

17 augustus 2012,
aangevuld oktober 2012

Kenmerk: 21-RO 012

Ruimtelijke onderbouwing Hanenberg 4 te Oostelbeers



R & S Advies BV
Adviseur voor o.a.:

- MER-rapportages;
- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Aanvragen voor de Natuurbeschermingswet;
- Ruimtelijke onderbouwingen;
- enz.

R & S advies BV
Langebracht 4a
5091 SJ MIDDELBEERS
Telnr: 06 - 510 39 378
Faxnr: 084 - 229 25 56
Email: algemeen@rensadvies.com
www.rensadvies.com

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: De heer E. van Doormaal
Contactpersoon: De heer E. van Doormaal
Adres: De Hanenberg 4
Gemeente: 5091 JV te Oostelbeers (Gemeente Oirschot)

Naam en adres inrichting

Naam: De heer E. van Doormaal
Contactpersoon: De heer E. van Doormaal
Adres: De Hanenberg 4
Gemeente: 5091 JV te Oostelbeers (Gemeente Oirschot)

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

Naam: gemeente Oirschot
Adres: Postbus 11
Gemeente: 5688 ZG OIRSCHOT

Datum: 17 augustus 2012, aangevuld 27 oktober 2012

Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot

Naam: Ingrid Spapens-Reijnders

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Beschrijving activiteit	6
1.3	Ligging plangebied	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	Voorgenomen plan	8
2.1	Huidige planologische situatie	8
2.2	Nieuwe planologische situatie	9
2.3	Motivatie van de activiteit	10
2.4	Conclusie	10
3.	Het beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	11
3.2.2	Verordening Ruimte	12
3.2.2.1	Artikel 11.6 van de Verordening Ruimte 2011: Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied fase 2, Oirschot	16
4.	Ruimtelijke aspecten	20
4.1	Stedenbouwkundige inpassing	20
4.2	Landschappelijke inpassing	20
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.4	Conclusie	24
5.	Milieuaspecten	25
5.1	Water	25
5.1.1	Beleidskader	25
5.1.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie	26
5.1.3	Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	27
5.2	Natuur	28
5.2.1	Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied	28
5.2.2	Flora- en faunawet	29

5.3	Omgekeerde werking / geurhinder	30
5.4	Geluid	34
5.4.1	Wegverkeerslawaaï	34
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	34
5.6	Luchtkwaliteit	34
5.7	Bodemkwaliteit	35
5.8	Externe veiligheid	35
5.9	Voorzieningen en verzorgingsstructuur	36
6.	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.	Conclusie	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie De Hanenberg 4 te Oostelbeers is een agrarisch bedrijf gevestigd. In de agrarische sector is schaalvergroting noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf. Het huidige agrarisch bedrijf aan De Hanenberg heeft niet voldoende potentie voor de noodzakelijke schaalvergroting binnen de sector. Het doel is om de agrarische activiteiten ter plaatse te staken.

De agrarische activiteiten zullen plaats maken voor een bedrijf waar ambachtsbedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Om dit te realiseren is omschakeling van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming noodzakelijk. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt getracht om aan de door de gemeente Oirschot gestelde voorwaarden te voldoen zodat de ontwikkeling opgenomen kan worden in ontwerpbestemmingsplan Buitengebied fase 2. Bij besluit van 25 juli 2012 heeft het college van B & W besloten om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de gevraagde omschakeling (per brief kenmerk: MST datum: 25-07-2012). De brief is als bijlage 1 aan de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De wijziging van het bestemmingsplan dient te allen tijde vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Bij een goede ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op rijks-, provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Daarnaast wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

In deze onderbouwing wordt de functie wijziging op de locatie aan De Hanenberg 4 onderbouwd. Aandacht wordt besteed aan bestaande beleidskaders, de toekomstige situatie en onderzoek naar relevante deelaspecten. Daarnaast zal de planologisch juridische positie van het initiatief worden toegelicht.

1.2 Beschrijving activiteit

Momenteel is er een agrarische bedrijf actief op de locatie De Hanenberg 4 te Oostelbeers. Voor dit bedrijf is op 8 februari 2000 een milieuvergunning verleend voor het houden van 1.138 gespeende biggen, waarvan 924 emissiearm, 92 kraamzeugen, 293 gaste en dragende zeugen, waarvan 250 emissiearm, 3 dekberen en 21 opfokzeugen traditioneel. Het betreft dus een intensieve veehouderij wat volgens het 'groene boekje' (bedrijven en milieuzonering) binnen de milieucategorie 4.1 valt.

In de nieuwe situatie is er geen sprake meer van een intensieve veehouderij of agrarisch bedrijf. De huidige bedrijfsopstallen worden gesloopt. Daarnaast zal er vervangende nieuwbouw c.q. verbouw tot een maximum van 400 m². Er zullen ter plaatse geen zwaardere bedrijven dan milieucategorie 1 en 2 bedrijven vestigen. De bedrijfsbebouwing aan De Hanenberg 4 wordt ingezet voor verhuur en eigen gebruik voor ambachtsbedrijven.

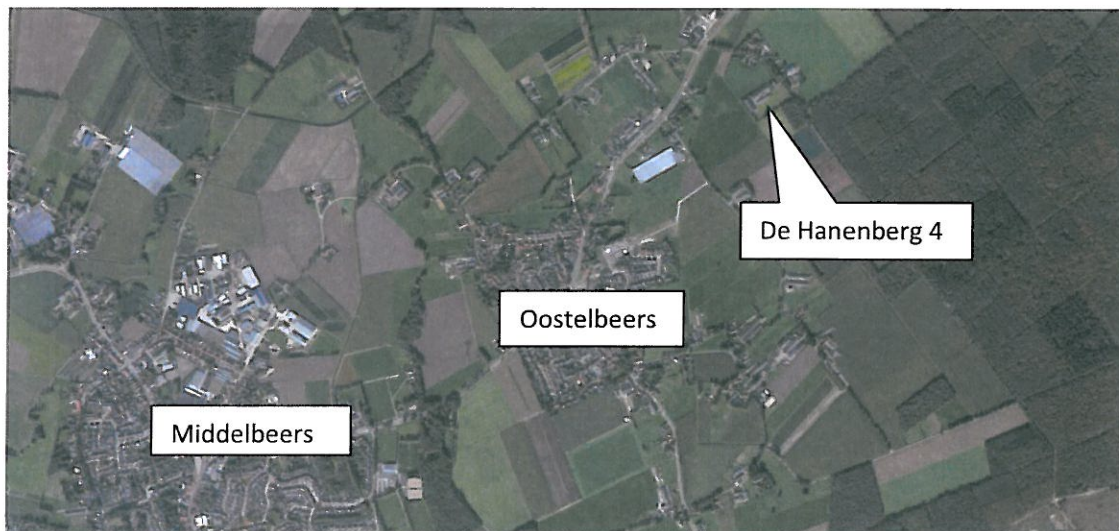
1.3 Ligging plangebied

Het perceel waar de geplande activiteit plaats zal vinden is kadastraal bekend als: gemeente Oost- West- en Middelbeers, Sectie G nummer 876. In figuur 1 is de ligging en de omgeving van de projectlocatie aangegeven.



Figuur 1a, omgeving projectlocatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern van Oostelbeers in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Op onderstaande kaart is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1b: ligging plangebied

