurend verblijf, dan wordt dit niet aangemerkt als een gevoelige functie met een verhoogd gezondheidsrisico binnen de magneetveldzone. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar is ten aanzien van dit aspect.



Afbeelding 29: Uitsnede Netkaart RIVM, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. Indicatieve magneetveldzone 2 x 100 meter.

4.13 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor de planlocatie aan de Tregelaar 4 is bijgevoegd in Afbeelding 30. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking. Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie hecht aan deze aspecten geen nader provinciaal belang meer en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart (kaartlaag I) volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio Meierij, het cultuurhistorisch vlak De Mortelen en het cultuurhistorisch landschap Groene Woud.

De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Op de hogere delen bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Een en ander had tot gevolg dat het agrarische landschap over het algemeen heel kleinschalig was. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste



gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

De ontwikkelingsstrategie betreft behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Tevens is de planlocatie gelegen in het cultuurhistorisch vlak De Mortelen. De Mortelen is een kleinschalig landschap met een aaneenschakeling en afwisseling van bossen, akkers en weilanden. Tot ongeveer 1100 bestond de Mortelen uit een afwisseling van eiken-berkenbos op hogere delen (de donken) en natte broekbossen en moerassen in de laagten. Rondom dit gebied waren al dorpen en buurtschappen tot ontwikkeling gekomen, zoals Hedel, Notel, Helder en Lennisheuvel. In de loop van de twaalfde en dertiende eeuw begonnen de boeren uit deze nederzettingen het gebied te ontginnen. Op sommige plaatsen werden boerderijen gebouwd, maar voor het overgrote deel bleven de boeren hun oude woonplaatsen trouw en werd het gebied vanuit de oude nederzettingen gebruikt. Het bodemgebruik was niet erg intensief; er werden plaggen gestoken op heidevelden, er werd gehooïd, hier en daar werd wat vee geweid. In de bossen en houtwallen werd het hout gewonnen dat men op de boerderij nodig had: boerengeriefhout en brandhout. De weilanden en hooilanden waren omzoomd door sloten en houtsingels. Het was een heel afwisselend, kleinschalig landschap. In de negentiende eeuw zijn er productiebossen aangelegd, vaak op rabatten. De heidevelden, die omstreeks 1900 nog ruimschoots aanwezig waren, hebben plaats gemaakt voor bos en landbouwgrond. Hoewel het gebruik van het gebied in de loop der tijden wel wat intensiever is geworden, is het kleinschalige karakter goed bewaard gebleven. De infrastructuur bestaat nog grotendeels uit zandwegen, zoals de Oude Steeg en de Hedingenstraat. De Oude Grintweg doorsnijdt het gebied. Dit is de oude verbindingsweg tussen Boxtel en Oirschot. De strategie is hier planologische bescherming van de aanwezige waarden en kenmerken.

Tot slot is het plangebied gelegen in het cultuurhistorisch landschap Groene Woud. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. De ontwikkelingsstrategie is het behoud van de kleinschalige karakteristieken en eisen stellen aan de uitbreidingen van dorpskernen. Daarbij de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud. Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

