

**BESTEMMINGSPLAN  
BUITENGEBIED HERZIENING  
VAN COEHOORNWEG 1  
GEMEENTE OIRSCHOT**

**Crijns Rentmeesters BV**

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

December 2023



# INHOUDSOPGAVE

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                                 | <b>7</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                       | 7         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing                            | 7         |
| 1.3       | Leeswijzer                                       | 8         |
| <b>2.</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE</b>                          | <b>9</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie plangebied                    | 9         |
| 2.2       | Bestaande planologische situatie                 | 11        |
| <b>3.</b> | <b>BEOOGDE SITUATIE</b>                          | <b>13</b> |
| 3.1       | Inleiding                                        | 13        |
| 3.2       | Planologische situatie                           | 13        |
| 3.3       | Landschappelijke inpassing                       | 14        |
| 3.4       | Ontsluiting en parkeren                          | 16        |
| <b>4.</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                              | <b>17</b> |
| 4.1       | Rijksbeleid                                      | 17        |
| 4.1.1     | Nationale Omgevingsvisie                         | 17        |
| 4.1.2     | Ladder duurzame verstedelijking                  | 17        |
| 4.2       | Provinciaal beleid                               | 18        |
| 4.2.1     | Omgevingsvisie Noord-Brabant                     | 18        |
| 4.2.2     | Interim omgevingsverordening Noord-Brabant       | 18        |
| 4.3       | Gemeentelijk beleid                              | 22        |
| 4.3.1     | Omgevingsvisie                                   | 22        |
| 4.3.2     | Landschapskwaliteitsplan                         | 23        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEUASPECTEN</b>                            | <b>24</b> |
| 5.1       | Water                                            | 24        |
| 5.1.1     | Inleiding                                        | 24        |
| 5.1.2     | Relevant beleid                                  | 24        |
| 5.1.3     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater | 26        |
| 5.2       | Ecologie                                         | 27        |
| 5.2.1     | Inleiding                                        | 27        |
| 5.2.2     | Gebiedsbescherming                               | 27        |
| 5.2.3     | Soortenbescherming                               | 27        |
| 5.2.4     | Bomenkap                                         | 28        |
| 5.3       | Archeologische waarden                           | 28        |
| 5.3.1     | Erfgoedwet                                       | 28        |
| 5.3.2     | Regionaal archeologiebeleid                      | 28        |
| 5.3.3     | Cultuurhistorie                                  | 29        |
| 5.4       | Bedrijven en milieuzonering                      | 30        |
| 5.4.1     | Inleiding                                        | 30        |

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4.2     | Bedrijven in omgeving plangebied                     | 30        |
| 5.5       | Agrarische bedrijvigheid                             | 31        |
| 5.5.1     | Inleiding                                            | 31        |
| 5.5.2     | Geurverordening gemeente Oirschot                    | 31        |
| 5.5.3     | Veehouderijen in omgeving                            | 31        |
| 5.5.4     | Voorgrondbelasting                                   | 32        |
| 5.5.5     | Achtergrondbelasting                                 | 32        |
| 5.5.6     | Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven      | 32        |
| 5.5.7     | Conclusie agrarische bedrijvigheid                   | 33        |
| 5.6       | Gezondheid                                           | 33        |
| 5.6.1     | Endotoxinen                                          | 33        |
| 5.6.2     | Geitenhouderijen                                     | 34        |
| 5.6.3     | Sputzones                                            | 34        |
| 5.7       | Wegverkeerslawai                                     | 35        |
| 5.7.1     | Inleiding                                            | 35        |
| 5.7.2     | Bestaande bedrijfswoning                             | 35        |
| 5.8       | Luchtkwaliteit                                       | 35        |
| 5.8.1     | Inleiding                                            | 35        |
| 5.8.2     | Uitstoot van schadelijke stoffen                     | 35        |
| 5.8.3     | Blootstelling aan verontreiniging                    | 36        |
| 5.9       | Bodemkwaliteit                                       | 38        |
| <b>6.</b> | <b>EXTERNE VEILIGHEID</b>                            | <b>39</b> |
| 6.1.1     | Inleiding                                            | 39        |
| 6.1.2     | Risico's                                             | 39        |
| 6.1.3     | Beleidskader                                         | 39        |
| 6.1.4     | Beoordeling van plangebied                           | 40        |
| 6.2       | M.E.R. beoordeling                                   | 40        |
| 6.2.1     | Inleiding                                            | 40        |
| 6.2.2     | Toets aan drempelwaarden                             | 40        |
| 6.2.3     | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                         | 41        |
| <b>7.</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>                   | <b>42</b> |
| 7.1       | Inleiding                                            | 42        |
| 7.2       | Algemene toelichting verbeelding                     | 42        |
| 7.3       | Algemene toelichting regels                          | 42        |
| 7.4       | Toelichting bestemmingen                             | 43        |
| 7.4.1     | Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden | 43        |
| 7.4.2     | Recreatie                                            | 43        |
| 7.4.3     | Waarde – Natte natuurparel                           | 43        |
| <b>8.</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                               | <b>44</b> |
| 8.1       | Economische uitvoerbaarheid                          | 44        |
| 8.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                     | 44        |

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>9. PROCEDURE</b>               | <b>45</b> |
| 9.1 Procedure                     | 45        |
| 9.2 Inspraak                      | 45        |
| 9.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro | 46        |
| 9.4 Omgevingsdialoog              | 46        |

Bijlage:

1. Omgevingsdialoog



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herbestemming van de locatie Van Coehoornweg 1 te Oirschot. De woning Van Coehoornweg 1 maakt thans planologisch onderdeel uit van een horecabestemming (Oude Grintweg 100). Bij het horecabedrijf zijn twee bedrijfswoningen vergund en aanwezig.

Initiatiefnemer en eigenaar van de woning Van Coehoornweg 1 heeft geen binding meer met het horecabedrijf ter plaatse. Daarom wordt beoogt de woning Van Coehoornweg 1 aan te merken als bedrijfswoning bij de aangelegen recreatiebestemming met visvijver. Initiatiefnemer is eigenaar van de bedrijfswoning en de aangelegen forellenvisvijver.

Om deze beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding, onderhavige toelichting en separate bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

