

Kenmerk: 22-RO 012

Ruimtelijke onderbouwing Neereindseweg 1 te Oostelbeers



R & S Advies
Adviseur voor o.a.:

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

R & S advies BV
Langegracht 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 A.A.J. van Vechel
Contactpersoon: De heer A.A.J. van Vechel
Adres: Neereindseweg 1
Gemeente: 5091 RC te Oostelbeers (Gemeente Oirschot)

Naam en adres inrichting

Naam: de heer A.A.J. van Vechel
Contactpersoon: de heer A.A.J. van Vechel
Adres: Neereindseweg 1
Gemeente: 5091 RC te Oostelbeers (Gemeente Oirschot)

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

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

Datum: 30 augustus 2012, aangevuld 31 oktober 2012 en mei 2013

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	10
1.4	Leeswijzer	11
2.	Plan	12
2.1	Huidige planologische situatie	12
2.2	Nieuwe planologische situatie	13
2.3	Motivatie van de activiteit	15
2.4	Conclusie	19
3.	Het beleidskader	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	20
3.2.2.	Verordening Ruimte	21
3.2.2.1	Artikel 11.6 van de Verordening Ruimte 2011: Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen	24
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1.	Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied fase 2, Oirschot	26
4.	Ruimtelijke aspecten	31
4.1	Stedenbouwkundige inpassing	31
4.2	Landschappelijke inpassing/uitvoering artikel 2.2 VR	31
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.4	Conclusie	35
5.	Milieuaspecten	36
5.1	Water	36
5.1.1	Beleidskader	36
5.1.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie	37
5.1.3	Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	38
5.2	Natuur	39
5.2.1	Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied ..	39
5.2.2	Flora- en faunawet	40

5.3	Omgekeerde werking / geurhinder	41
5.4	Geluid.....	44
5.4.1	Wegverkeerslawaaï	44
5.5	Bedrijven en milieuzonering	45
5.6	Luchtkwaliteit.....	45
5.7	Bodemkwaliteit	46
5.8	Externe veiligheid	46
5.9	Voorzieningen en verzorgingsstructuur.....	47
6.	Uitvoerbaarheid	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
7.	Conclusie.....	49

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Neereindseweg 1 te Oostelbeers is een agrarisch bedrijf gevestigd. In de traditionele agrarische sector is schaalvergroting of verbreding noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf. Het huidige agrarisch bedrijf aan Neereindseweg heeft niet voldoende potentie om mee te gaan met de noodzakelijke schaalvergroting binnen de sector. Gekozen is om het bedrijf te verbreden met de activiteit: het spoelen van bloembollen.

De gemeente Oirschot heeft bij de brief van 8 december 2011 aan de heer A.A.J. van Vechel kenbaar gemaakt dat de activiteiten van met name het spoelen van bloembollen niet binnen de agrarische bestemming zou passen. Om de activiteit mogelijk te maken heeft het college van B & W middels een door ons ingediend principeverzoek besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan de omschakeling (per brief kenmerk: MST datum: 22-06-2012). De brief is als bijlage 1 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Vervolgens heeft de raad bij besluit van 26 maart 2013 een bestuurlijke lus vastgesteld. De bestuurlijke lus heeft voor deze locatie tot doel, dat de omissie, als gevolg van de woning aan de Neereindseweg 4 te Oostelbeers, die binnen de 50 meter van het bedrijf van de Neereindseweg 1 is geplaatst, wordt opgelost en daarmee de gevraagde ontwikkeling ook mogelijk wordt gemaakt. Om een passende bestemming te realiseren is omschakeling van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming noodzakelijk. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan de door de college van B & W gestelde randvoorwaarden voldaan zodat de ontwikkeling opgenomen kan worden in ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, tweede fase.

De wijziging van het bestemmingsplan dient te allen tijde vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Onder 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 Neereindseweg 1 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

Voor de locatie aan de Neereindseweg 1 is onlangs een melding in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer geaccepteerd. De melding heeft o.a. betrekking op het houden van zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, het spoelen van bloembollen en het stallen van caravans.