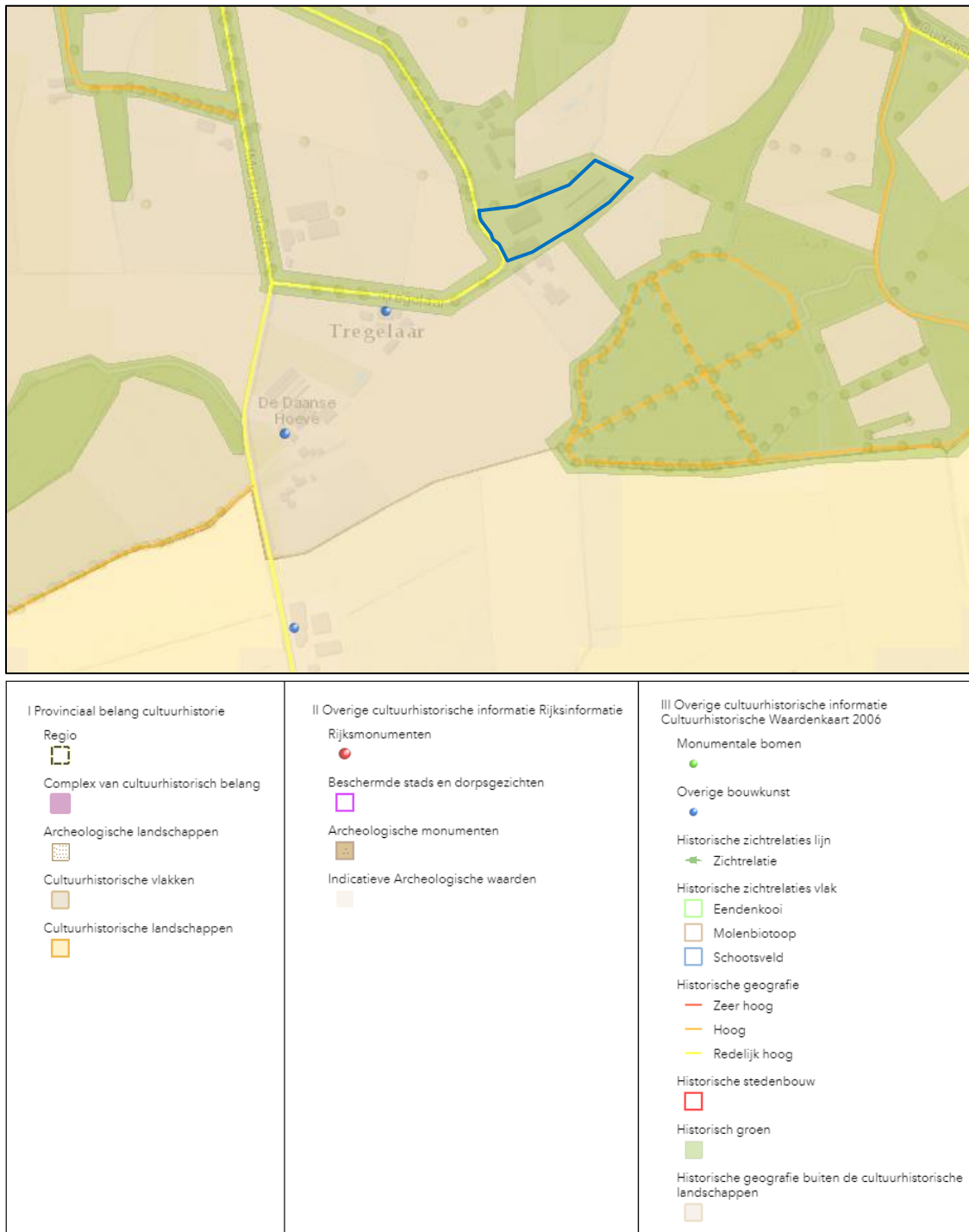
Bovengenoemde aanduidingen kennen een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen. In onderhavige situatie is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak voor een intensieve kwekerij. In de beoogde situatie wordt dit bouwvlak herbestemd tot een niet-agrarisch bedrijf, met een recreatieve nevenfunctie. Het toegestane ruimtebeslag wordt hiermee beperkt en overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Tevens gaat het voornemen gepaard met een robuuste landschappelijke inpassing. Het voornemen draagt daarmee op haar schaalniveau bij aan de beleving en uitstraling van het omliggende (cultuurhistorische) landschap. Met de recreatieve nevenactiviteit wordt bovendien een bijdrage geleverd aan het toeristisch-recreatief ontsluiten van het gebied.