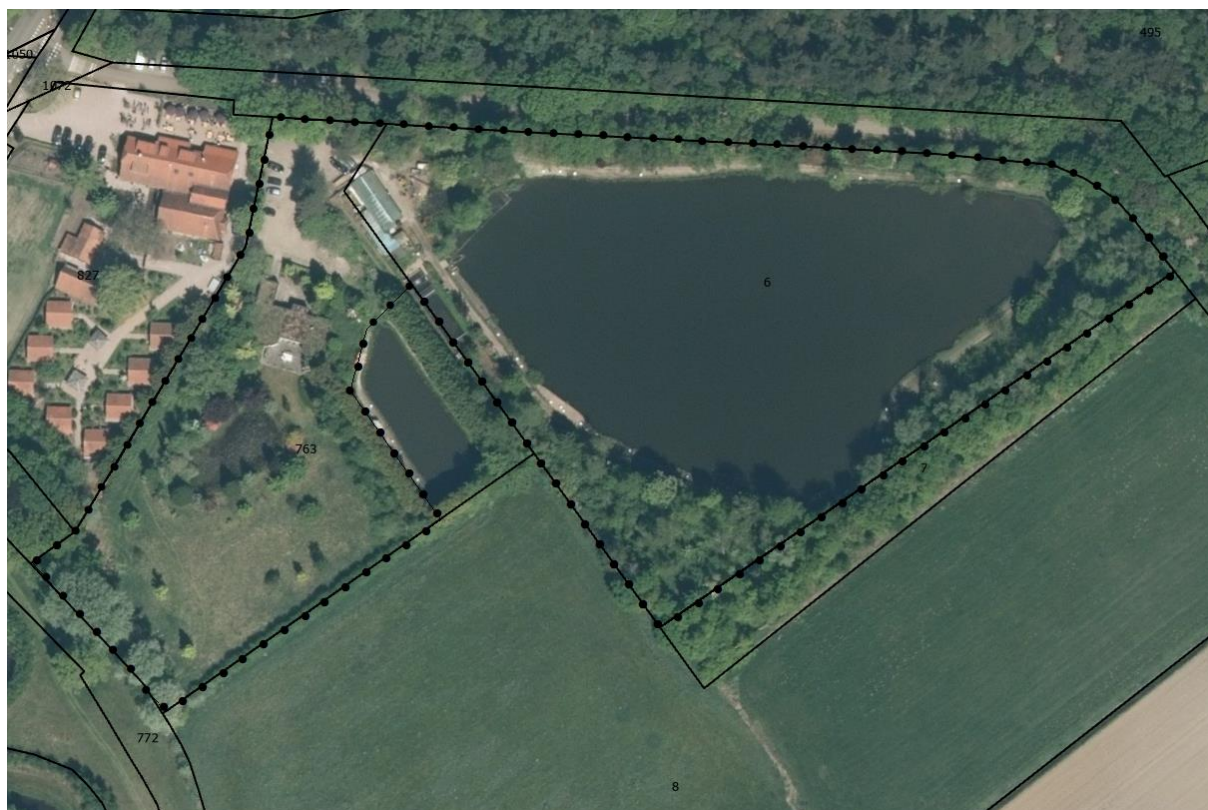
## 1.2 Ligging en begrenzing

Deze toelichting is opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie Van Coehoornweg 1 en aangelegen gronden te Oirschot, hierna ook wel 'plangebied' genoemd. Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van de gemeentegrens met Boxtel. Op navolgende figuur is de ligging van de plangebied aangeduid (met rode pijl) op topografische kaart.



Figuur 1: Ligging plangebied en directe omgeving

De locatie is kadastraal bekend als gemeente: Oirschot, sectie M nummer 6 en 763 (grotendeels). Op navolgend figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van de locatie en de omgeving hiervan, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van de toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld en in hoofdstuk 6 wordt de MER-beoordeling gedaan. In hoofdstuk 7 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde en in hoofdstuk 8 wordt de uitvoerbaarheid toegelicht. In hoofdstuk 9 wordt de procedure behandeld.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

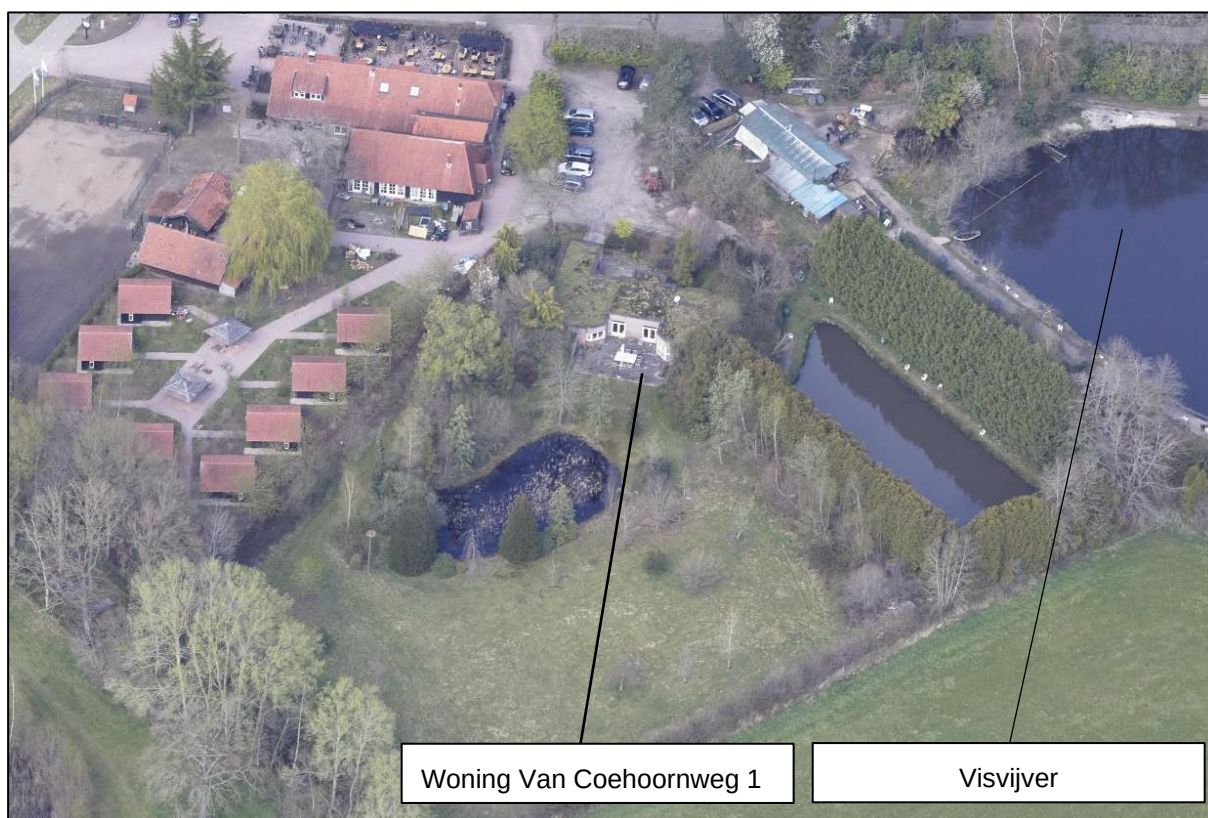
### 2.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de gemeentegrens met Boxtel in een bosrijke omgeving. De woning aan Van Coehoornweg 1 is in het verleden opgericht als bedrijfswoning bij het naastgelegen horecabedrijf aan de Oude Grintweg 100.

Per 1 oktober 2021 is het familiebedrijf 'De Schutskuil' aan de Oude Grintweg 100 overgegaan in andere handen. Nadien is het gebruik van de bedrijfswoning niet in overeenstemming met de planologische situatie.

De woning is gelegen op enige afstand van de weg en ligt enigszins verscholen in de groene omgeving. De woning wordt aan weerszijden begrenst door, enerzijds de horecafunctie, en anderzijds een forellenvijver. De half-verharding voor de woning maakt deel uit van het kadastraal eigendom van initiatiefneemster. Dat zelfde geldt voor de visvijver.

De gronden ten zuiden van de woning bestaan hoofdzakelijk uit landschappelijke inpassing en opgaande groenstructuren. Het geheel is ecologisch waardevol ingericht. Navolgende figuren geven een overzicht van de situatie ter plaatse.



Figuur 3: Luchtfoto van het plangebied



Figuur 4: Visvijver



Figuur 5: Voorterrein voor de bedrijfswoning



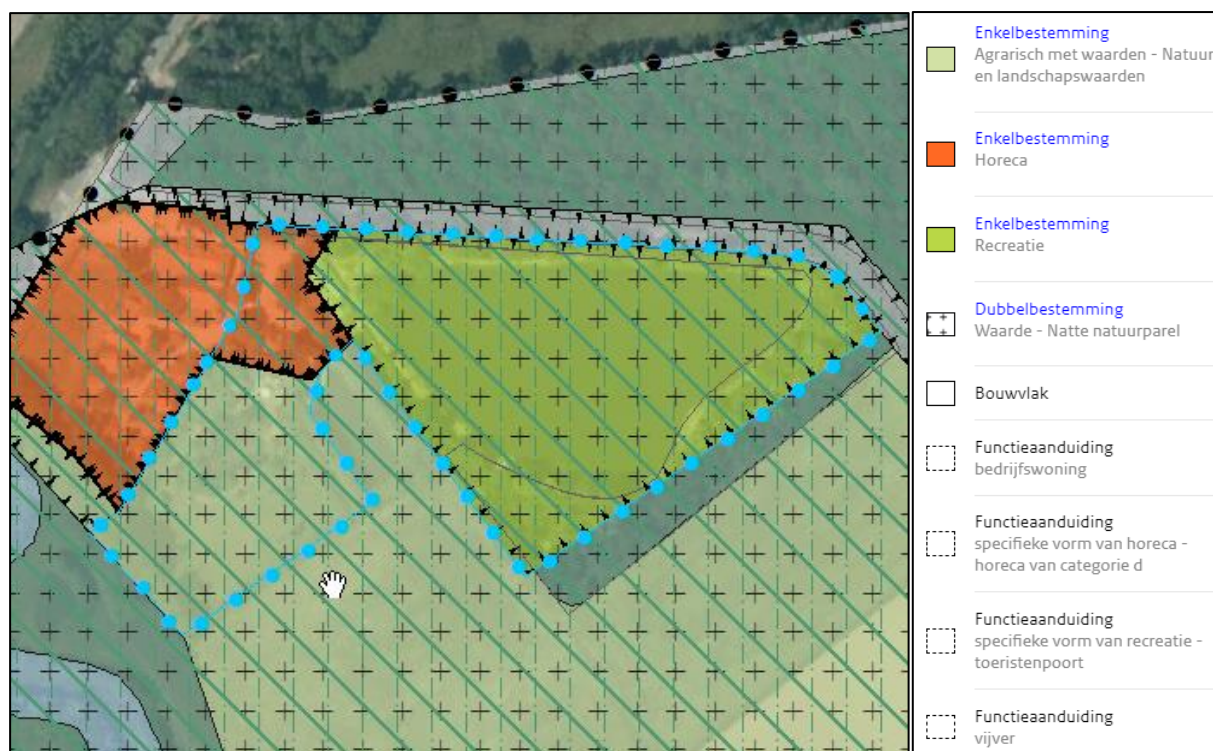
Figuur 6: Voor- en achterzijde woonhuis



Figuur 7: Aangelegen gronden met landschappelijke inpassing

## 2.2 Bestaande planologische situatie

Ter plaatse van de plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'. Op 21 november 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' vastgesteld. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' blijft grotendeels van toepassing. Navolgende figuren geven de huidige planologische situatie weer met een blauwe bolletjeslijn.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' plangebied (aangeduid met een bolletjeslijn)