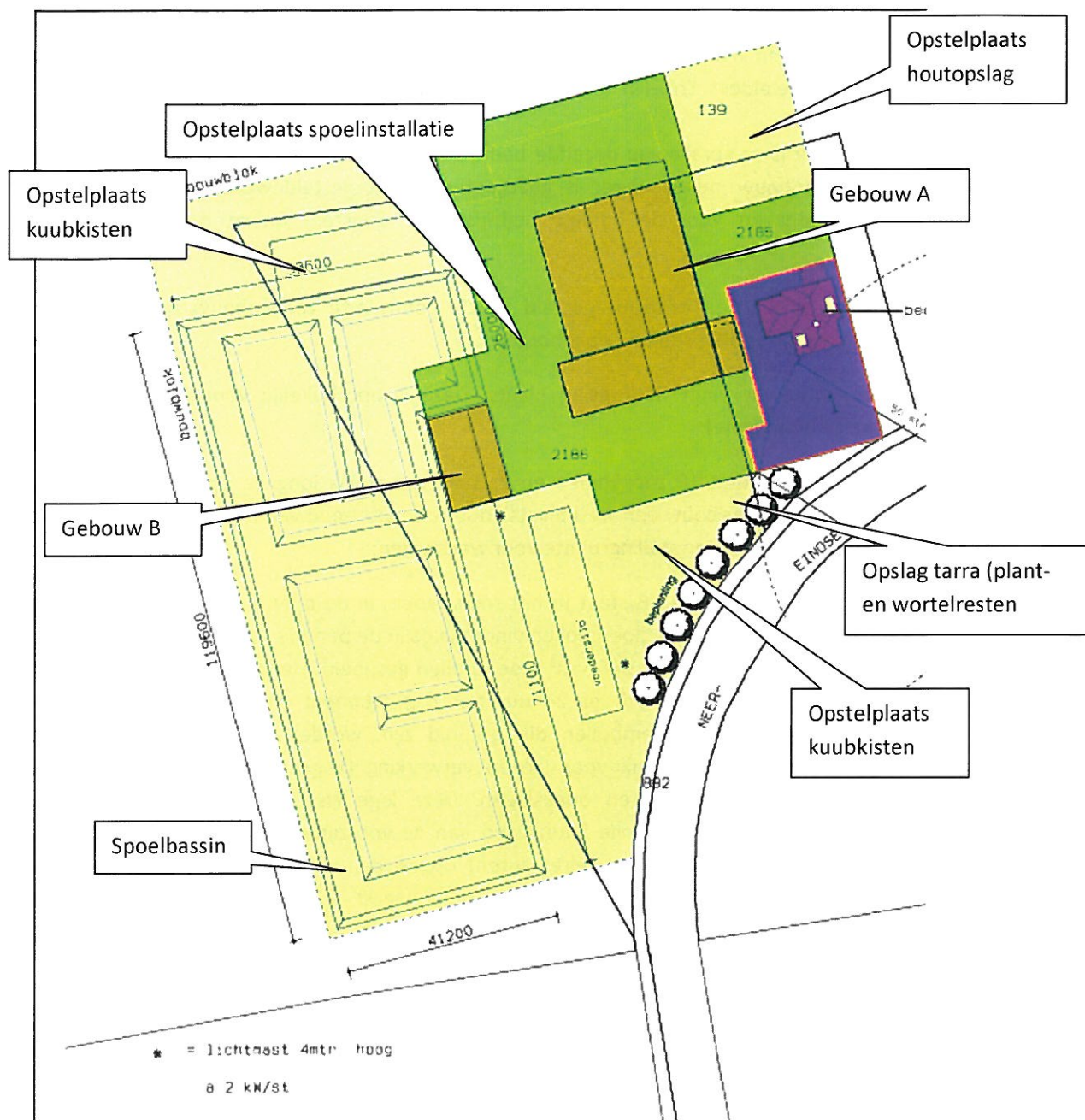
De bestaande situatie betreft reeds een bedrijf waar bloembollen werden gespoeld, die van het eigen bedrijf afkomstig waren. Daarnaast werden er reeds caravans gestald. Hiervoor is op 27

september 2011 een ontheffing verleend voor het stallen van 400 m² aan caravans. Daarnaast worden er zoogkoeien en vrouwelijk jongvee gehuisvest. Voor het overgrootte gedeelte van het jaar staan deze op de weide elders. Enkel in het winterseizoen staan deze thuis gehuisvest.