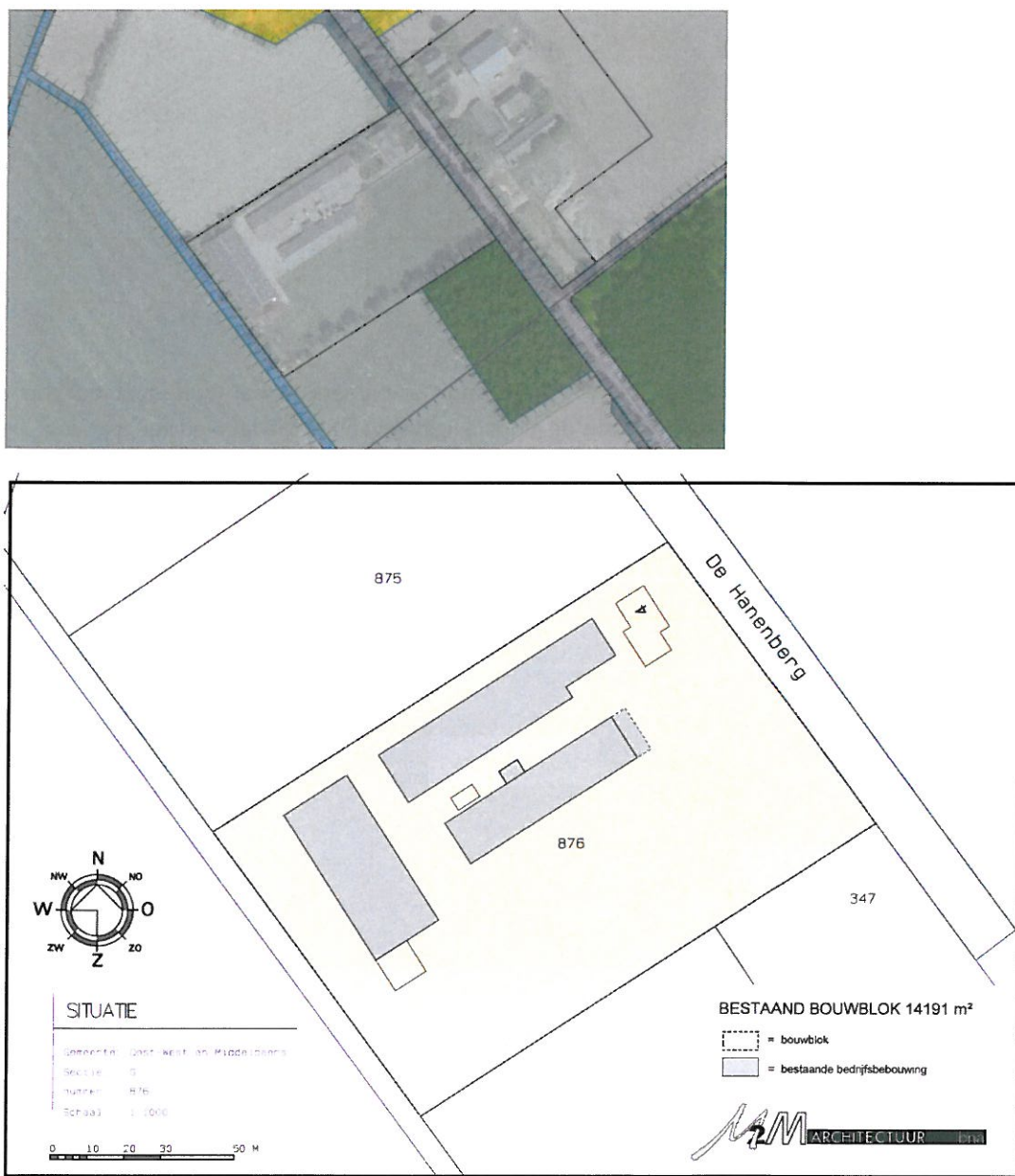
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van het voorgenomen plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de verschillende overheidsniveaus. De ruimtelijke aspecten waar het plan aan moet voldoen worden in hoofdstuk 4 toegelicht. Milieuaspecten komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 volgt de mate van uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 7 bestaat uit een conclusie.

2. Voorgenomen plan

2.1 Huidige planologische situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bouwperceel van 14.191 m² zoals te zien in figuur 2. Op dit perceel met de aanduiding "intensieve veehouderij" zijn drie stallen gesitueerd en één bedrijfswoning.



Figuur 2, huidig bouwblok plangebied

5091 JV, De Hanenberg 4 , OOST WEST EN MIDDELBEERS

Huidige situatie **Overzicht**

Beschikking

Status beschikking:	Definitief
Beschikkingstype:	Vergunning
Beschikkingsoort:	Revisievergunning
Datum besluit:	08-02-2000
RAV-tabel versie:	RAV 2004-1
Bouwvergunning afgegeven:	
Opmerking:	

bedrijf - bedrijf

RAV-Code	2e RAV-Code	Omschrijving	Aantal dieren	NH3	Geur	Fijnstof	NGE	MVE96
D1.1.11.2		koeldekstelsysteem (150% koeloppervlak) hokoppervlak groter dan 0,35 m2	924	176	0,00	0	0	42
D1.1.15.2		overige bedrjven hokoppervlak groter dan 0,35 m2	214	161	0,00	0	0	19
D1.2.17		overige huisvestingssystemen	92	764	0,00	0	24	61
D1.3.10		rondlooptal met zeugenvoerstation en strobed	250	650	0,00	0	65	60
D1.3.13		overige bedrjven groepshuisvesting	43	181	0,00	0	11	14
D2.4		overige bedrjven	3	17	0,00	0	1	2
D3.4.2		overige bedrjven hokoppervlak groter dan 0,8 m2	21	74	0,00	0	1	21

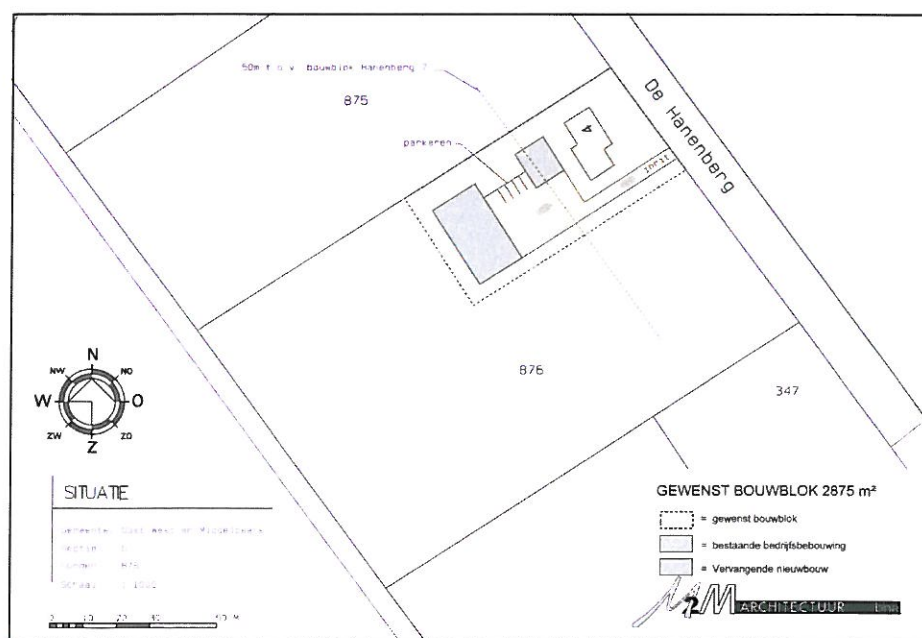
Totale emissie nieuwe situatie

Ammoniak emissie (kg/j)	2020
Geur emissie (ou/s)	0,00
Fijnstofemissie (kg/j)	0
NGE	102
MVE-richtlijn 1996	220

Vigerende vergunning De Hanenberg 4

2.2 Nieuwe planologische situatie

In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit een bouwperceel van 2.875 m² met een bedrijfsbestemming. Op dit perceel blijft de huidige bedrijfswoning bestaan en zal 400 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesitueerd. De bedrijfsbebouwing wordt gebruikt door ambachtsbedrijven waarvan de milieucategorie ten hoogste 2 (volgens de systematiek van bedrijven en milieuzonering) bedraagt. Door de huidige vorm van het bouwblok is rekening gehouden met zuinig ruimte gebruik.



Figuur 2.1
Beoogd
bouwblok

2.3 Motivatie van de activiteit

In de beoogde situatie vinden er geen agrarische activiteiten meer plaats, hierdoor neemt de emissie van geur, fijn stof, ammoniak en geluid af. In de hoofdstukken 4 en 5 zal hier nader op worden ingegaan. Ook neemt de hinder van de aan- en afvoerbewegingen van het verkeer van en naar de inrichting af. Kortom na de ontwikkeling is er ter plaatse geen intensieve bedrijvigheid meer, wat ten goede komt aan de omgeving van de planlocatie.

De ontwikkeling draagt bij aan de diversiteit van het landelijk gebied door het ontstaan van een Nieuwe Economische Drager wat de economische vitaliteit van het landelijk gebied ten goede komt. Daarnaast draagt het initiatief ook bij aan de uitvoering van visie intensieve veehouderij en de kadernota intensieve veehouderij, doordat er afwaartse beweging ontstaat.

2.4 Conclusie

Door de geplande ontwikkeling wordt het bouwperceel van 14.191 m² naar 2.875 m² verkleind. Daarnaast verandert het bouwperceel van een agrarische bestemming met de aanduiding IV naar een bedrijfsbestemming voor ambachtsbedrijven. Voorwaarde voor de nieuwe bedrijfstak is dat er geen buitenopslag plaats vindt en dat er geen andere categoriebedrijven zich mogen vestigen, die een zwaardere categorie hebben dan een categorie 2 bedrijf. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt er milieuwinst behaald van een categorie 4.1 naar maximaal categorie 2 bedrijf. Door de ligging van het bedrijf in de naaste omgeving van kwetsbare natuur en directe buurgenomen wordt er tevens een maatschappelijk doel bereikt, hetgeen geheel in lijn is met de Visie Intensieve veehouderij.