Het plangebied is deels bestemd als 'Horeca', deels als 'Recreatie' en deels als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Het plangebied kent in zijn geheel de dubbelbestemming 'Waarde – Natte Natuurparel'. Het plangebied kent de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone – iv nee' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Ter plaatse van de horecabestemming gelden de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'specifieke vorm van horeca – horeca van categorie d' en 'specifieke vorm van recreatie – toeristenpoort' en ter plaatse is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de recreatieve bestemming geldt de aanduiding 'vijver'.

### 3. BEOOGDE SITUATIE

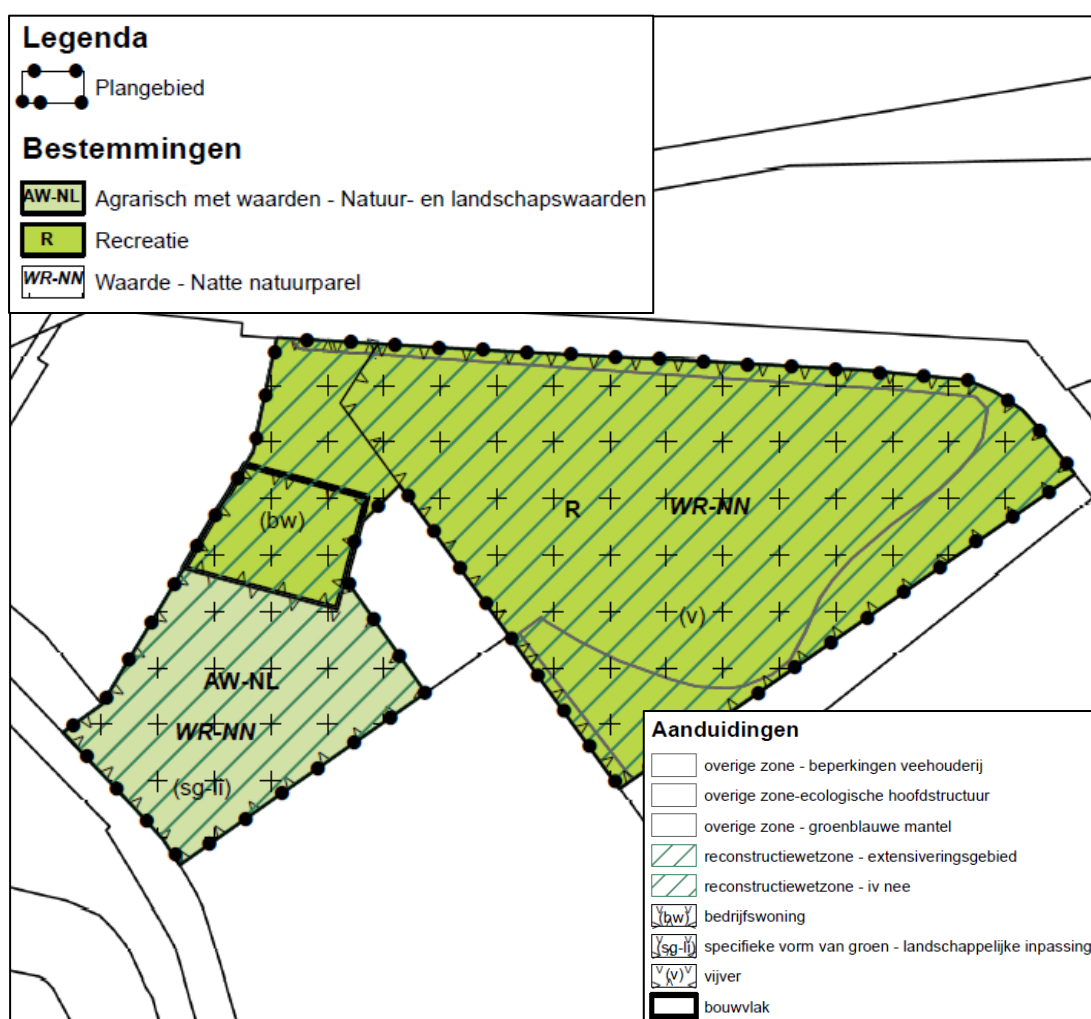
#### 3.1 Inleiding

Per 1 oktober 2021 is het familiebedrijf 'De Schutskuil' aan de Oude Grintweg 100 overgegaan in andere handen. De visvijver is nog wel in eigendom van de initiatiefnemer. Derhalve wordt beoogd de woning Van Coehoornweg 1 als bedrijfswoning te bestemmen bij de recreatiebestemming. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats.

#### 3.2 Planologische situatie

Beoogd wordt de woning aan te merken als bedrijfswoning bij de recreatiebestemming. Derhalve wordt het gedeelte van de horecabestemming dat in eigendom is van de initiatiefnemer bestemd als recreatie. Ter plaatse van de woning wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

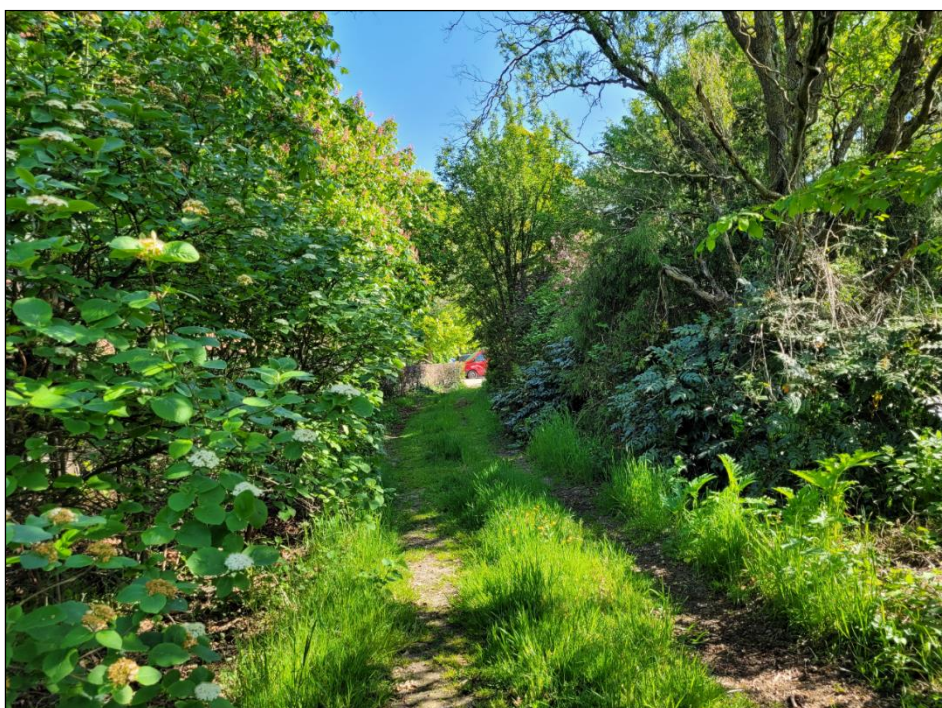
De dubbelbestemming 'Waarde - Natte natuurparel' en de relevante aanduidingen worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen.