Op de kaartlaag van het rijk (kaartlaag II) zijn behoudens indicatieve archeologische waarden (zie hiervoor navolgende paragraaf) geen cultuurhistorische indicatoren van toepassing voor het plangebied.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III) volgt de redelijk hoge historische geografie van de weg Tregelaar. Deze weg blijft ten behoeve van het planvoornemen ongewijzigd behouden. Op deze kaart is het plangebied bovendien aangeduid als 'Bos, houtwallen en lanen De Mortelen'. Deze aanduiding is toegekend wegens de aanwezige bospercelen, houtwallen en lanen in een

kleinschalige oude ontginning. Zoals voorgaand toegelicht is er in de huidige situatie sprake van een agrarisch bouwvlak. Op locatie worden geen groenstructuren verwijderd, maar wordt juist voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing. Het planvoornemen draagt derhalve bij aan deze waarden.

De ontwikkeling is passend te achten, gezien vanuit een toetsing van de ontwikkeling aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.



Afbeelding 30: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

Naast toetsing aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is het voornemen tevens beschouwd in relatie tot de Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten, als opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in Afbeelding 31.



Uit deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen de historische geografie kleinschalige oude ontginningen De Mortelen. De Mortelen is daarbij aangemerkt als 'Categorie 2', objecten of gebieden met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken.

Op de erfgoedkaart is de aanwezige woonboerderij als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt, in Categorie 3 (object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde). Ditzelfde geldt bovendien voor overige boerderijen in de straat Tregelaar (nr. 1, 3 en 5). De aanwezige woonboerderij blijft met het planvoornemen ongewijzigd behouden.

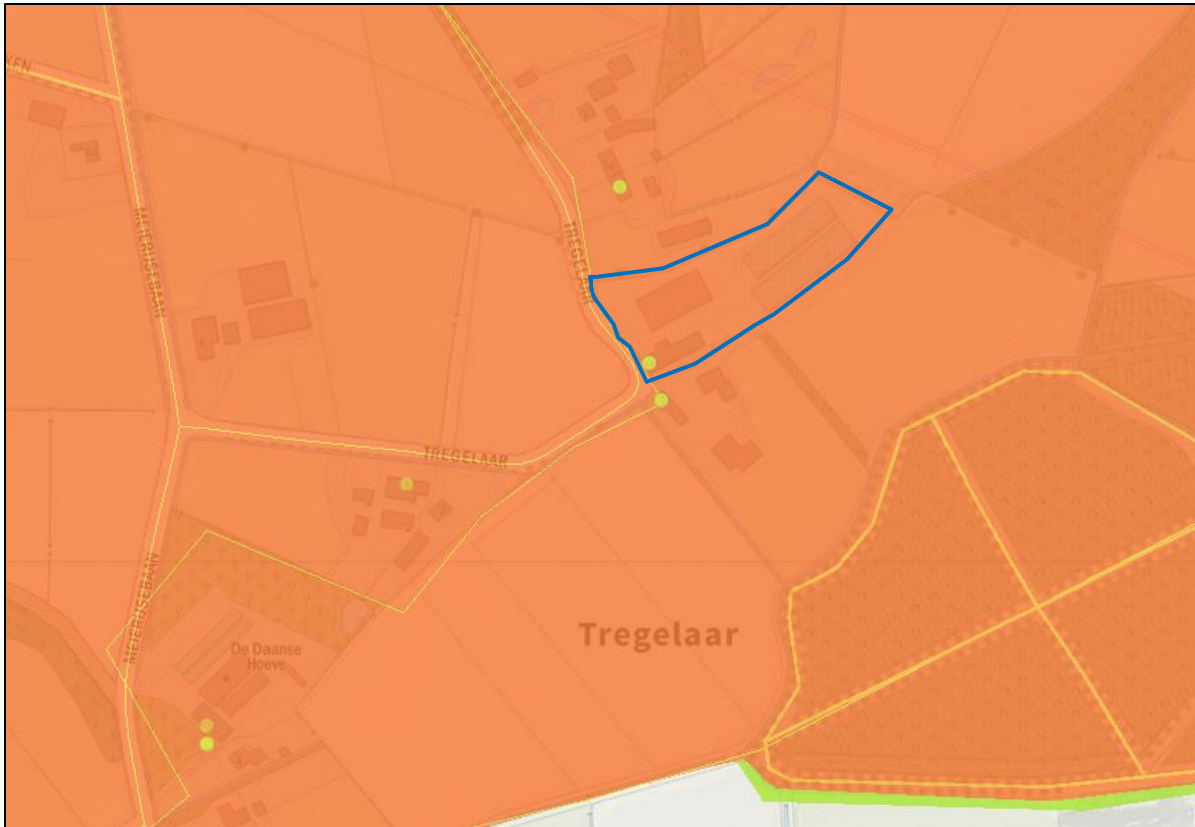
De erfgoedkaart gaat eveneens uit van de geografische waarde van de weg Tregelaar. De Tregelaar blijft met het planvoornemen ongewijzigd behouden.