In de nieuwe situatie is er sprake van dezelfde bedrijfsopzet als waarvoor de melding in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer is geaccepteerd. Voorgesteld wordt om de aanwezige bebouwing te handhaven voor de huidige bedrijfsopzet. Concreet omvat de activiteiten het volgende:

- In gebouw A worden caravans gestald. In de voorruimte van gebouw A wordt na het spoelseizoen de spoelinstallatie opgeborgen;
- Achter gebouw A vindt houtopslag plaats. Deze is noodzakelijk voor de in de woning aanwezige houtkachel;
- In gebouw B worden 10 zoogkoeien en 7 stuks vrouwelijk jongvee gehuisvest. Daarnaast bevindt zich in dit gebouw een werkplaats voor het onderhoud van werktuigen, machines en installaties, alsmede een stallingruimte voor werktuigen;
- Tussen de gebouwen A en B staat in het rooiseizoen, in de open lucht, de spoelinstallatie opgesteld. Het spoelen van bloembollen vindt plaats in de periode van juli tot en met april. In deze periode worden er ca. 3.000 m³ bloembollen gespoeld. Het spoelen vindt plaats in de dagperiode. Incidenteel wordt er 24 uur per dag gespoeld en het vriesweer inzet. Bij vriesweer moeten de bloembollen die gerooid zijn, worden verwerkt, anders zijn de bloembollen niet meer geschikt voor verdere verwerking. De gespoelde bloembollen worden na het spoelen in kuubkisten opgeslagen. Deze lege kisten worden opgesteld in de voormalige sleufsilos en de volle kuubkisten aan de voorzijde van gebouw A. Hier wordt tevens het tarra (plant- en wortelrestanten) opgeslagen. Om de bloembollen te kunnen spoelen is naast de machine waarin ze worden verwerkt een spoelbassin noodzakelijk. Het spoelbassin heeft een omvang van 5.195 m². Het spoelbassin is opgebouwd uit een aarden wal met een hoogte van 1.80 meter boven het maaiveld en 0,50 meter onder het maaiveld. De aarden wal is voorzien van bloemrijk grasland.

Hierna is een overzicht van de bedrijfsopzet weergegeven:



Totaal nieuw bouwblok : 15000 m²

waarvan:

- ondersteunende voorzieningen : 10000 m²
- bouwvlak : 5000 m²
- = bedrijfswoning (binnen het bouwvlak)

De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarbij de overgang van landbouwbedrijven, burgers en industrie elkaar afwisselen. Het betreft een overwegend open gebied met een afwisseling van weilanden en akkerbouwland. In de directe nabijheid van de inrichting ligt op een afstand van 74 meter het omleidingskanaal van de Groote Beerze. Verder ligt op een afstand van ca. 400 meter landgoed de Baest.

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 139. In figuur 1 is de ligging en de omgeving van de projectlocatie aangegeven.



Figuur 1a, omgeving projectlocatie

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Middelbeers 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 initiatief 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. Milieuhygiënische aspecten 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. Plan