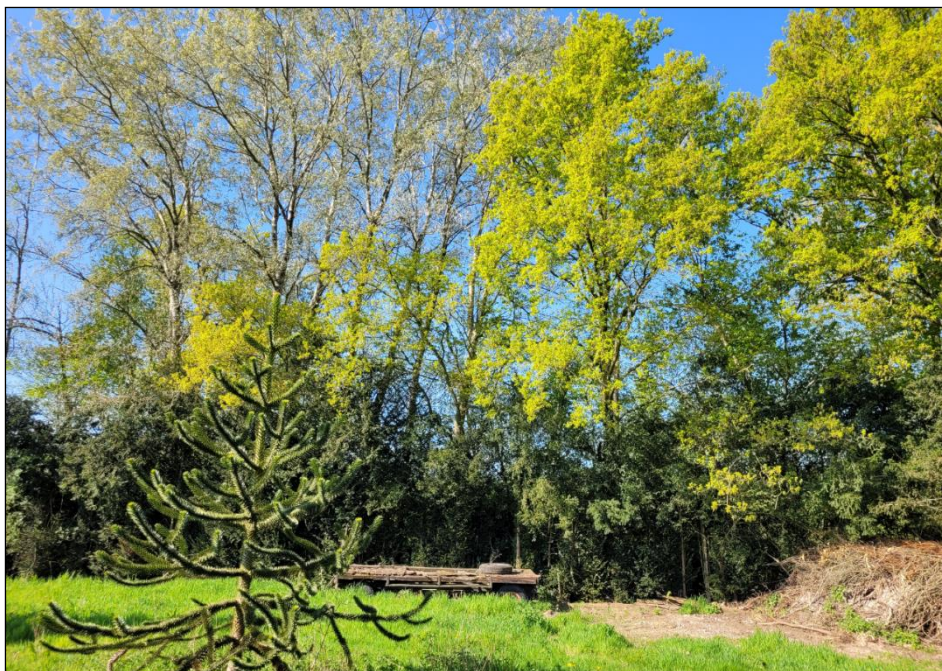
Figuur 9: Verbeelding

### 3.3 Landschappelijke inpassing

De bestaande woning is reeds zeer zorgvuldig landschappelijk ingepast. De woning wordt grotendeels omgeven met struwelen, houtsingels en een bomenrij. Het gros van de beplanting bestaat uit inheemse boom- en struiksoorten. In de siertuin staan ook enkele exoten en ter plaatse is een paddenpoel met natuurlijke oever aanwezig. Een verdere aanvulling wordt niet voorzien en is ook niet noodzakelijk gelet op de bestaande kwaliteit en kwantiteit. Het achtererf kent een grote ecologische waarde en bestaat uit extensief beheerd grasland, met daarin boom- en struikvormers en aan de zijanten boomsingels en een houtsingel. De aanwezige beplanting blijft behouden en er vinden hierin geen wijzigingen plaats. Navolgende figuren geven een overzicht van de bestaande inpassing. Ter behoud van de landschappelijke inpassing wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen op de verbeelding.



Figuur 10: Inpassing aan de westzijde van het perceel



Figuur 11: Houtsingel op de achterste perceelsgrens met o.a. abeel en esdoorn



Figuur 12: Centraal op het perceel extensief beheerd grasland, met o.a. berk, rode beuk, kastanje. De oostelijke perceelsgrens wordt geflankeerd door een rij geknotte elzen



Figuur 13: Poel met natuurvriendelijke oever

### 3.4 Ontsluiting en parkeren

De woning ligt in een tweede lijn en wordt ontsloten aan de Van Coehoornweg. Hieraan vinden geen wijzigingen plaats. Ter plaatse is ruim voldoende parkeergelegenheid. In de praktijk wordt dit deel van het perceel ook gebruikt door zowel gasten van het horecabedrijf en de forellenvijver. Op navolgende figuur is een en ander waarneembaar.



Figuur 14: Terrein tussen de woning en de Van Coehoornweg

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

#### 4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

*'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling wordt enkel de bedrijfswoning Van

Coehoornweg 1 aangemerkt als bedrijfswoning bij de recreatiebestemming. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

### **4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### **4.2.2.1 Inleiding**

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

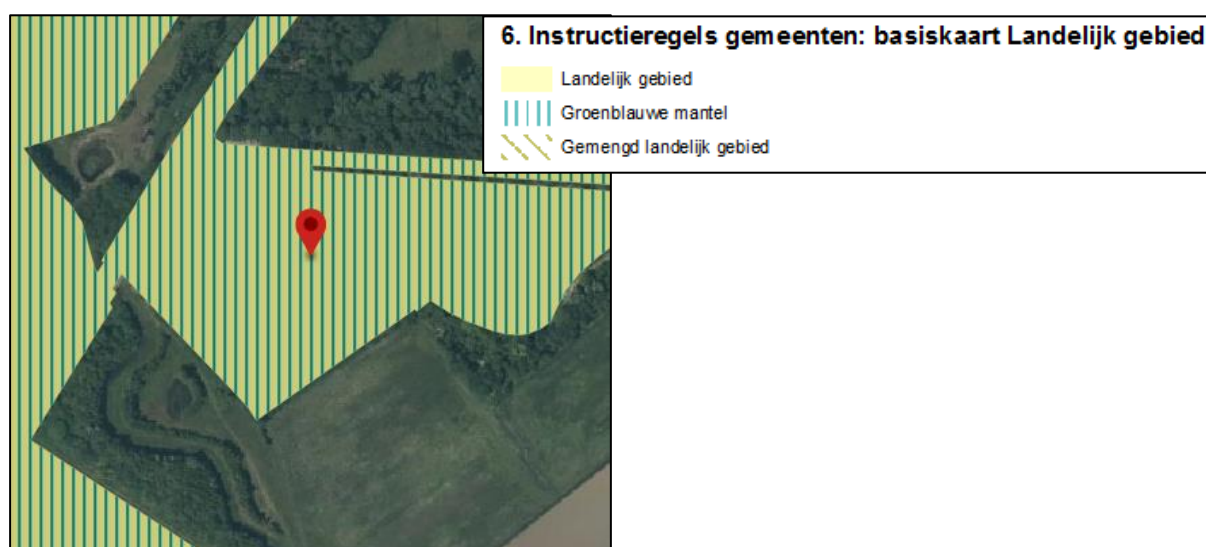
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid

waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

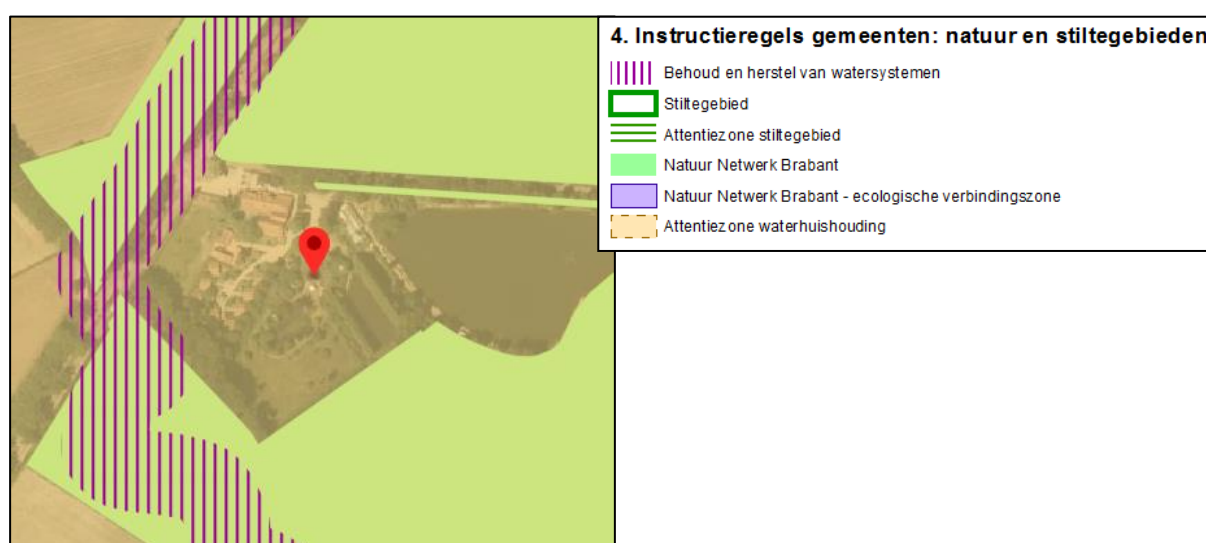
#### 4.2.2.2 Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven de ligging van de plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is hierbij weergegeven met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 15: Aanwijzing plangebied in Interim omgevingsverordening (Kaart 6)

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', binnen de 'Groenblauwe mantel'. Een gedeelte aan de perceelsgrenzen is aangeduid als 'Natuur netwerk Brabant'.