In het geldende bestemmingsplan, te raadplegen via het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020', is als bijlage bij de regels een lijst opgenomen van monumenten en beeldbepalende panden in de gemeente Oirschot. In dit document zijn rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden, karakteristieke gebouwen en MIP panden en objecten binnen de gemeente Oirschot aangewezen. Hierin staat vermeld dat Tregelaar 4 een karakteristiek gebouw heeft, namelijk een bakkerij/schop. Echter is deze bakkerij/schop al enige tijd (voor 2018 al) gesloopt. De exacte datum of het jaartal van de sloop is onbekend.

Gelet op de aard van het planvoornemen zullen er geen nadelige effecten volgen voor het aspect cultuurhistorie. Het planvoornemen betreft enkel een herbestemming van een voormalig agrarisch bouwvlak, waarbij het ruimtebeslag wordt ingeperkt en overtollige voormalige (niet-cultuurhistorisch waardevolle) agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De overige bebouwing blijft hierbij behouden. Tevens zorgt het voornemen voor een goede (robuuste) landschappelijke inpassing.

Onderhavig initiatief is relatief kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden van de genoemde gebieden ontwikkeld of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambities. Gemeente Oirschot hecht echter juist ook belang aan het versterken van de cultuurhistorische waarden op lokale schaal. Door dit soort initiatieven op perceelsniveau op een passende manier aan te laten sluiten bij bestaande of terug te brengen gebiedswaarden, worden deze versterkt. Het gebied De Mortelen is een coulissenlandschap, een kleinschalig cultuurlandschap. Met de voorgestelde landschappelijke inpassing is aangesloten bij deze karakteristieken, dus draagt het initiatief ook bij in het versterken van het ook in cultuurhistorisch opzicht waardevol landschap. Het initiatief heeft daarom wel invloed, op haar schaalniveau, op cultuurhistorische waarden en levert daaraan een positieve bijdrage.

Het voornemen heeft dus geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Wel wordt, op het schaalniveau van onderhavig plan, een positieve bijdrage geleverd wegens de voorgenomen landschappelijke inpassing en de toeristisch-recreatieve ontsluiting van het gebied.



Afbeelding 31: Uitsnede Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten, kaartlagen 'Cultuurhistorische beleidskaart' en 'Cultuurhistorische waardenkaart', plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