3. Het beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Het nationaal ruimtelijk beleid voor groene ruimte richt zich op borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Tevens is borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit van groot belang. Het rijk realiseert op deze wijze de centrale doelstellingen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid. Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Het rijk heeft daarbij speciale aandacht voor het hoofdwatersysteem, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief robuuste ecologische verbindingen, en de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden. Er is geen rijksbeleid dat direct doorwerkt in onderhavig plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Provinciale Staten heeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Verordening Ruimte worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is per 1 juni 2010 in werking getreden. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn o.a. geformuleerd als:

- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening Ruimte worden kaderstellende elementen uit

het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.2. Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte Noord Brabant 2012, hierna de Verordening Ruimte genoemd, is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2010. De Verordening Ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening Ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen, ruimtelijke onderbouwingen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Het betreft o.a. de volgende onderwerpen:

- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapehouders);
- Ruimte voor Ruimteregeling;
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

De navolgende kaarten maken onderdeel uit van de Verordening Ruimte en geven een overzichtelijk beeld van de situatie ter plaatse van het plangebied. Per onderwerp zijn de verordeninggebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Figuur 3.1 toont de kaart van de Verordening Ruimte aangaande “Stedelijk gebied” en “Stedelijke ontwikkeling”. Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat is aangeduid als en (zoek-)gebied voor stedelijke ontwikkeling. De locatie is ook niet gelegen in de kernrand van de kern Oostelbeers.



Figuur 3.1 Verordening ruimte “Stedelijke ontwikkeling”.

Figuur 3.2 toont de kaart van de Verordening Ruimte aangaande de “Ontwikkeling intensieve veehouderij”. Het plangebied aan de Hanenberg 4 is gelegen in een extensiveringsgebied. Binnen een extensiveringsgebied is uitbreiding van een intensieve veehouderij niet toegestaan.



Figuur 3.2 Verordening Ruimte aangaande “Ontwikkeling intensieve veehouderij”

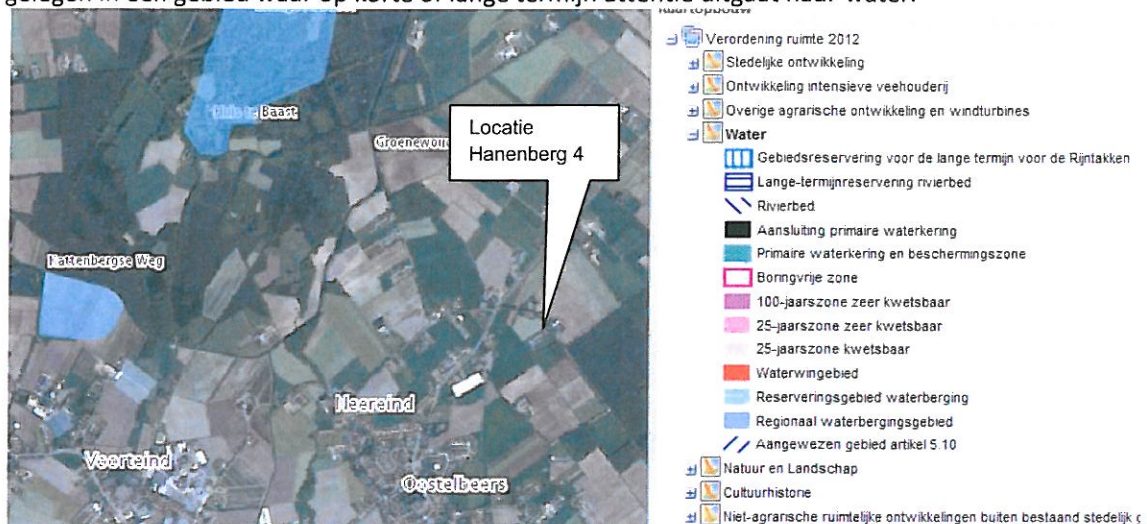
Figuur 3.3 toont de kaart van de Verordening Ruimte aangaande “Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines”. Het plangebied De Hanenberg 4 is gelegen in het agrarisch gebied.



Figuur 3.3 Verordening ruimte “Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines”.

De volgende definitie van agrarisch gebied wordt gegeven in de Verordening Ruimte: de ruimte die overblijft na aanduiding van het stedelijk gebied, de EHS en groenblauwe mantel en de primaire waterkeringen met hun beschermingszones is aangeduid als Agrarisch gebied. Hiermee wordt voor de provincie een gebiedsdekkend systeem van een beperkt aantal (hoofd-)aanduidingen verkregen. Deze kunnen samenvallen met aanduidingen van andere thema’s zoals cultuurhistorie en water.

Figuur 3.4 toont de kaart van de Verordening Ruimte aangaande “Water”. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar op korte of lange termijn attentie uitgaat naar water.



Figuur 3.4 Verordening ruimte “Water”.

Figuur 3.5 toont de kaart van de Verordening Ruimte aangaande “Natuur en landschap”. Het plangebied aan De Hanenberg 4 is in geen enkel deelgebied gelegen.



Figuur 3.5 Verordening Ruimte “Natuur en landschap”.

Figuur 3.6 toont de kaart van de Verordening Ruimte aangaande “Cultuurhistorie”. Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat van cultuurhistorisch belang is.



Figuur 3.6 Verordening Ruimte “Cultuurhistorie”.

In de Verordening Ruimte zijn de eerdere reconstructieplannen van de provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Verordening Ruimte is een overkoepelend plan. De regeling Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen is ook in de Verordening Ruimte verankerd in artikel 11.2. De beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van deze regeling en de Verordening Ruimte. Voor de regeling VAB is een toets opgenomen, die hierna nader wordt doorlopen.

3.2.2.1 Artikel 11.6 van de Verordening Ruimte 2011: Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor het uitbreiden van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Hierna zijn de regels uit de Verordening Ruimte overgenomen met daarbij verwoord wat de situatie voor de beoogde herontwikkeling aan De Hanenberg 4 te Oostelbeers is ten opzichte van de gestelde regels. In artikel 11.6 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In dit artikel is opgenomen dat:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling mits:

a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang > 5.000 m²;

De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een intensieve veehouderij aan De Hanenberg 4. Hierbij is het bestemmingsvlak na herontwikkeling niet groter dan 2.875 m². Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 14.191 m².

b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De locatie aan de Hanenberg 4 is aangemeld voor de Beëindigingregeling Intensieve veehouderij (BIV) regeling. In de BIV-regeling is een bepaling opgenomen dat maximaal 200 m² vervangende nieuwbouw mag plaatsvinden. In overleg met de provincie zijn meer m² toegestaan, mits de gemeente hiermee instemt. Zoals blijkt uit het principebesluit van het college zijn ze bereid om maximaal 400 m² te handhaven. Dit betekent dat alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van 192 m² bestaande loods. Daarnaast zal er vervangende nieuwbouw plaatsvinden met een maximale omvang van 328 m² (resultante uit 120 m² bijgebouw bij de bedrijfswoning + 400 m² bedrijfsgebouw).

c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Ter plaatse zullen geen zwaardere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden dan de milieuklasse 2. Hetgeen kan verankerd worden in het bestemmingsplan met de aanduiding "ambachtsbedrijven – max. milieucat. 2"

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

In de nieuwe situatie zal naast de bedrijfswoning één loods (of twee losse loodsen) staan, die gebruikt worden voor verhuur aan één ander bedrijfsactiviteit.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Ambachtsbedrijven hebben in de regel geen behoefte aan een kantoorvoorziening met een balie, de beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een kantoorvoorziening met een baliefunctie.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot het al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlak van meer dan 200 m²;

Ter plaatse zal geen grotere detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m² worden gerealiseerd. Daarnaast is het afhankelijk van het bedrijfstype mogelijk dat er ter plaatse geen verkoop plaatsvindt.

g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

Binnen het bestemmingsvlak mogen, naast de bedrijfswoning en een bijgebouw, bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 400 m². Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 2.875 m².

h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

In de bijbehorende regels bij het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oirschot is een maximum bebouwingspercentage en bouwhoogte opgenomen welke past bij de aard van de omgeving.

2. De toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3 eerste lid onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

De ontwikkeling ter plaatse van De Hanenberg 4 vindt niet plaats in de groenblauwe mantel.

b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 8.2.

De ontwikkeling aan De Hanenberg 4 vindt plaats in agrarisch gebied en draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. Een bestaand agrarisch intensief veehouderijbedrijf wordt herontwikkeld naar een kleinschalige passende functie ter plaatse.

Het plan van initiatiefnemer voldoet aan de gestelde eisen vanuit de Verordening Ruimte 2012.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied fase 2, Oirschot

Paragraaf 3.8.11 van het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied fase 2 van de gemeente Oirschot biedt de mogelijkheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Bedrijf. Hieronder zijn de voorwaarden beschreven die hierbij van toepassing zijn, met de onderbouwing voor de locatie De Hanenberg 4 te Oostelbeers.

3.8.11 niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Bedrijf ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor een niet-agrarisch bedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast, onder de volgende voorwaarden:

- a de locatie is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - primair landbouwontwikkelingsgebied' of 'reconstructiewetzone – secundair landbouwontwikkelingsgebied';

De locatie is gelegen in een extensiveringsgebied.