Figuur 16: Aanwijzing plangebied in Interim omgevingsverordening (Kaart 4)

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Ter plaatse geldt een verbod op uitbreidingen voor de veehouderijsector. Voor onderhavige ontwikkeling zijn deze aanduidingen niet relevant.

De locatie is eveneens aangeduid als gelegen in een Cultuurhistorisch waardevol gebied en attentiezone waterhuishouding.

#### **4.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Onderhavig plan voorziet niet in nieuw ruimtebeslag. Enkel bestaande bebouwing aan Van Coehoornweg 1 krijgt een passende herbestemming omdat de woning wordt bestemd als bedrijfswoning bij de recreatiebestemming.

#### **4.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap**

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, 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 verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Ten behoeve van de herbestemming van de huidige bedrijfswoning dient de ruimtelijke kwaliteitswinst te worden bepaald. Gemeenten bepalen, bij voorkeur in regionaal verband, voor welke ontwikkelingen kwaliteitsverbetering noodzakelijk is en welke eisen er aan die kwaliteitsverbetering worden gesteld. De gemeente Oirschot hanteert hiertoe de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan het vereiste voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is sprake van onderscheid in drie categorieën.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Onderhavige ontwikkeling is aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het plangebied reeds landschappelijk zorgvuldig ingepast. Deze beplanting blijft ongewijzigd behouden.

#### **4.2.2.5 Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant**

Een gedeelte van het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het Natuur Netwerk Brabant betreft volgens de verordening "het samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met een belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden". Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. De leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een verandering in deze waarden en kenmerken.

#### **4.2.2.6 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding**

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het dorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

#### **4.2.2.7 Artikel 3.29 Cultuurhistorische waardevol gebied**

De bescherming van cultuurhistorisch waardevol gebied is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. Daarom de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen opgenomen, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Doel van die bescherming is dat de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden blijven behouden. En dat ontwikkelingen hiermee rekening houden zodat de waarden en kenmerken niet worden aangetast. Middels onderhavige ontwikkeling komen geen cultuurhistorische waarden in het geding.

#### **4.2.2.8 Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel**

De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de Groenblauwe mantel. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor

de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB.

De ontwikkeling is passend binnen de Groenblauwe mantel. Er vindt geen intensivering van het gebruik plaats en de bouwmogelijkheden wijzigen niet.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Omgevingsvisie**

Middels de 'Omgevingsvisie' zet de gemeente Oirschot haar beleid voor de toekomst uiteen. De 'Omgevingsvisie' is vastgesteld op 26 september 2017. Dit beleid wordt vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. De thema's die in de visie behandeld worden 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.

De gemeente Oirschot is opgedeeld in de volgende vijf gebieden:

- Oirschot-centrum;
- Spoordonk;
- Middelbeers;
- Oostelbeers;
- Buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Onder de thema's 'Natuur, landschap en cultuurhistorie', 'Landbouw' en 'Recreatie' is aangegeven wat de gemeente Oirschot wil bereiken in het buitengebied.

De beoogde herontwikkeling voorziet er in de bedrijfswoning aan Van Coehoornweg 1 her te bestemmen van bedrijfswoning bij de horecabestemming naar bedrijfswoning bij de recreatiebestemming. Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De 'Omgevingsvisie' voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De gemeente wil voorzien in een passende en toekomstbestendige woningvoorraad voor huidige en toekomstige bewoners, waarbij onder meer ruimte is voor het ontwikkelen van initiatieven.

De beoogde herontwikkeling voorziet in een correcte bestemming van de woning Van Coehoornweg 1. Daarmee is deze ontwikkeling passend binnen de omgevingsvisie.

### 4.3.2 Landschapskwaliteitsplan

Het Landschapskwaliteitsplan Oirschot is vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot op 19 oktober 2021. Het doel van het landschapskwaliteitsplan is het bieden van een integrale visie op het landschap van de toekomst. Een visie waarin ruimte wordt geboden aan een veranderend gebruik en waarbij tegelijkertijd de cultuurhistorische kernwaarden worden bewaakt.

Het landschapskwaliteitsplan beschrijft de ambitie en gewenste ontwikkelrichting voor de komende twintig jaar, met betrekking tot het landschap en de samenhang tussen de verschillende opgaven. Dit landschapskwaliteitsplan kan gebruikt worden als instrument om initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen en de kwaliteit te borgen. Het is daarmee dus zowel een visie als een concreet toetsingskader.

In relatie tot dit bestemmingsplan is met name de geschetste visie op 'Ruimte voor wonen' relevant. Hiervoor wordt het volgende gezegd: *"Oirschot heeft de ambitie om 1.250 tot 1.500 woningen tot 2030 te realiseren. Dat is een toename van ongeveer 20% van het huidige aantal woningen. Deze opgave kan deels ingevuld worden door het bestaande bebouwd gebied te verdichten op inbreidingslocaties. We zien kansen voor dorpsontwikkeling door (grotere) nieuwe woningbouwlocaties aan randen van bestaande dorpskernen en kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied (bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte en erftransformaties).*

*Woningbouw ontwikkelen we daarbij vanuit de Oirschotse monumentale identiteit en in combinatie met natuurontwikkeling, waterberging, en versterking van lokale erfgoedwaarden. Er dient zoveel mogelijk landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde te worden gerealiseerd, ook bij nieuwe woonlocaties."*

Middels onderhavige ontwikkeling wordt enkel de bedrijfswoning toegevoegd als bedrijfswoning bij de recreatiebestemming. De omliggende gronden blijven ongewijzigd.

## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1 Water

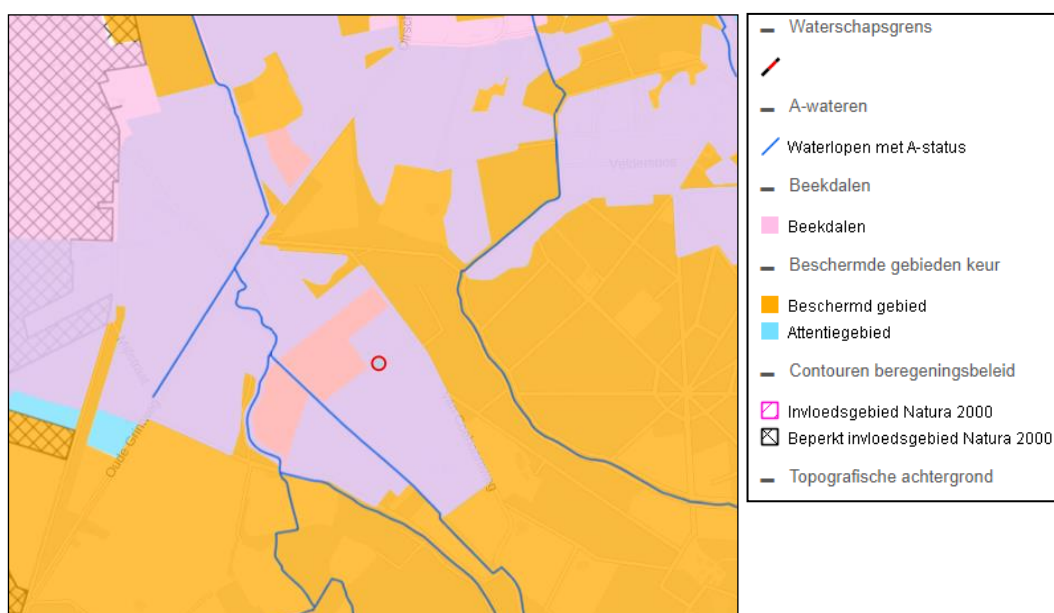
#### 5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke invloeden van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Aanvullend op het beleid van het waterschap, heeft de gemeente Oirschot beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Navolgend wordt ingegaan op zowel het relevante gemeentelijke beleid als het relevante beleid van het waterschap.