4.14 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel



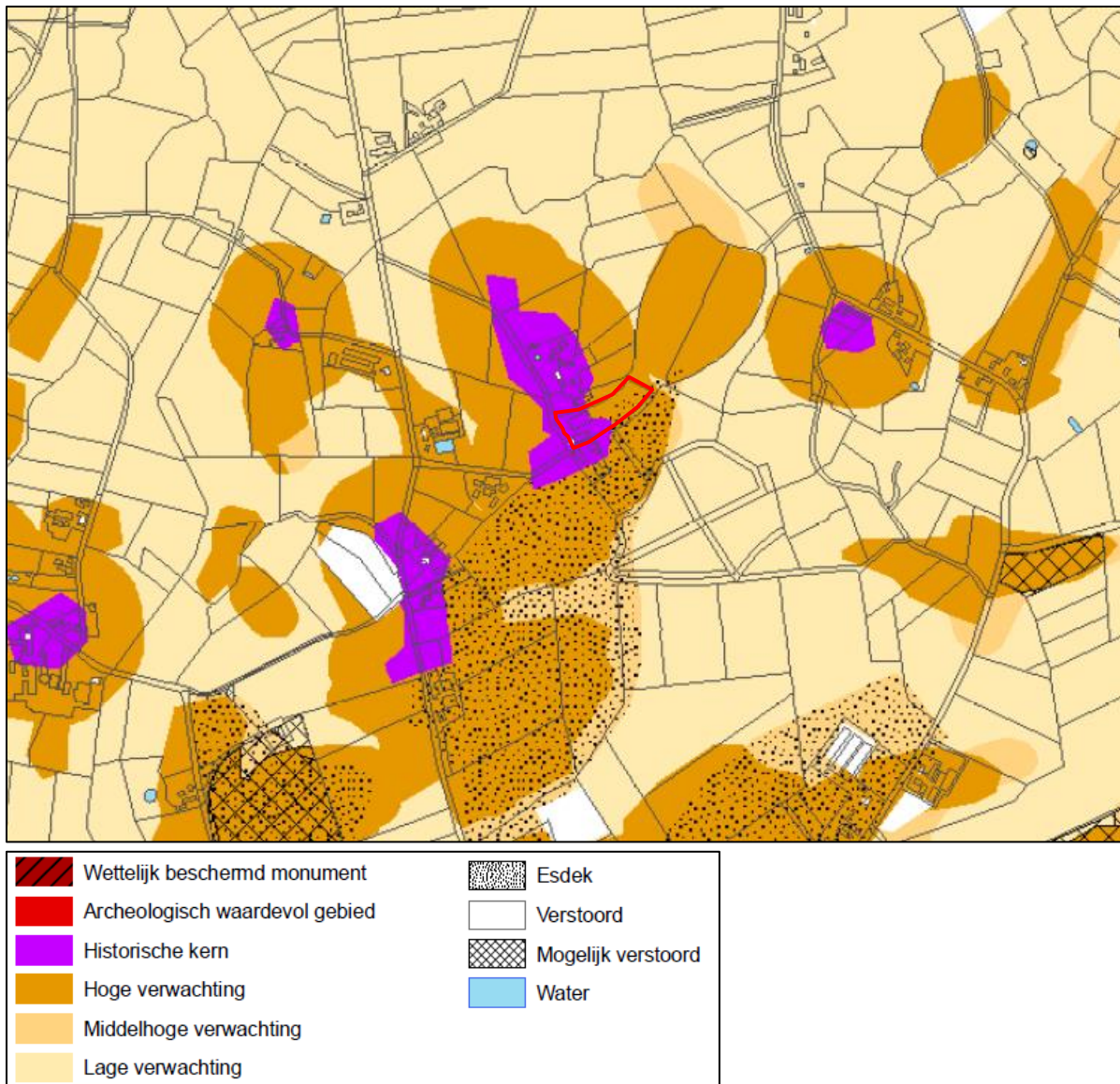
(bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

Doorvertaling van de (bescherming van de) archeologische waarden vindt normaliter plaats in bestemmingsplannen, door middel van een archeologische dubbelbestemming. Het aspect archeologie komt daarbij mogelijk in het geding bij bodemingrepen. Archeologisch onderzoek is vereist als deze bodemingrepen een bepaalde omvang en diepte overschrijden. Deze omvang en diepte is vastgelegd in de archeologische dubbelbestemmingen.