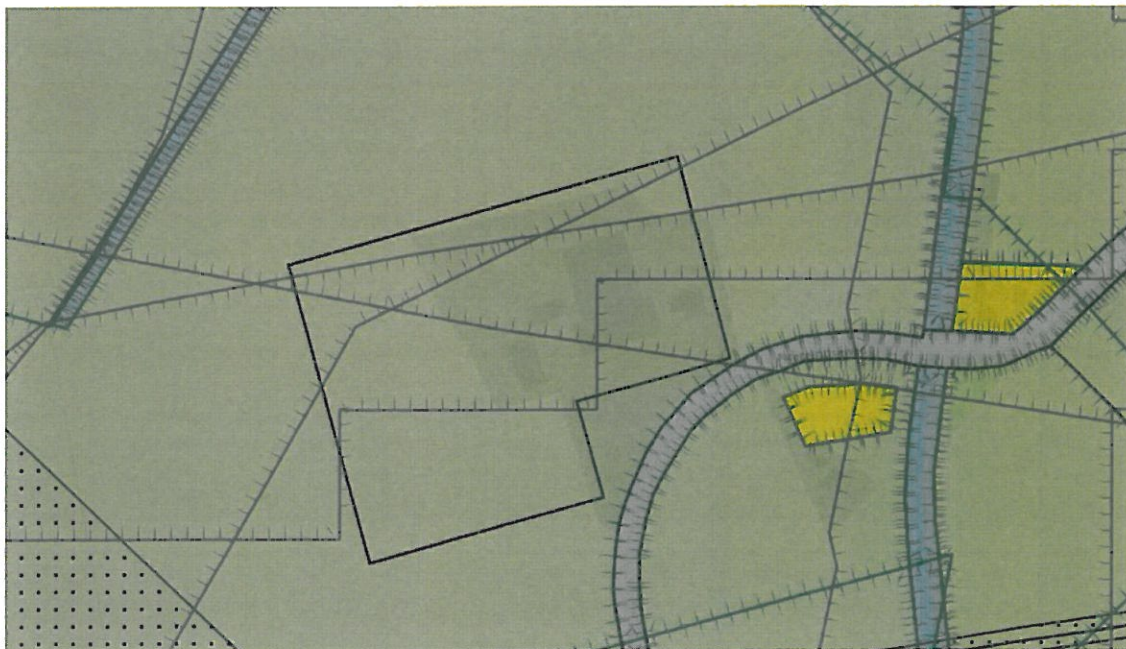
2.1 Huidige planologische situatie

Voor de locatie aan de Neereindseweg 1 is onlangs een melding in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer geaccepteerd. De melding heeft o.a. betrekking op het houden van zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, het spoelen van bloembollen en het stallen van caravans.

Op basis van de Verordening Ruimte is de locatie gelegen binnen een verwevingsgebied. Het gebied is gekenmerkt als een agrarisch gebied. Daarnaast is de locatie op basis van het bestemmingsplan buitengebied, eerste fase gekenmerkt als een 'Agrarisch met waarden, natuur- en landschapswaarden.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bouwperceel van 16.461 m² zoals te zien in figuur 2. In de huidige situatie bevindt zich in totaal de volgende m² aan bebouwing:

- woning: 164 m²
- stal A: 1.120 m²
- stal B: 212 m²
- **totaal 1.496 m²**



Figuur 2, huidig bouwblok plangebied

2.2 Nieuwe planologische situatie

In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit een bouwperceel van 15.000 m² met een agrarisch aanverwant bedrijf c.q. bedrijfsbestemming. Op dit perceel blijft de huidige bedrijfsbebouwing met een omvang van 1.496 m² gehandhaafd. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak onderverdeeld in drie differentiatievlakken, te weten;

- Bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen;
- een bouwvlak voor het oprichten van bebouwing;
- bestemmingsvlak ondersteunende voorzieningen, zoals in dit verband spoelbassin, opslag kuubkisten, opslag tarra, opslag hout, erfverharding en erfverlichting.