#### 5.1.2 Relevant beleid

##### 5.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de keurkaart 'Keur 2015' weer.



Figuur 17: Keurkaart 'Keur 2015' voor de omgeving van het plangebied

Het plangebied is zowel gelegen in het beekdal als binnen het attentiegebied. Onderhavig plan heeft geen negatieve invloed op de omgeving of het grondwatersysteem.

#### **5.1.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode.

#### **5.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Onderhavige ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

#### **5.1.2.4 Hemelwaterafwikkeling binnen het plangebied**

De verharding binnen de geprojecteerde woonperceel bestaat enkel uit het hoofdgebouw en aangelegen terras en stoep. Het woonhuis zelf is bedekt onder een aardepakket. Hemelwater infiltreert ter plaatse of op het aansluitende gazon. Er vinden geen wijzigingen plaats inzake de afwikkeling van hemelwater.

#### **5.1.2.5 Hemelwaterverordening Oirschot**

Het huidige rioleringsbeleid van de gemeente Oirschot is vastgelegd in de Omgevingsvisie, het Integraal Maatschappelijk Beheerkader (verder IMBK) en het bijbehorend Programma Water en Riolering.

Hierin is beschreven hoe de gemeente Oirschot de komende jaren invulling geeft aan maatschappelijke opgaven en beleidsdoelen bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij 'een prettige, veilige en gezonde leefomgeving' één van de speerpunten is. Het anders omgaan met hemelwater valt hierbij onder het doel Duurzaamheid & circulair en als volgt omschreven: 'hemelwater is in principe schoon en wordt bij voorkeur ter plaatse verwerkt door het vasthouden in de bodem, bergen in een wadi of retentievijver of afvoer naar open water.

Binnen de gemeente Oirschot geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waardoor de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet dient te verslechteren. Daarnaast is de perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater op eigen perceel. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op druk- of vacuümriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan.

Er is gekozen voor een onderscheid tussen uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot 2000 m<sup>2</sup> en vanaf 2000 m<sup>2</sup>. Ten aanzien van de hemelwaterberging geldt dat deze in het geval van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot 2000 m<sup>2</sup> er een bergingseis geldt van minimaal 60 liter per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak. Onderhavige ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Er vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding.

#### **5.1.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlopende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## **5.2 Ecologie**

### **5.2.1 Inleiding**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

### **5.2.2 Gebiedsbescherming**

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.).

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura-2000 gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennent' en is gelegen op een afstand van circa 2,2 kilometer ten westen van het plangebied. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Ook een negatief effect door stikstofdepositie is op voorhand uit te sluiten. Enkel de bestaande bedrijfswoning krijgt een andere bestemming. Feitelijk vinden geen wijzigingen in gebruiksmogelijkheden plaats.

### **5.2.3 Soortenbescherming**

#### **5.2.3.1 Algemeen**

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vinden feitelijk geen wijzigingen plaats op het terrein. Negatieve effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

## 5.2.4 Bomenkap

Bij bomenkap kunnen 3 beschermingsregimes aan de orde zijn. De Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden, de Gemeentelijke Bomenverordening (APV Houtopstanden) en/of de omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan voor het rooien van vegetatie/houtgewas/landschapselement.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal geen bomenkap plaatsvinden of vegetatie worden verwijderd. Een meldings- en (ontheffing) herplantplicht is daarmee niet aan de orde.

## 5.3 Archeologische waarden

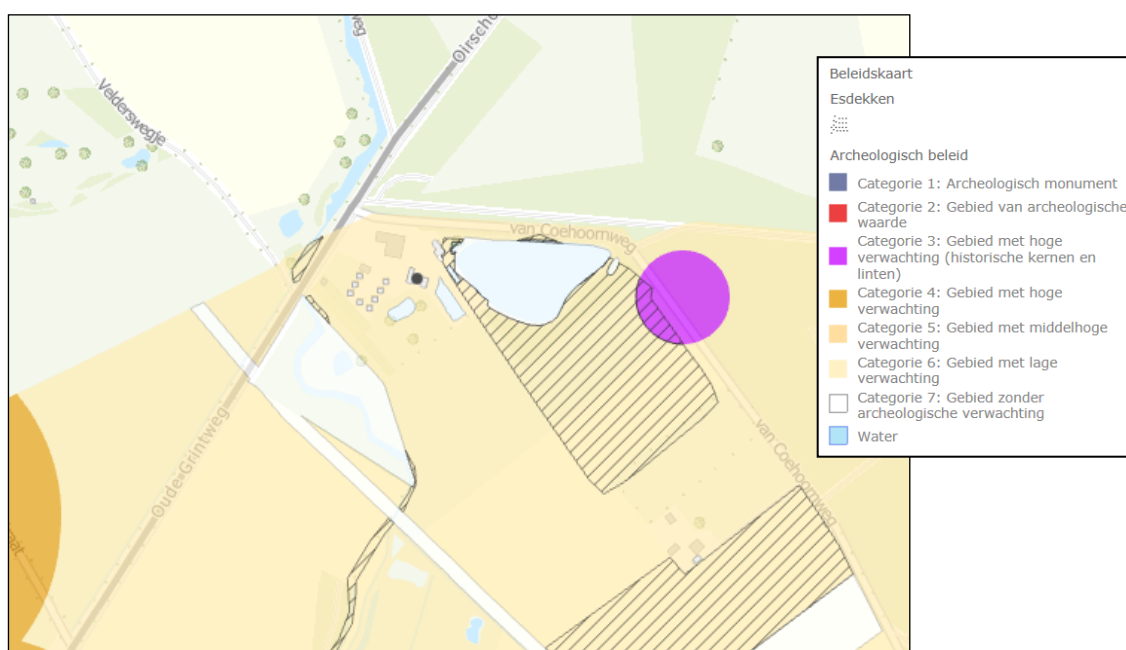
### 5.3.1 Erfgoedwet

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

### 5.3.2 Regionaal archeologiebeleid

#### 5.3.2.1 Inleiding

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 18: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is voor het grootste deel aangeduid als gelegen in een 'gebied met lage verwachting'. Vanwege de lage archeologische verwachting is hier alleen bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden, een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Ter plaatse is geen sprake van een bouwplan. Een (verkenkend) archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### 5.3.3 Cultuurhistorie

#### 5.3.3.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. Het plangebied is gelegen ten oosten van deze breuk en is hiermee gelegen op het tektonische lagere deel van midden Brabant waar nog altijd sprake is van bodemdaling. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

Van oudsher vormen de Markt en de Grote Kerk het middelpunt van Oirschot waar de belangrijkste gebouwen met een centrumfunctie gesitueerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaaiëren. Uitbreiding van Oirschot vond vervolgens plaats in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. Hierop volgend ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum.

#### 5.3.3.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart onder andere gelegen binnen een Complex van cultuurhistorisch belang, zijnde Landgoed Heerenbeek.

*"Landgoed Heerenbeek gaat terug op 80 bunder woud die hertog Jan II van Brabant in 1303 schonk aan de abdij van Park in Heverlee. Dit woud, een woest en boomrijk gebied, lag op de plekken 'Verdonc' en 'Wolfskele'. In 1650 is sprake van een hoeve Heerenbeek. Deze hoeve kwam in 1670 in handen van Marcellus van Bles, die de hoeve met omliggende landbouwgrond en woeste grond omzette in een landgoed. Hij liet een landhuis bouwen, dat in 1864 door baron J.P. De Girard de Miolet van Coehoorn werd vervangen door het huidige landhuis. Dit landhuis, dat zijn huidige gedaante kreeg door een verbouwing in 1905 en een renovatie na een grote brand in 1998, heeft een rechthoekige plattegrond, twee bouwlagen, een afgeplat schilddak met leien, een ronde hoektoren met kantelen en een rond arkeltorentje. In of kort na 1864 werd op het erf ook een woonhuis met koetshuis gebouwd. Van de oudere bebouwing bleef een tiendschuur bewaard, die in eerste aanleg nog stamt van rond 1670 en die inmiddels is verbouwd tot boerderij. Rond het landhuis ligt een tuin met relictten van een oudere tuin in landschapsstijl, waaronder een vijverpartij. In deze tuin staan enkele monumentale bomen waaronder*

*vleugelnoot, hollandse linde, iep en moerascypres. Het omliggende landgoed bestaat uit loof- en naaldbossen en landbouwgronden die doorsneden worden door eiken-, beuken- en populierenlanen. Ten oosten van het huis ligt een onregelmatig sterrenbos uit de periode 1930-1940. Aan de Oude Grintweg ligt de familiebegraafplaats van de familie De Girard de Miolet van Coehoorn uit 1897, met enkele hierheen verplaatste oudere graven uit 1865, 1871, 1872 en 1878 en enkele nieuwere graven. Het landgoed heeft een samenhang met het naastgelegen landgoed 't Velderbosch.*

De opstallen binnen het plangebied kennen geen cultuurhistorische waarden en het wegen- en verkavelingspatroon wordt niet gewijzigd. Er vindt ook geen wijziging plaats in groenstructuren op of nabij het plangebied. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

## **5.4 Bedrijven en milieuzonering**

### **5.4.1 Inleiding**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Deze dienst- of bedrijfswoning is voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie en wordt dus beschermd.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving van de plangebied kan getypeerd worden als een gemengd gebied vanwege de aanwezigheid van een landgoed, de forellenvijver en de horecafunctie. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

### **5.4.2 Bedrijven in omgeving plangebied**

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd. Echter er dient wel te worden gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente is hierin bevoegd gezag.