De gemeente Oirschot beschikt over een archeologische verwachtingen- en waardenkaart. Een uitsnede van deze kaart voor het plangebied is weergegeven in Afbeelding 32. Uit deze kaart volgt dat het plangebied gedeeltelijk wordt aangemerkt als 'historische kern' en gedeeltelijk met een 'hoge verwachting'. Deze archeologische verwachtingswaarden zijn in het geldende bestemmingsplan doorvertaald, middels de toekenning van respectievelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld. Bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' betreft dit meer dan 500 m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

In onderhavige situatie is er geen sprake van dergelijke bodemingrepen. In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak, waar voorheen een intensieve kwekerij was gevestigd. Een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (tunnelkassen) wordt gesloopt. Het betreft hier echter bouwwerken, met een geringe funderingsdiepte. De gestelde diepte van bodemingrepen wordt derhalve niet geschonden. Verder vinden slechts geringe terreinwijzigingen plaats, met name oppervlakkig van aard.

Door de aard van het voornemen en de geringe mate van bodemingrepen (omvang en diepte), heeft het plan geen gevolgen voor het aspect archeologie. De geldende archeologische dubbelbestemmingen worden in het plan ongewijzigd overgenomen. Hierdoor blijft de archeologische bescherming ongewijzigd behouden.



Afbeelding 32: Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart gemeente Oirschot, d.d. 7 februari 2011, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

4.15 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 (intensieve kwekerij), naar een niet-agrarisch bedrijf met een recreatieve nevenfunctie. Hierbij wordt het ruimtebeslag (bestemmingsvlak en bedrijfsbebouwing) 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, omvang dan wel afstand, 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 Interim omgevingsverordening 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.



5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de wijze van doorvertaling van de voorgenomen ontwikkeling in een juridisch-planologische regeling.

5.1 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevatten een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat tenminste uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. De verbeelding en regels vormen daarbij tezamen het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium inzake het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken, en bepalen de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom met het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regeling, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Een bestemmingsplan dient bovendien eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er van overheidswege standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.2 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 inrichting te realiseren. Als basis voor de verbeelding van onderhavig plan is daarbij de voorgenomen inrichtingsschets, zoals is opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan gehanteerd (Bijlage 1).

Het plangebied is de afbakening van het huidige agrarische bouwvlak, in dit geval tevens het kadastrale perceel (nr. 417) als in eigendom bij initiatiefnemer. Het plangebied heeft een totale omvang van 8.760 m².

Aan de gronden welke in de beoogde situatie ten behoeve van het bedrijf worden gebruikt wordt de enkelbestemming 'Bedrijf' toegekend (totaal circa 6.150 m²). De resterende gronden in het plangebied krijgen de enkelbestemming 'Groen' toegekend (circa 2.610 m²), hier wordt voorzien in een robuuste groene landschappelijke inpassing rondom het bedrijf. Het gehele bestemmingsvlak 'Bedrijf' krijgt hierbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting' toegekend. Hiermee wordt de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan geborgd, evenals de verplichting tot het slopen van (een deel van) de tunnelkassen.

Rondom de bedrijfswoning, de bedrijfsloods, het verharde erf en de showroom wordt een bouwvlak toegekend (3.940 m²). Dit bouwvlak krijgt hierbij aanvullend de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – 1' toegekend. Middels de planregeling wordt hierdoor geregeld dat



ter plaatse respectievelijk de bedrijfswoning en de (onderhouds)werkplaats, stalling en showroom zijn toegestaan.

Het plandeel waar de verblijfsrecreatieve nevenactiviteit is voorzien wordt aangeduid middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' (circa 1.825 m²). In de planregels wordt hierbij opgenomen dat ter plaatse als nevenfunctie 10 recreatieve verblijfsobjecten (caravans) zijn toegestaan, in landschappelijke setting. Tevens zijn ter plaatse van deze nevenfunctie (eenvoudige) aan deze functie ondersteunende voorzieningen toegestaan, zoals een overkapping, elektravoorzieningen, een zonnepaneel e.d.

Aan de voorzijde van het bedrijf wordt voorzien in een separaat parkeerterrein ten behoeve van de recreatieve nevenfunctie. Deze functie wordt geborgd met de functieaanduiding 'parkeerterrein' (circa 385 m²).