Figuur 2.1 Beoogd bouwblok

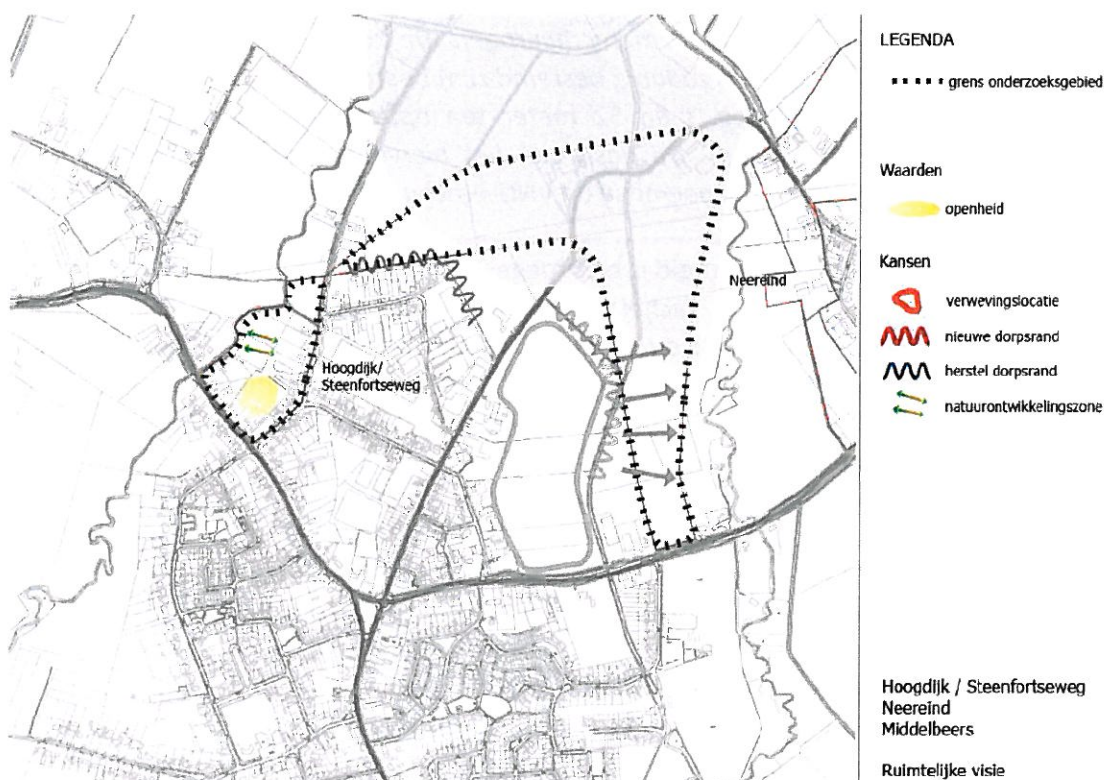
2.3 Motivatie van de activiteit

De gemeente Oirschot heeft bij de brief van 8 december 2011 aan de heer A.A.J. van Vechel kenbaar gemaakt dat de activiteiten van met name het spoelen van bloembollen strijdig is met het vigerend bestemmingsplan.

Naar aanleiding hiervan heeft op 4 januari j.l. een overleg met de heer F. Seuntjens, de heer M. Stoffels en de burgemeester van de gemeente Oirschot plaatsgevonden. Afsproken is dan middels een bestemmingswijziging het strijdig gebruik kan worden gelegaliseerd, door de bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

Buitengebied in ontwikkeling

In het door de Raad op 26 januari 2010 vastgestelde beleid 'Buitengebied in Ontwikkeling' is het gebied ter hoogte van het Neereindseweg opgenomen in een bebouwingsconcentratie. Dit is weergegeven in figuur 2.2. Dit gebied is betiteld als 'Neereind-Middelbeers' (type F). In het beleidsdocument staat opgenomen dat het gebied zich voornamelijk kenmerkt door de aanwezige bebouwing en de open ruimte. De aanwezige doorzichten in het landschap moeten behouden blijven. De locatie aan de Neereindseweg 1 ligt binnen de grens van de bebouwingsconcentratie 'Neereind-Middelbeers'.



Figuur 2.2

Onderbouwing

In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en welke mogelijkheden hiervoor geboden wordt. Zoals hiervoor beschreven wordt gezocht naar een opvolgfunctie voor de locatie, waarbij de huidige activiteiten kunnen blijven bestaan.