- b de locatie is niet duurzaam of wordt niet blijvend geschikt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van de handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties zoals opgenomen in bijlage 5 van deze regels;

De locatie is gelegen in een extensiveringsgebied. Omwille van de ligging binnen een extensiveringsgebied is de locatie op basis van de Verordening Ruimte 2012 per definitie als niet duurzaam aan te merken.

- c het is geen voormalige agrarische bedrijfslocatie waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en de regeling Ruimte voor Ruimte;

De locatie aan de Hanenberg 4 is aangemeld voor de Beëindigingsregeling Intensieve veehouderij (BIV) regeling. In de BIV-regeling is een bepaling opgenomen dat maximaal 200 m² vervangende nieuwbouw mag plaatsvinden. In overleg met de provincie is overeengekomen dat op de locatie 400 m² gehandhaafd mag blijven. Dit betekent dat alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van 192 m² bestaande loods. Daarnaast zal er vervangende nieuwbouw plaatsvinden met een maximale omvang van 328 m².

- d de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentraties';

De locatie is niet gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'bebouwingconcentratie', de bedrijfsbebouwing is dermate kleinschalig (max 400 m²) waardoor het een passende functie in het buitengebied blijft. De gevraagde ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente Oirschot. Het betreft immers een omschakeling van een intensieve veehouderij binnen een extensiveringsgebied. De locatie draagt bij aan de afwaartse beweging, zoals in het beleid van de provincie is opgenomen. Zoals reeds eerder gemeld heeft het college van B & W in principe besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de omschakeling.

- e wanneer de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 4 van deze regels is aangeduid als 'bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg' of 'bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg' mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1000 m² bedragen;

De bedrijfsbebouwing blijft beperkt tot maximaal 400 m².

- f wanneer de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 4 van deze regels is aangeduid als 'bebouwingszone' mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 800 m² bedragen;

De bedrijfsbebouwing blijft met maximaal 400 m² kleinschalig.

- g** overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van:
- 1** cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels;
 - 2** de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 120 m² per bedrijfswoning.

Op de locatie aan de Hanenberg 4 blijft een bedrijfswoning, 120 m² aan bijgebouw en maximaal 400 m² aan bedrijfsgebouw in stand. De m² bestaan deels uit bestaande bebouwing en anders uit vervangende nieuwbouw. Ter plaatse wordt in zijn totaliteit 2.633 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor is reeds een sloopmelding ingediend.

- h** het betreft een kleinschalige ambachtelijke activiteit zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels dan wel een daaraan gelijk te stellen ambachtelijk bedrijf met in maximaal 3 arbeidskrachten, waarbij in ieder geval niet zijn toegestaan: industriële bedrijvigheid, transport / distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie, garage en autohandel;

De bedrijfsbebouwing aan De Hanenberg 4 wordt ingezet voor verhuur en eigen gebruik voor ambachtsbedrijven. Aangezien de bedrijfsbebouwing maximaal 400 m² betreft is kleinschaligheid gegarandeerd. Er worden ter plaatse alleen bedrijven met maximaal milieucategorie 2 gevestigd.

- i** er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik;

De bedrijfsbebouwing met een omvang van 400 m² wordt verhuurd aan één ambachtsbedrijf. Wanneer de bedrijfsbebouwing minder is dan 400 m² dan is de ruimte zeer minimaal en daardoor minder aantrekkelijk voor eventuele huurders.

- j** de bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten bedraagt maximaal 100 m², w.v. 50 m² verkoopvloeroppervlakte;

Ter plaatse zal geen detailhandel plaatsvinden met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.

- k** buitenopslag is niet toegestaan;

Alle opslag zal inpandig plaatsvinden.

- l** activiteiten moeten inpandig plaats vinden;

Alle activiteiten vinden inpandig plaats.

- m** parkeren vindt plaats op eigen terrein;

Het eigen terrein voorziet ruimschoots in de eventuele parkeerbehoefte.

- n** er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

Wanneer de bedrijfsbebouwing verhuurd wordt aan een ambachtsbedrijf of voor het eigen bedrijf wordt gebruikt met maximaal 3 personeelsleden dan is er geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Vergeleken met de huidige situatie nemen de verkeersbewegingen aanzienlijk af, wat ten goede komt voor het plaatselijke wegennetwerk.

- o er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd beplantingsplan;**

Hoofdstuk 2 van de Verordening Ruimte 2012 pleit voor een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit kan bevorderd worden door een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing van de inrichting wordt besproken in paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

- p uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;**

Ten opzichte van het huidige bouwvlak met een oppervlakte van 14.919 m² wordt het beoogde bouwvlak verkleind naar 2.875 m², zoals te zien is in figuur 2.1.

- q er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;**

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er sloop en gedeeltelijke her(nieuw)bouw plaats. Een eventuele aantasting op de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden is daardoor uitgesloten.

- r er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.**

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven zoals is aangetoond in paragraaf 5.3.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De huidige inrichting aan De Hanenberg 4 te Oostelbeers bestaat uit een bedrijfswoning en drie bedrijfsgebouwen (varkensstallen). Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van 192 m² bestaande loods. Daarnaast zal er vervangende nieuwbouw plaatsvinden met een maximale omvang van 328 m².

De Hanenberg is een straat met overwegende burgerbebouwing. Enkel aan de Hanenberg 4 en 7 vinden agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. Bij alle woningen zijn ruime bijgebouwen aanwezig. De omgeving is sterk begroeid, door enerzijds de laanbeplanting aan de Hanenberg en anderzijds de overgang van laagbegroeiing naar het achterliggend bosgebied de Oostelbeersche heide. Het betreft een zeer groene omgeving. De toegestane m² aan de Hanenberg 4 storen niet aan het straatbeeld.

4.2 Landschappelijke inpassing

De inrichting aan De Hanenberg 4 is reeds ruimschoots omringd door natuurlijk groen, zoals te zien is in figuur 4.1. De bedrijfsbebouwing is van alle zijdes beplant met inheemse beplanting. De huidige inrichting is zodoende al landschappelijk ingepast. In de beoogde situatie neemt de bedrijfsbebouwing met 2.633 m² af. De aanwezige beplanting blijft gehandhaafd waardoor de landschappelijke inpassing blijft behouden.



Figuur 4.1 de huidige landschappelijke inpassing

Op basis van de Verordening Ruimte moet er bij een omschakeling naar een andere bedrijfsbestemming onderzocht worden of de locatie een extra inspanning moet worden gedaan voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In de navolgende berekening wordt aangetoond, dat de inrichting aan de Hanenberg als gevolg van de sloop van de bedrijfsbebouwing en het inleveren van het bouwvlak voldoende inspanning verricht aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Indicatieve berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering – Hanenberg 4

Omvang huidige bouwblok is ca.	14.191m ²
Waarde per m ² agrarisch bouwblok met bedrijfswoning:	€25,-
Huidige waarde:	€354.775,-
Maximale omvang nieuwe bouwblok	2.875m ²
Waarde per m ² bouwblok niet agrarisch bedrijf:	€80,-
Afwaardering bouwblok naar agrarisch bouwland	11.316 m ²
Waarde per m ² voor afwaardering :	€5,-
Nieuwe waarde:	€286.580,-
Totale waardedaling:	- €68.195,-
Bijdrage ruimtelijke kwaliteit (basisinspanning van 20%)	€0,-

De invulling van de kwaliteitsverbetering door Hanenberg 4

Sloop bedrijfsbebouwing	2.852 m ² x €25,- =	€ 71.300,-
Totale kwaliteitswinst geleverd door Hanenberg 4		€ 139.495,-

Bovenstaande berekening is afgeleid uit het beleid Landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Conclusie:

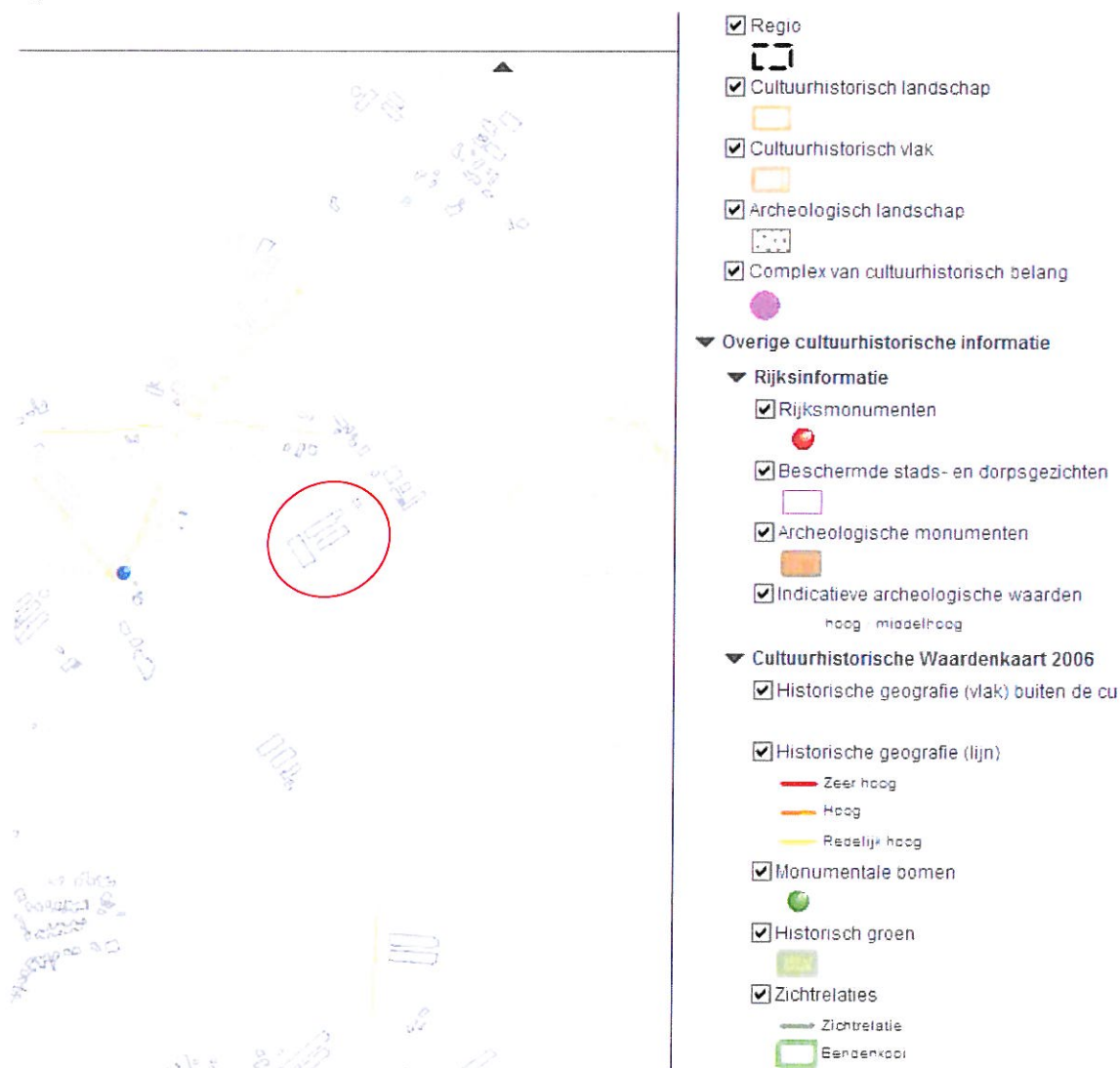
Als gevolg van de veranderingen van de bestemming en de sloop van de aanwezige bebouwing treedt er een kwaliteitswinst op. Voor de locatie hoeft geen extra inspanning te worden geleverd in de vorm van een bijdrage aan het groenfonds of het extra landschappelijk inpassen van de locatie.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

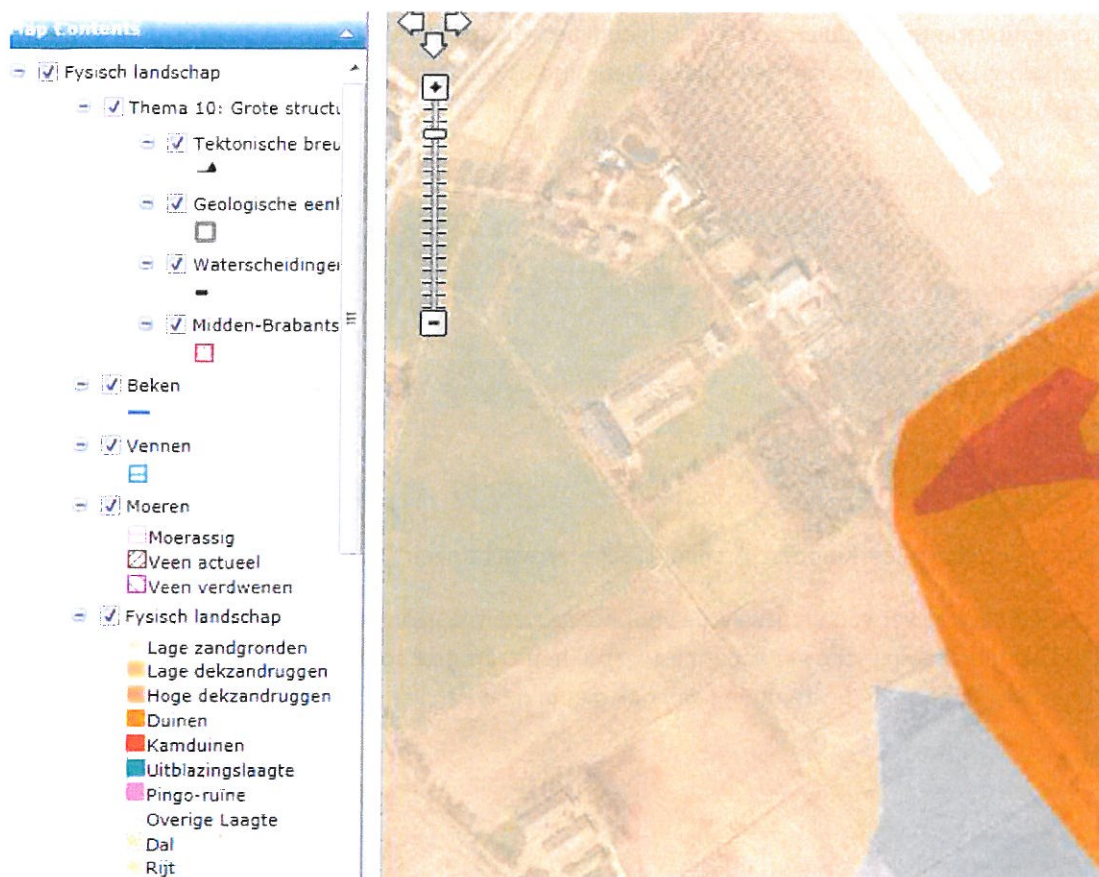
In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Oirschot, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

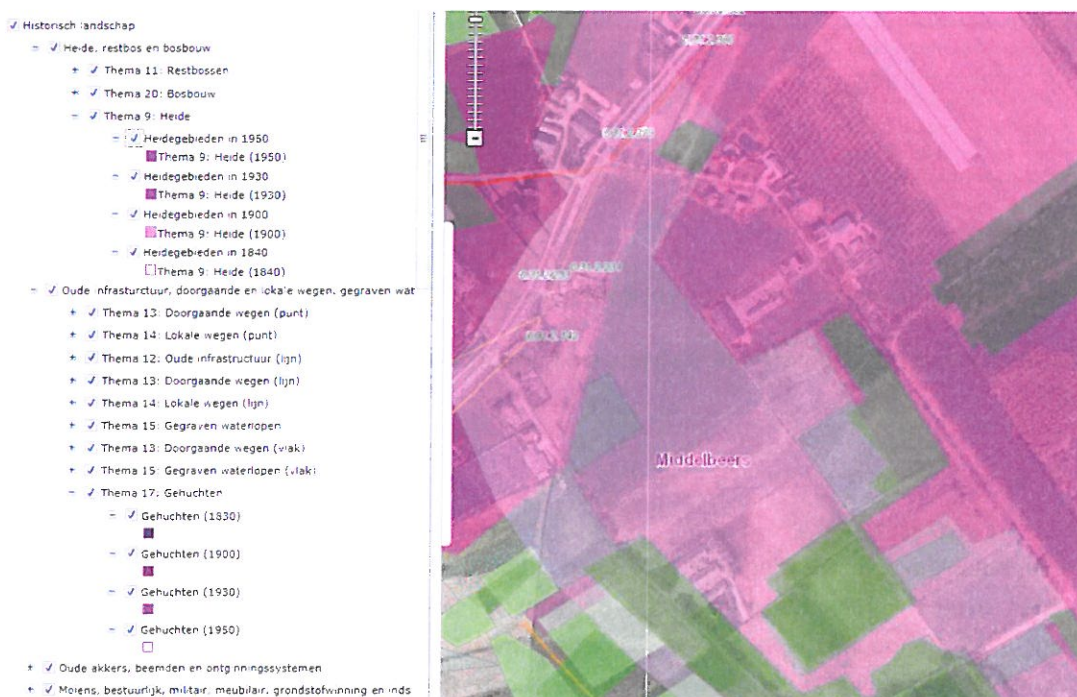
Bij de herontwikkeling van de locatie vindt alleen sloop en plaatselijke herbouw plaats. Een eventuele aantasting van de aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarden is hierdoor uitgesloten. Uit de uitsnede, op de volgende pagina, van de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant valt op te maken dat er in de omgeving van de inrichting geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ook uit de onderstaande uitsneden van Erfgoedkaart Kempen valt op te maken dat in de omgeving van de inrichting geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.