De bedrijfswoning Van Coehoornweg 1 ligt na herbestemming op een afstand van circa 10 meter tot het horecabedrijf. Het betreft hierbij de functies 'café/restaurant, trekkershutten en bed & breakfast'. Het bedrijf bestaat uit een hoofdgebouw met daarin een restaurant met zaalgelegenheid en achter op het terrein enkele recreatieve verblijven. Deze betreffende functies zijn in het kader van bedrijven en milieuzonering aan te merken als categorie 1. Bovendien is de woning Van Coehoornweg 1 fysiek

afgescheiden van de horecafunctie doormiddel van een meters brede en hoge aardewal met begroeiing (zie figuur 6 links). Hiervoor geldt in gemengd gebied geen richtafstand. Derhalve vormt dit aspect geen bezwaar.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen overige (agrarische) bedrijven anders dan de forellenvijver waarvan de woning Van Coehoornweg onderdeel zal uitmaken. De beoogde herontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

## **5.5 Agrarische bedrijvigheid**

### **5.5.1 Inleiding**

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

### **5.5.2 Geurverordening gemeente Oirschot**

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Oirschot een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening stelt de volgende afwijkende normen:

- voor de bebouwde kom geldt een norm van 2 oue/m<sup>3</sup>;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van 7 oue/m<sup>3</sup>;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van 7 oue/m<sup>3</sup>;
- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van 10 oue/m<sup>3</sup>;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van 14 oue/m<sup>3</sup>.

Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van 14 oue/m<sup>3</sup> van toepassing bij vergunningverlening van veehouderijen.

### **5.5.3 Veehouderijen in omgeving**

In de directe omgeving van de plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd.

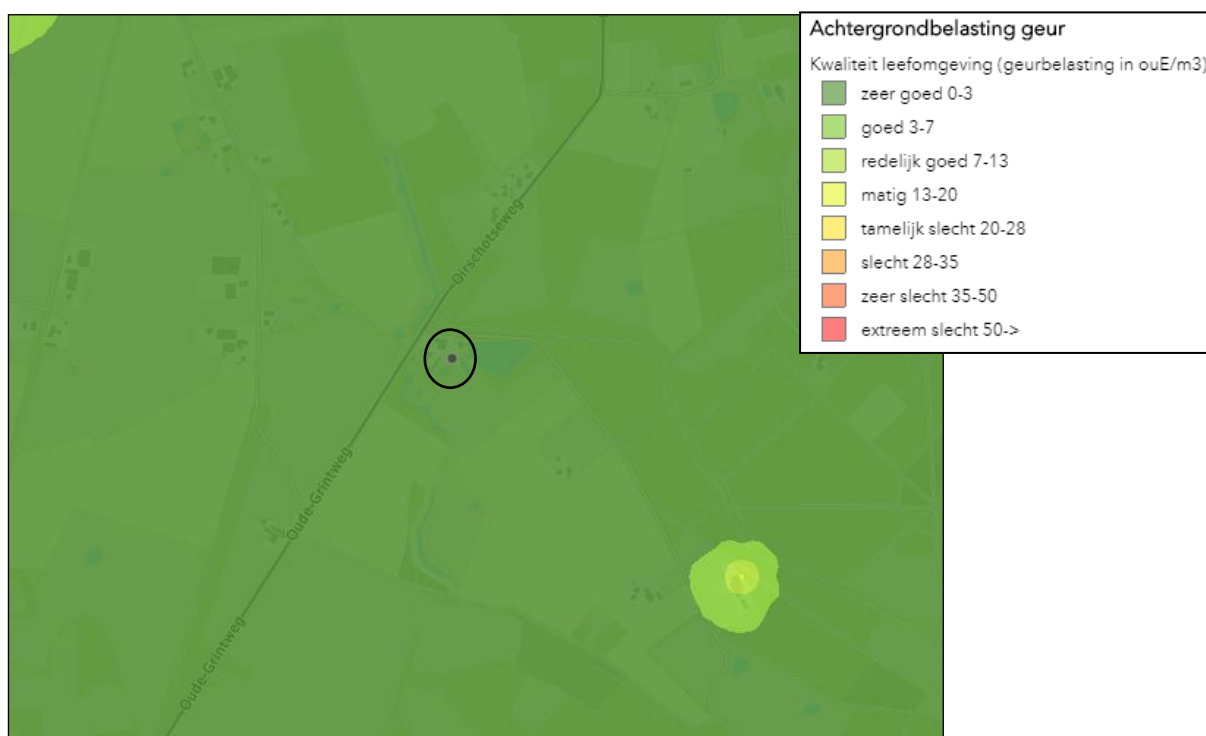
### 5.5.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. De voorgrondbelasting is derhalve niet inzichtelijk gemaakt. De meest dicht tot het plangebied gelegen veehouderij bevindt zich op circa 500 meter.

### 5.5.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de geurkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (d.d. 1 februari 2021), waarop de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt is. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 19: Achtergrondbelasting ter plaatse van de plangebied (aangeduid met zwarte cirkels)

De achtergrondbelasting ter plaatse van de plangebied bedraagt tussen de 0 en 3 oue/m<sup>3</sup>, waarmee sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

### 5.5.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Middels onderhavige ontwikkeling

wordt geen nieuw voor geur gevoelig object gerealiseerd en derhalve worden er dan ook geen veehouderijbedrijven belemmerd in toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

### **5.5.7 Conclusie agrarische bedrijvigheid**

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen onevenredig in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect 'geur' geen bezwaar.

## **5.6 Gezondheid**

### **5.6.1 Endotoxinen**

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM<sub>10</sub> in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m<sup>3</sup> aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden.

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Deze afstandsbepalingen hebben betrekking op varkens- en pluimveehouderijen. Aangezien er

binnen 500 meter van het plangebied geen agrarische bedrijven zijn gesitueerd is toetsing aan de afstandsbepalingen niet aan de orde.

### **5.6.2 Geitenhouderijen**

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Een eerdere studie, over de periode 2007-2013, gaf dit verband al aan. Het nieuwste onderzoek naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (rapportage VGO 3, september 2018) bevestigt deze bevindingen voor de jaren 2014-2016 in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door het Nivel in samenwerking met IRAS/UU, WUR en het RIVM.

Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen (zoals woningen, kinderdagverblijven en scholen). Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot.

Binnen een afstand van 2 kilometer bevinden zich geen geitenhouderijen. Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

### **5.6.3 Spuitzones**

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

Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er wordt eveneens geen nieuw gevoelig object toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van spuitzones geen bezwaar is.