1. Opvolgfuncties

In paragraaf 7.1 van de nota zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen. Hierna zal nader op de genoemde randvoorwaarden worden ingegaan:

- a. Geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven

De hinder afkomstig van de locatie aan de Neereindseweg 1 wordt als gevolg van de herbestemming niet meer dan in de huidige situatie. Op basis van de VNG-brochure wordt de huidige bedrijfsactiviteiten geschaard onder een combinatie van SBI-code 0121 (fokken en houden van rundvee) en 0112 (tuinbouw). Het fokken en houden van rundvee wordt als een categorie 3.2 bedrijf beschouwd en de tuinbouwactiviteit als een categorie 2 bedrijf. Daar het houden van rundvee een ondergeschikte activiteit betreft wordt de hoofdactiviteit in deze als activiteit nader beschouwd. In de nieuwe situatie wijzigt dit niet. Een tuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen moet op basis van de VNG-brochure een afstand van 30 meter ten opzichte van woningen van derden in acht nemen. Echter op basis van Activiteitenbesluit, moet de afstand tot woningen van derden voor bedrijven waar o.a. bloembollen worden gespoeld minimaal 50 meter bedragen. De kortste afstand tot woning van derden (die ook als zodanig bestemd zijn) bedraagt 90 meter ten opzichte van de Neereindseweg 3 en 52 meter ten opzichte van de Neereindseweg 4 (bestemde woning). Op basis van het hiervoor vermelde blijkt dat aan de afstanden, zoals genoemd in de VNG-brochure en het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

- b. Industriële bedrijvigheid is niet toegestaan;

De heer A.A.J. van Vechel is niet voornemens er industriële bedrijvigheid te laten plaatsvinden. De (hoofd)activiteiten beperken zich tot het houden van zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, het stallen en onderhouden van werktuigen, het stallen van caravans en het spoelen van bloembollen van derden.

- c. Geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;

Binnen de inrichting is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Als gevolg van de activiteiten komen er in het oogstseizoen, dat loopt van 1 juli tot en met 1 april, 40 trekkers per dag. Per trekker met kar wordt er ca. 3 m³ bloembollen en 5 m³ tarra (zand, afval van gewas) meegenomen. Per dag kunnen ze 120 m³ bloembollen verwerken. Het zand wordt terug getransporteerd naar het land, waar de bloembollen zijn gerooid. Afhankelijk van het weertype kan er continu gerooid worden. Daarnaast zullen er 4 vrachtauto's per dag komen voor het laden van volle kuubkisten en het lossen van lege kuubkisten. Hiervoor is binnen de inrichting een loader aanwezig. De hiervoor genoemde verkeersactiviteiten zullen in de dagperiode plaatsvinden. Daarnaast zal incidenteel in de avondperiode tractor- en vrachtwagenbewegingen zijn. Deze vinden enkel plaats als er bloembollen zijn gerooid bij vriesweer. Deze activiteit zal echter nooit meer dan 12 keer per

oogstseizoen plaatsvinden. De gevraagde activiteiten zullen in het oogstseizoen leiden tot een grotere verkeersdruk ten opzichte van de oude situatie. Echter de transportbewegingen zullen voornamelijk in de dagperiode plaatsvinden, waardoor de hinder door derden nihil zal zijn. De geluidsproductie zal de normstelling zoals is opgenomen in het Activiteitenbesluit niet overschrijden.

- d. Detailhandel en horeca ondergeschikt te zijn aan hoofdfunctie;
Men is niet voornemens om binnen de inrichting detailhandel c.q. horeca te laten plaatsvinden. De enige detailhandel die zou kunnen plaatsvinden is het verkopen van bedrijfseigen producten, zoals bloembollen en rundvlees.
- e. Ambachtsbedrijven binnen milieucategorie I en II op basis van bedrijven en milieuzonering zijn toegelaten.
Bij onderdeel b zijn de bedrijfsactiviteiten, die binnen de inrichting gaan plaatsvinden beschreven. Zoals reeds eerder aangegeven betreft het hier activiteiten, die binnen de milieuklasse 2 vallen.

2. *Bebouwingsconcentratie type F*

Binnen de bebouwingsconcentratie type F wordt op basis van uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" een totale bebouwingsoppervlakte van maximaal 800 m² toegestaan, buiten de 120 m² aan bebouwing voor bijgebouw bij de bedrijfswoning.