Figuur 4.2 Cultuurhistorische waardenkaart 2010



Figuur 4.3 Erfgoedkaart Kempen: Fysisch landschap "lage zandgronden"



Figuur 4.4 Erfgoedkaart Kempen: Historisch landschap "heidegebied in 1930" en "gehuchten 1930"

De projectlocatie was uitgaande van de Erfgoedkaart omstreeks 1930 een heide gebied en onderdeel (huizengroep) van het gehucht “Het Kleine Neereind”. Momenteel is het geen onderdeel meer van een bosbouw gebied.



Figuur 4.5 Erfgoedkaart Kempens: Archeologische verwachtingen “Verstoord” en “Lage verwachting”

De archeologische verwachtingswaarde voor het gebied is laag dan wel verstoord, waardoor het gebied geen archeologische verwachtingswaarde heeft. De archeologische verwachtingswaarde staat de omschakeling van de bestemming dan ook niet in de weg.



Figuur 4.6 Erfgoedkaart Kempens: Cultuurhistorisch beleid en Cultuurhistorische vlakken

De inrichting is niet opgenomen in de kaarten van Cultuurhistorisch beleid en Cultuurhistorische vlakken.

4.4 Conclusie

De stedenbouwkundige inpassing blijft behouden aangezien de inrichting verkleind wordt waardoor het beter overeenkomt met omliggende bebouwing. De huidige natuurlijke landschappelijke inpassing blijft behouden, waardoor een goede inpassing gegarandeerd is. Door de sloop van bebouwing en verkleining van het bouwvlak wordt een dermate grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd.

5. Milieuaspecten

5.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te worden gegeven in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.1.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan herbestemming van de locatie. Op deze plannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de beleevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm 5). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

5.1.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Oirschot en maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. De omgeving is landelijk.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit voedsel arme en vochtig tot droge zandgrond.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 100 – 120 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 140 – 160 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand >250 cm-mv
- Grondwatertrap VII

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de ontwikkeling. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot de grondwaterspiegel) is groter dan de aanbevolen 0,7 meter.

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt enkel sloop en vervangende nieuwbouw plaats, hierdoor kan meer regenwater ter plaatse geborgen worden. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt er in totaal 2.633 m² aan bebouwing gesloopt. In totaal verdwijnt er 3.250 m² aan verharding.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

De projectlocatie is omgeven door (droogvallende) kavelsloten of greppels.

Riolering

De bestaande opstallen aan De Hanenberg 4 zijn voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de mestkelders. De bedrijfswoning is aangesloten op de bestaande riolering (drukriolering) van de gemeente Oirschot. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de riolering, maar ter plaatse geïnfiltreerd.

5.1.3 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Afname verhard oppervlak

De ontwikkeling aan De Hanenberg 4 is een omschakeling van een intensieve veehouderij naar ambachtsbedrijf. De aanwezige bedrijfsopstallen met een totale oppervlakte van 2.633 m² worden gesaneerd. Met deze ontwikkeling neemt het verharde oppervlak van bedrijfsbebouwing en erfverharding met 3.250 m² af. Dit is hydrologisch positief aangezien hemelwater meer 'kans krijgt' om op natuurlijke wijze weg te infiltreren in de bodem.

Hemelwaterafvoer

Aangezien het initiatief geen toename van verharde oppervlakken tot gevolg heeft, is er geen noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen. Hemelwater zal, net als in de huidige situatie, infiltreren in het omringende terrein en/of worden geleid naar omliggende sloten greppels. Aangezien de planlocatie in een infiltratiegebied ligt, met voldoende diepe grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater in de ondergrond zeer goed mogelijk.

Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein. Gezien de bodemgesteldheid en grondwaterstanden is hiervoor geen enkele belemmering. De perceelseigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. Aangezien er sprake is van een teruggang van de hoeveelheid verhard oppervlak is er geen verplichting tot compenserende maatregelen. Een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

Vuilwaterafvoer

In de bestaande bedrijfsgebouwen komt geen vuil water vrij, enkel het vuil water vanuit de bedrijfswoning blijft in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Met de ontwikkeling is geen toename van de vuilwaterafvoer gemoeid. Er zijn echter geen capaciteitsproblemen te verwachten op dit vlak. De huidige drukriolering is van voldoende omvang om een eventuele toename van de vuilwaterafvoer aan te kunnen.

Waterkwaliteit

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, zal afvloeiend hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is voldoende groot om zonder ophoging bebouwing te realiseren. De ontwateringsdiepte vormt geen belemmering.

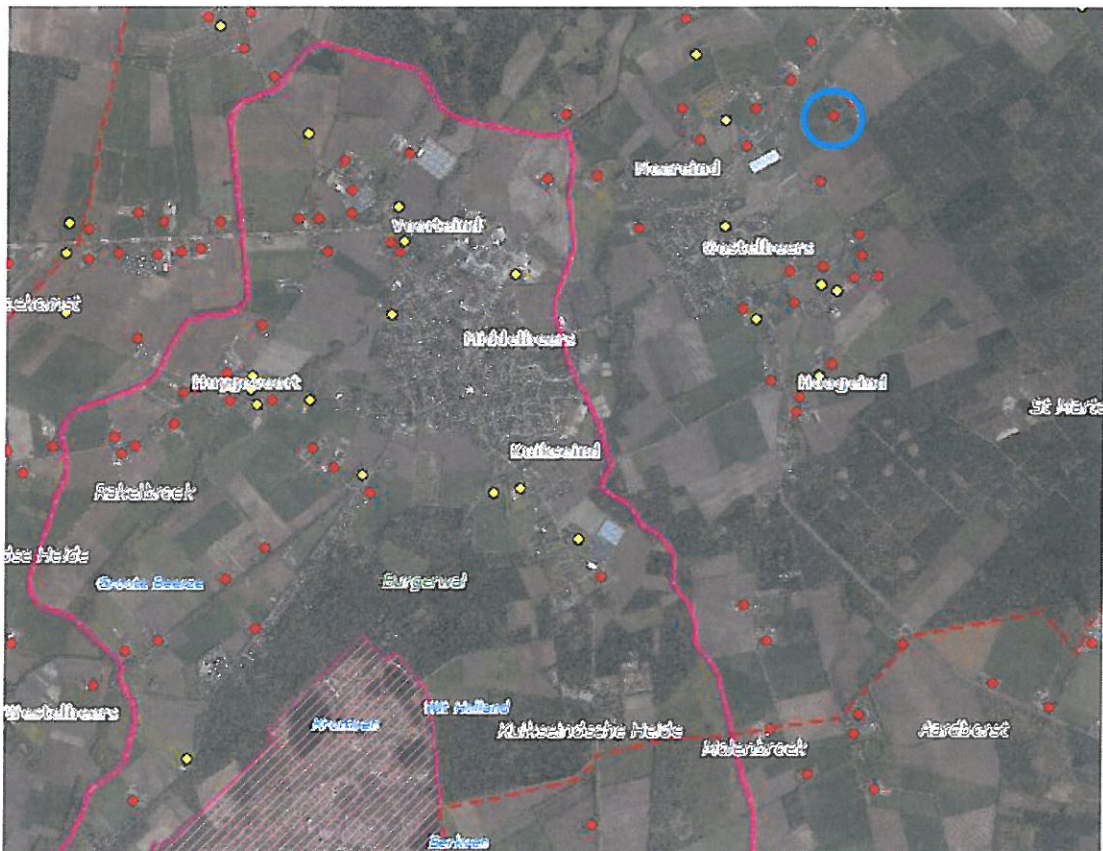
Conclusie

Deze ontwikkeling heeft een afname van verharde oppervlakken tot gevolg, waardoor ter plaatse van de projectlocatie meer ruimte is om hemelwater op een natuurlijke wijze te infiltreren in de ondergrond. In zekere zin is de ontwikkeling positief voor de plaatselijke waterhuishouding.

5.2 Natuur

5.2.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied

Figuur 5.1 en 5.2 geven een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied.



Figuur 5.1 Natura-2000 gebied Kempenland-West ten opzichte van het plangebied.

met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok 147-387 ter plaatse van De Hanenberg 4 veel soortwaarnemingen zijn gedaan. Dit betekent dat eventuele negatieve effecten voorkomen dienen te worden. Het rapport van Natuurloket is als bijlage 2 bij deze Toelichting gevoegd.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij aan De Hanenberg 4 gesaneerd en worden nieuwe activiteiten ontwikkeld in een gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De omschakeling heeft uiteindelijk een positief effect op flora en fauna. Schadelijke depositie als gevolg van de intensieve veehouderij zoals de depositie van ammoniak en fijn stof neemt immers af. Samengevat kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling alleen positieve effecten heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, leefgebieden en levens gemeenschappen in en om het plangebied.