## **5.7 Wegverkeerslawaaï**

### **5.7.1 Inleiding**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

### **5.7.2 Bestaande bedrijfswoning**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

### **5.8.1 Inleiding**

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

### **5.8.2 Uitstoot van schadelijke stoffen**

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Binnen het plangebied wordt enkel de bedrijfswoning herbestemd. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

## 5.8.3 Blootstelling aan verontreiniging

### 5.8.3.1 Inleiding

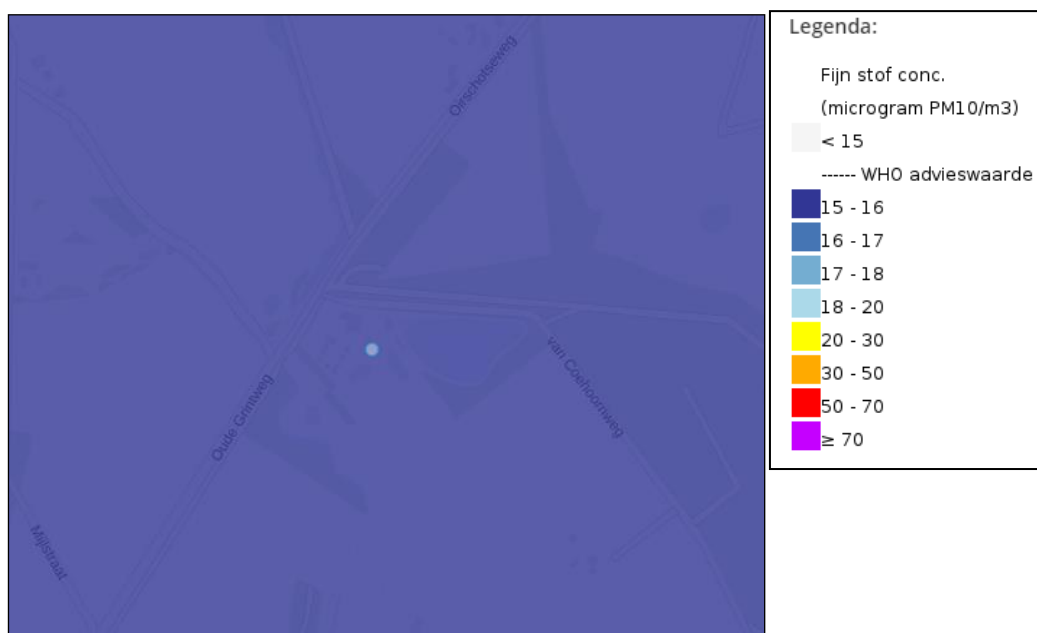
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

### 5.8.3.2 Fijnstof

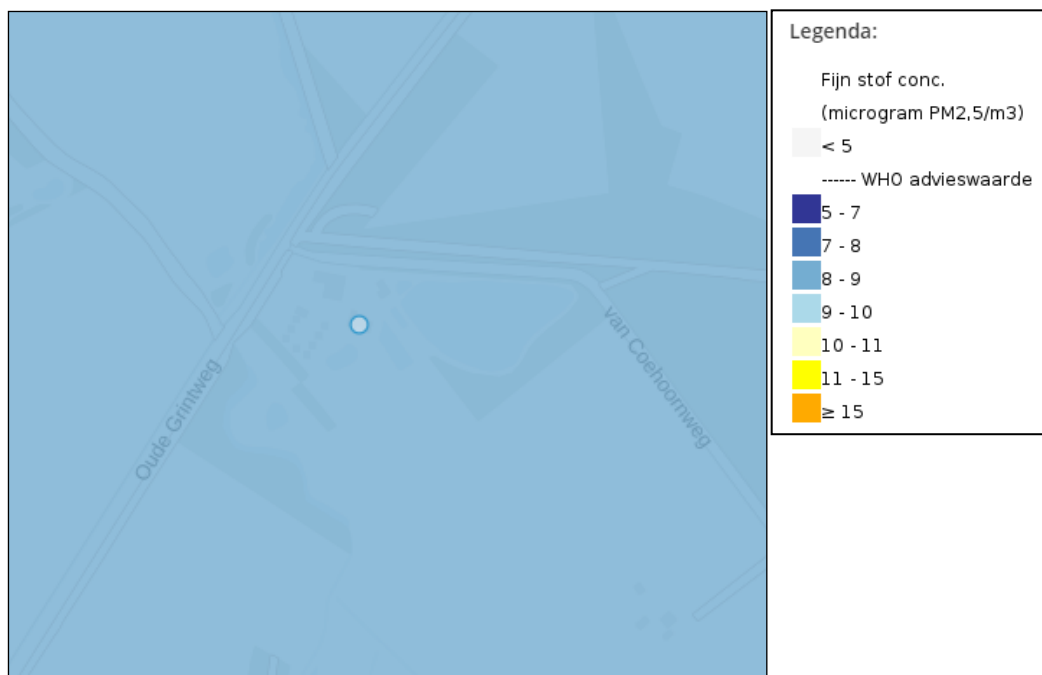
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 50 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Fijnstof 2020 PM<sub>10</sub> (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 21: Fijnstof 2019 PM<sub>2,5</sub> (bron: Atlas leefomgeving)

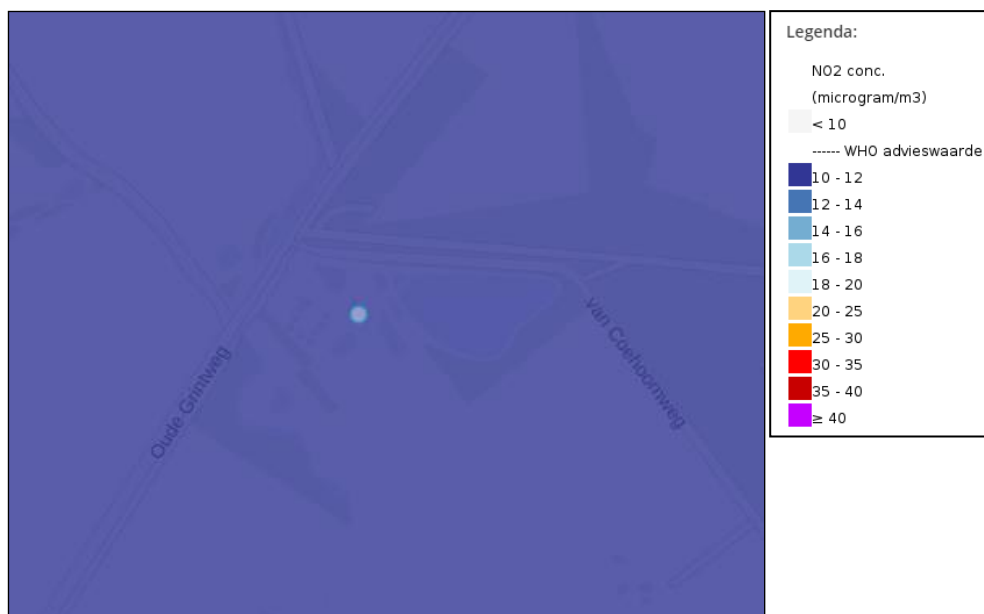
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 15-16 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt 9-10 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 50 µg/m<sup>3</sup> is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

#### 5.8.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Stikstofdioxide 2019 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> van 11-12 µg/m<sup>3</sup>. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

## 5.9 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Het perceel aan de Van Coehoornweg 1 is reeds geruime tijd in gebruik voor een gevoelige functie te weten een woonfunctie. Het gebruik van de woning wijzigt niet. Er is geen reden aan te nemen dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor het gebruik.

## **6. EXTERNE VEILIGHEID**

### **6.1.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

### **6.1.2 Risico's**

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### **Groepsrisico**

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

### **6.1.3 Beleidskader**

#### **6.1.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

#### **6.1.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)**

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

### **6.1.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)**

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

### **6.1.4 Beoordeling van plangebied**

De woning aan Van Coehoornweg 1 is reeds in gebruik ten behoeve van een gevoelige functie. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie opgericht. Het aspect externe veiligheid vormt geen bezwaar.

## **6.2 M.E.R. beoordeling**

### **6.2.1 Inleiding**

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

### **6.2.2 Toets aan drempelwaarden**

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m<sup>2</sup>. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

### **6.2.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt

## **7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **7.1 Inleiding**

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### **7.2 Algemene toelichting verbeelding**

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

### **7.3 Algemene toelichting regels**

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

## **7.4 Toelichting bestemmingen**

### **7.4.1 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden**

De voor Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en landschappelijke inpassing.

### **7.4.2 Recreatie**

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatievisvijver met bedrijfswoning.

### **7.4.3 Waarde – Natte natuurparel**

Aan het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel' toegekend. De voor 'Waarde - Natte natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones en het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

## **8. UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In deze Grewwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grewwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst sluiten, waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Ook het planschadeverhaal wordt geregeld in deze anterieure overeenkomst. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

## 9. PROCEDURE

### 9.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
  - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

### 9.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor de beoogde herontwikkeling zal geen inspraak worden verleend.

### **9.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro**

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

### **9.4 Omgevingsdialoog**

Door de initiatiefneemster is een omgevingsdialoog gevoerd met het naastgelegen adres Oude Grintweg 100. Een verslag hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.