Zoals in onderhavige toelichting bovendien 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 voor een intensieve kwekerij. Derhalve zal onderhavig plan tevens gepaard gaan met een verzoek tot herbegrenzing om dit te corrigeren.

Het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zijn 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. Daarom zal de gebiedsaanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' luiden. In de plaats daarvan komen er twee gebiedsaanduidingen voor in de plaats, namelijk: 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen groenblauwe mantel' en gebiedsaanduiding 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen landelijk gebied'. Omdat na herbegrenzing het werkingsgebied groenblauwe mantel van toepassing wordt, wordt aan het gehele plangebied bovendien de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' toegekend.

Voor het overige worden in onderhavig plan de geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het vigerende planologische regime ongewijzigd overgenomen. Het betreft:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee'.

5.3 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit 'Inleidende regels' (Hoofdstuk 1), 'Bestemmingsregels' (Hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (Hoofdstuk 3) en 'Overgangs- en slotregels' (Hoofdstuk 4). Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP. Aanvullend schrijft het Besluit ruimtelijke ordening een aantal standaardregels voor, zoals het overgangsrecht. Deze zaken zijn in acht genomen bij het opstellen van de planregels.

Als basis voor onderhavige planregels, zijn de vigerende regels afkomstig van het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' gehanteerd. Vervolgens zijn deze regels waar nodig aangepast of aangevuld, om het planvoornemen mogelijk te maken. Navolgend worden de belangrijkste planregels nader toegelicht.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die bij de uitleg van de regels worden gehanteerd.



Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat de spelregels over de wijze waarop hoogtes, afstanden, oppervlaktes e.d. worden gemeten.

Artikel 3 Bedrijf

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven, zoals nader aangeduid. Tregelaar 4 is hierbij aangeduid met een aantal functieaanduidingen, waardoor de beoogde bedrijfsfuncties (stalling van caravans en trekwagens, werkplaats voor eenvoudige (onderhouds)handelingen, showroom en de 'levende showroom') per plandeel worden toegestaan. Per functie is hierbij in een tabel vastgelegd welke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen hiervoor gebruikt mag worden. Dit artikel bevat verder de bouw- en gebruiksregels voor het aanwezige bedrijf, voor de gronden binnen het bestemmingsvlak. Tevens is binnen dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd, evenals de sloopverplichting.

Artikel 4 Groen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar de landschappelijke inpassing is voorzien.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Door deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is daarbij vereist indien er sprake is van relevante bodemingrepen (groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m).

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

Door deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is daarbij vereist indien er sprake is van relevante bodemingrepen (groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m).

Artikel 7 Waarde – Natte natuurparel

Door deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels, met bijbehorende beschermingszones. Deze dubbelbestemming bevat ten behoeve hiervan bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde. Activiteiten kunnen daarbij worden toegestaan, indien daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden die de natte natuurparel moet beschermen. Voor dergelijke activiteiten dient daarbij, bij vergunningverlening, advies te worden gevraagd aan de waterbeheerder.

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat aanvullende, algemene bouwregels die niet specifiek gelden voor een bepaalde bestemming.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels omvatten een algemene verbodsbepaling om de gronden en bouwwerken te gebruiken tot een doel strijdig met de opgenomen bestemmingsomschrijvingen en duiden wat in elk geval in het gehele bestemmingsplan als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Tevens bevat dit artikel de algemene bepalingen omtrent aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten (als afkomstig uit het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied).



Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat de van toepassing zijnde regels voor de diverse opgenomen gebiedsaanduidingen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen bijvoorbeeld een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten en normen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee onder voorwaarden geringe veranderingen in bouw- en bestemmingsgrenzen kunnen worden aangebracht.

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot (legale) bouwwerken en gebruik, welke afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Deze bouwwerken mogen in beginsel worden behouden (gedeeltelijk vervangen en vernieuwen) en het gebruik mag worden voortgezet (totdat het gebruik voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken). Wijziging van het afwijkend gebruik of bouwen is hierbij beperkt toegestaan, conform de hiervoor opgenomen regels.