5.3 Omgekeerde werking / geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. De gemeente Oirschot heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 2 ou/m³ voor de maximale geurbelasting op de woonkernen en 7 ou/m³ binnen een afstand van 250 t.o.v. de bebouwde kom binnen de gemeente waaronder Oostelbeers. Voor het buitengebied van de gemeente geldt de norm 10 ou/m³. Voor onderhavig plan is deze norm dan ook van toepassing.

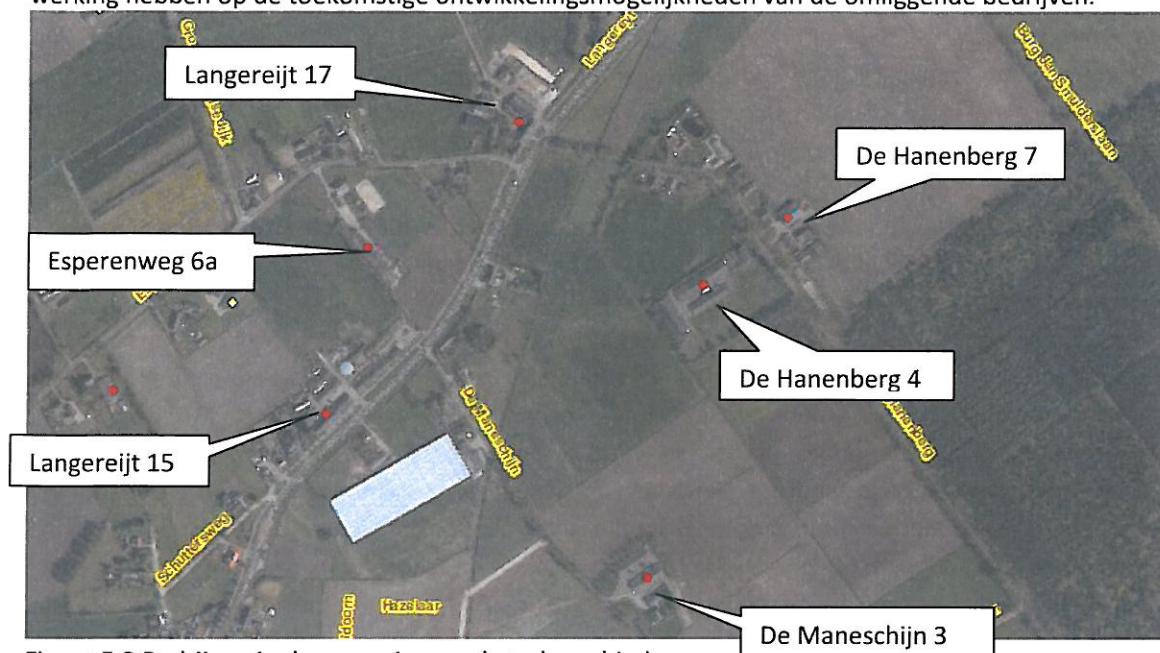
In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. *Door de bestemmingswijziging worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
2. *Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- en voorgrondbelasting.*

In de omgeving van het plangebied zijn vier veehouderijen gelegen. Figuur 5.3 geeft de omliggende veehouderijen weer.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de bedrijfsbestemming. Bij de bestemmingswijziging moet een goed leefklimaat

gewaarborgd kunnen worden. Daarentegen mag de nieuwe bestemming geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.



Figuur 5.3 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Enerzijds is overwogen dat de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm niet wordt overschreden. Indien de voor veehouderijen de toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook indien in een verordening bepaalde geurnormen zijn vastgelegd, moet inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met de uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Hiervoor dient de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is onderzocht of berekend te worden. Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van stankhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken.

De mate waarin sprake is van een goed woon en leefklimaat kan worden getoetst met behulp van de door het RIVM onderzochte relatie tussen hinder en geurbelasting (zie onderstaande tabel).

Tabel: Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

Achtergrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Voorgrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Mogelijke kans op geurhinder ¹⁴	Beoordeling leefklimaat
1-3	<1.5	<5	Zeer goed
4-8	1.5-3	5-10	Goed
9-13	4-6	10-15	Redelijk goed
14-20	7-10	15-20	Matig
21-28	11-14	20-25	Tamelijk slecht
29-38	14-19	25-30	slecht
39-50	20-25	30-35	Zeer slecht
51-65	25-32	35-40	Extreem slecht

Voorgrondbelasting.

Onderscheid is gemaakt tussen bedrijven waarvoor vaste afstanden gelden en bedrijven met dieren waarvoor geen vaste afstand gelden. Aan de hand van het aantal Odour Units wordt middels het rekenmodel V-stacks-Vergunning de voorgrond belasting bepaald.

Voor het dichtst gelegen veehouderijbedrijf aan de Langereijt 17 met een vaste afstand wordt buiten de 50 meter een goed-/leefklimaat gegarandeerd. De afstand van Langereijt 17 tot de woning aan De Hanenberg 4 bedraagt 240 meter.

Voor de bedrijven met een variabele afstand, afhankelijk van het aantal geureenheden (odour-units), wordt een verantwoord woon- en leefklimaat gegarandeerd bij een geurbelasting van 10 Ou (gemeentelijke norm). Echter omdat de verandering van de bestemming Agrarisch naar een bedrijfsbestemming plaatsvindt na 19 maart 2000, krijgt de bestemming dezelfde bescherming als zijnde een veehouderij waardoor er geen sprake is van een maximale geurbelasting van 10 Ou maar een vaste afstand van 50 meter. De afstand van de inrichting aan De Hanenberg 4 tot de vervangende nieuwbouw bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 65 m. zoals te zien is in figuur 2.1. Hiermee zou geconcludeerd kunnen worden dat niet aan de afstand wordt voldaan. Echter het betreft een voormalig agrarisch bedrijf, die omschakelt na 19 maart 2000, waardoor het bedrijf aan de Hanenberg 4 dezelfde bescherming behoudt alsof was het een veehouderij. Daarnaast geldt voor alle categorie 2 bedrijven een minimaal vereiste afstand van 30 meter. Als uit wordt gegaan van 30 meter, gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de Hanenberg 7 tot aan de woning aan de Hanenberg 4, dan bedraagt de afstand 30,76 meter. De nieuw op te richten bebouwing mag niet voor de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd, waardoor gesteld kan worden dat aan de afstandeisen voor categorie 2-bedrijven, zoals genoemd in de VNG-brochure wordt voldaan. De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsruimte aangetast.

Achtergrondbelasting.

Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van geurhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken. In een veeconcentratiegebied waarin de gemeente Oirschot is gelegen, is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat als de achtergrondbelasting kleiner is dan $20 \text{ OU}_e/\text{m}^3$. Uit figuur 5.4 blijkt dat na de sanering van de veehouderij aan De Hanenberg 4 sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting $<20 \text{ OU}/\text{m}^3$) ter plaatse, en het realiseren van de bestemming Wonen-VAB niet in de weg staat.

Kadernota Intensieve veehouderij

De visie op de intensieve veehouderij in Oirschot stelt dat in 2020 alle Oirschotse veehouderijen een voorbeeldfunctie hebben. Dit uit zich doordat bedrijven zich laten leiden door meer dan de door hogere overheden voorgeschreven wettelijke normen te profileren. Kortweg wordt dit 'maatschappelijk verantwoord ondernemen' genoemd. Onder duurzaam wordt een economisch krachtige veehouderij verstaan, met veel aandacht voor mens, dier milieu en leefomgeving. Dit wordt in de visie concreter uitgewerkt in vijf thema's:

1. Gezondheid voor mens en dier centraal;

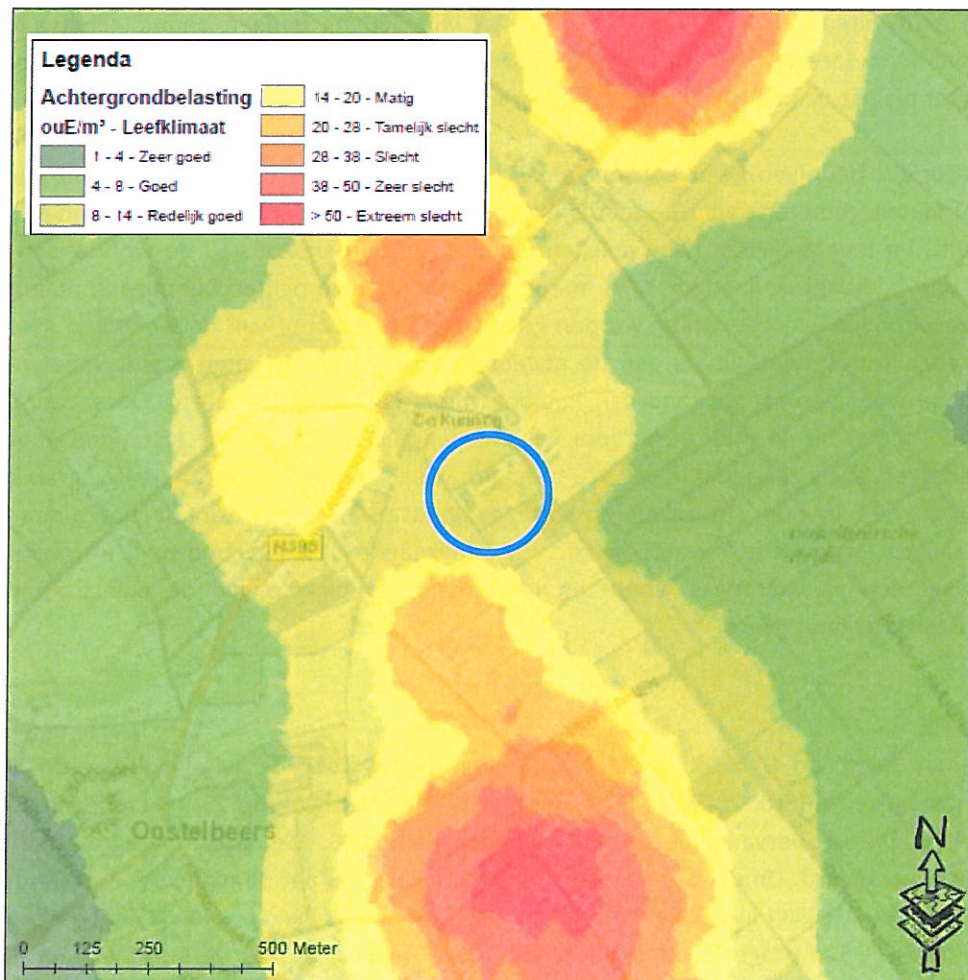
2. Duurzaam ondernemen: een gezonde toekomst voor ondernemer en zijn omgeving;
3. Ruimtelijke ontwikkeling: het juiste bedrijf op de juiste plek;
4. Milieu: afwaartse beweging, reductie van emissies, toepassing van innovatieve en duurzame technieken en systemen;
5. Landschap: versterking van landschappelijke waarden.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een afwaartse beweging en een reducties van emissies. Door het saneren van de het bedrijf aan de Hanenberg 4 wordt er een milieuwinst gehaald doordat er ca. 17.939 Ou/m³ aan geur verdwijnt.

Conclusie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden aan de bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Bedrijf" op de locatie De Hanenberg 4. Andere veehouderijen worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en er is ter plaatse van het plangebied sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting Geur De Hanenberg 4 te Oostelbeers



Figuur 5.4 Achtergrondbelasting beoogde situatie (geen emissie De Hanenberg 4)

5.4 Geluid

5.4.1 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op De Hanenberg is 60 km/uur buiten de bebouwde kom. Het wegdek bestaat uit klinkers.

Er wordt in het plangebied geen woonfunctie toegevoegd, slechts de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt gehandhaafd. De Hanenberg is geen onderzoekszone op grond van de Wet geluidhinder en daarmee is het niet onderzoekspliktig. Daarnaast wordt er in de bedrijfshal geen 8 uur of meer per dag gewerkt, waardoor er geen sprake is van een geluidgevoelig object. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van de locatie De Hanenberg 4, zijn naast veehouderijen weinig andere bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Binnen een straal van 300 m. is geen bedrijf gelegen wat opgenomen is in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de Hanenberg 4 is gegarandeerd.

Voor alle categorie 2 bedrijven geldt een minimaal vereiste afstand van 30 meter. Als uit wordt gegaan van 30 meter, gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de Hanenberg 7 (rundvee- en tuinbouwbedrijf), en tevens dichtst nabij gelegen woning van derden, tot aan de woning aan de Hanenberg 4, dan bedraagt de afstand 30,76 meter. De nieuw op te richten bebouwing mag niet voor de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd. Ten opzichte van de woningen aan de Hanenberg 2 en 5 wordt ruimschoots aan de afstanden voldaan als gemeten wordt vanaf rand bouwblok van de woningen tot de rand van het bouwblok aan de Hanenberg 4. Deze bedraagt respectievelijk 72 meter en 44 meter. Hierdoor kan worden gesteld dat aan de afstandeisen voor categorie 2-bedrijven, zoals genoemd in de VNG-brochure wordt voldaan. De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsruimte aangetast. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de Hanenberg 4 wordt er voor de omliggende bedrijfsbebouwing, alsmede de burgerbebouwing een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde gevoelige objecten is gegarandeerd.

5.6 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

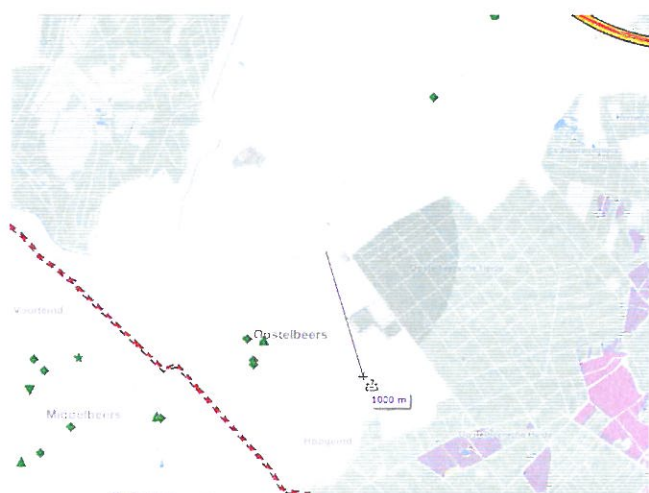
In de beoogde functieverandering wordt een intensieve veehouderij omgezet naar een bedrijfsbestemming. De bijdrage aan de luchtkwaliteit als gevolg van de kleinschalige activiteit en als gevolg van door het verkeer van en naar deze locatie neemt hierdoor drastisch af. Als gevolg van de nieuwe activiteiten vinden er geen emissies naar de lucht plaats. Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

5.7 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is. Het bestaande bouwvlak ter plaatse van De Hanenberg 4 wordt beperkt en was reeds geschikt voor bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij. Doordat de inrichting zich heeft aangemeld voor de beëindigingregeling heeft ter plaats reeds een onderzoek plaatsgevonden. Na het saneren van de stallen wordt door de provincie wederom een bodemonderzoek uitgevoerd teneinde te kunnen aantonen dat er geen sprake is van verontreinigde grond. Deze functiewijziging behoeft derhalve geen bodemonderzoek.

5.8 Externe veiligheid

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: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden hierna toegelicht. Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een

Figuur 25. Provinciale kaart RIS

risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een afstand van meer dan 1.000 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. De A58 ligt op een afstand van 2,5 kilometer en het Wilhelminakanaal ligt op een afstand van ca. 2 kilometer. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in het plangebied of de directe omgeving. Derhalve bestaat tegen de bestemmingswijziging in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

5.9 Voorzieningen en verzorgingsstructuur.

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern Oostelbeers en Middelbeers. De kern Middelbeers beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau. De ontwikkeling van de bedrijfsbestemming heeft geen gevolgen voor deze voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, eventuele kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de eventuele legeskosten die voldaan dienen te worden.

De voorgenomen ontwikkeling komt mede tot stand als gevolg van het saneren van het agrarisch bedrijf in het kader van de beëindigingsregeling intensieve veehouderij (BIV). Voor de sloop van de stallen worden hiervoor een compensatieregeling toegepast.

Conform het principebesluit van het college van de burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot mag ter plaatse aan de Hanenberg 4 400 m² aan bedrijfsbebouwing worden gehandhaafd. Voorwaarde hierbij is dat er enkel categorie 2 bedrijven zich mogen vestigen en dat er geen buitenopslag plaatsvindt. De hiervoor genoemde voorwaarden worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

6.2 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.

Het voorgenomen plan is voor besproken met de naaste burens.

7. Conclusie

Het voorgenomen plan om de intensieve veehouderij activiteiten ter plaatse van De Hanenberg 4 te staken heeft een ruimtelijk, sociaal en economisch belang. In de omgeving van de locatie zal het woon- en leefklimaat verbeteren. Het draagt bij aan de uitvoering van de Kadernota Intensieve veehouderij.

Door de omschakeling is het bedrijf voorbereid op toekomstige ontwikkelingen en niet meer afhankelijk van de agrarische sector. Hierdoor kan het bedrijf in het vervolg soepeler inspelen op veranderingen in de markt. Er is sprake van een kleinschalige ruimtelijke invloed. Als gevolg van het voorgenomen plan wordt er 400 m² aan bedrijfsbebouwing gehandhaafd, ten opzichte van een sloop van 2.633 m² aan bedrijfsbebouwing. De ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee behoorlijk verbeterd.

De ruimtelijke onderbouwing heeft aangetoond dat de bestemming ter plaatse van De Hanenberg 4 omgezet kan worden naar een bedrijfsbestemming. Aangezien het beoogde plan aan de gestelde voorwaarden kan voldoen. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat in de gemeente verbeterd door sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse.