Artikel 15 Slotregel

Dit artikel bevat de wettelijk vastgelegde aanhaaltitel voor toepassing van de regels.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Tregelaar 4 te Oirschot betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Oirschot. Dit zal worden vastgelegd in een overeenkomst, waarin o.a. wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges, conform de gemeentelijke legesverordening. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en een omgevingsdialoog met de directe betrokkenen.

6.2.1 Procedure algemeen

In Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de inhoudelijke vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan bovendien in werking.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe betrokkenen rondom het plangebied. Dit betreft alle omwonenden aan de Tregelaar (Tregelaar 1, 2, 3, 5, 5a en 6). De eerste gesprekken hebben hierbij in december 2019 plaatsgevonden. Dit was het moment dat initiatiefnemer voornemens was om de locatie te gaan aankopen ten behoeve van zijn bedrijfsvestiging. Het plan is daarbij aan alle burens voorgelegd, compleet met de op dat moment beschikbare tekeningen. De plannen werden hierbij in algemeenheid positief ontvangen. Hierbij werd o.a. aangegeven dat de omwonenden blij zijn dat een einde komt aan het achterstallige onderhoud van de locatie en dat de overlast van de voormalige wormenkwekerij niet zal terugkeren. Tevens zijn een aantal detailmatige zaken besproken, welke in de praktijk door initiatiefnemer (na aankoop) zijn opgepakt, zoals het vervangen van een voordeur, het gezamenlijk snoeien van een haag op de erfscheiding en de zichtbaarheid van de inrit.

Enige zorgen werden vanuit de burens geuit het niet wenselijk te vinden als er op de planlocatie arbeidsmigranten zouden worden gehuisvest (in de caravans). Dit is ook zeker niet de bedoeling, daar het exclusieve objecten (caravans) van hoge waarde betreft. Doelstelling is, als nevenactiviteit en als verlengstuk van de bedrijfsvoering ('levende showroom'), kleinschalige verblijfsrecreatie in maximaal



10 verblijfsobjecten. Het betreft een exclusieve overnachtingsmogelijkheid ('glamping') in een hogere prijsklasse. Naar aanleiding van deze zorgen is er in de planregels voor gekozen om expliciet te borgen dat huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan. Dit om deze zorgen ook juridisch weg te nemen.

Na dit eerste contact is het principeverzoek bij de gemeente Oirschot ingediend. Vervolgens is de locatie aangekocht en ook het positieve principebesluit ontvangen. Daarna is gestart met de verdere planuitwerking. Op 17 oktober 2020 is een update van de plannen met de burens besproken en zijn de nieuwe tekeningen, als geconcretiseerd na planuitwerking, aan de burens gepresenteerd.

De opgehaalde informatie uit de omgevingsdialoog is dus afgewogen door initiatiefnemer en waar mogelijk direct toegepast in de feitelijke situatie, dan wel betrokken bij de nadere uitwerking van de plannen. Het volledige (geanonimiseerde) verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd in Bijlage 4.

6.2.3 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant.

Waterschap De Dommel heeft op 17 januari 2022, onder kenmerk 34321 / 38218, haar vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Hierbij heeft het waterschap aangegeven om met het plan in te stemmen. Door het planvoornemen neemt het verhard oppervlak af. Dit is een hydrologisch positieve ontwikkeling. Ook wordt voorzien in een groene landschappelijke inpassing van het perceel.

Bij de vooroverlegreactie zijn een tweetal aandachtspunten meegegeven, deze zijn in acht genomen en verwerkt in voorliggende plandocumenten.

Provincie Noord-Brabant heeft 16 februari 2022, onder kenmerk C2290295/5030321, haar vooroverlegreactie aangeboden. Uit deze reactie volgt dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

6.2.4 Zienswijzen

De resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 3: Berekening stikstofdepositie AERIUS Calculator

Bijlage 4: Verslag omgevingsdialoog - geanonimiseerd