Als gemeente heeft u de toegestane m² aan bedrijfsbebouwing in de Nota van Uitgangspunten verruimd naar maximaal 1.200 m² voor bedrijven, die zijn gelegen binnen bebouwingsconcentraties. De locatie aan de Neereindseweg 1 betreft een locatie die is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

In de huidige situatie bevindt zich in totaal de volgende m² aan bebouwing:

- woning: 164 m²
- stal A: 1.120 m²
- stal B: 212 m²
- **totaal 1.496 m²**

De gebouwen A en B zijn in gebruik voor de bedrijfsactiviteiten, zoals dat bij onderdeel 1 staat beschreven.

Het college van B & W van de gemeente Oirschot heeft voorgesteld, om de aanwezige bebouwing te handhaven en hierbij de voorwaarde op te nemen dat in geval van sloop er geen herbouw mag plaatsvinden, tot een maximale omvang van 1.200 m² aan bedrijfsbebouwing en 120 m² aan privé bijgebouwen.

De ondernemer is voornemens om binnen de planperiode gebouw A te slopen en hiervoor vervangende nieuwbouw te plaatsen. Zodra deze herbouw plaatsvindt, wordt tevens het doel met een maximum aan 1.200 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd.

Hierdoor treedt er binnen de planperiode afbouw van de aanwezige m² plaats.

3. *Verruimd beleid hergebruik VAB*

In paragraaf 7.2.2 zijn verschillende randvoorwaarden genoemd, waaraan tenminste moet worden voldoen om voor hergebruik in aanmerking te komen. Hierna zal op de genoemde voorwaarden nader worden ingegaan:

- a. *Uitsluitend plaatsvinden binnen begrensde bebouwingconcentraties;*
Zoals uit de Uitvoeringsnota blijkt (figuur 2.2), ligt de locatie binnen de bebouwingsconcentratie 'Neereind-Middelbeers'.
- b. *Niet plaatsvinden op locaties, die kunnen dienen al herplaatsing van agrarische bedrijven;*
Gezien de aanwezige natuurkwaliteiten is de locatie niet geschikt voor herplaatsing van een agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van een duurzame locatie. Daarnaast is het vanwege de openheid van het gebied niet gewenst.
- c. *Niet binnen landbouwontwikkelingsgebied zijn gelegen;*
Op basis van Verordening Ruimte ligt de locatie binnen een verwevingsgebied.
- d. *Binnen type F niet meer dan 800 m² benutbaar voor hergebruik van functies;*

- Zie de nadere onderbouwing zoals beschreven bij onderdeel 2.
- e. *Meerdere aan bebouwing moet worden gesloopt;*
Zie nadere onderbouwing zoals beschreven bij onderdeel 2.
- f. *Voor recreatie en toerisme is de Integrale visie voor Toerisme en Recreatie leidend;*
Niet van toepassing
- g. *Omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren;*
Zie de nadere onderbouwing, zoals vermeld bij onderdeel 1
- h. *Plaatsvinden binnen het toegekend bouwvlak inclusief erf en parkeren;*
De gevraagde activiteiten vinden plaats binnen het toegekend bouwvlak, waarbinnen zich het erf en de voorzieningen voor parkeren bevindt.
- i. *Bedrijfsactiviteiten moeten passen binnen de milieucategorie 1 en 2 van Bedrijven en milieuzonering;*
Zoals uit onderdeel 1 blijkt, gaat het hoofdzakelijk om activiteiten, die binnen de milieucategorie 2 vallen.
- j. *Verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;*
Doordat als gevolg van de gevraagde activiteiten er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, blijft de openheid gewaarborgd. Voor de locatie is reeds een door de gemeente goedgekeurd landschapsplan opgemaakt. Deze beplanting zorgt ervoor dat de locatie goed landschappelijk is ingepast.
- k. *Detailhandel niet toegestaan, m.u.v. ondergeschikte detailhandel;*
Binnen de inrichting vindt geen detailhandel plaats m.u.v. ter plaats vervaardigde producten.
- l. *Geen buitenopslag*
Met uitzondering van de kuubkisten voor de opslag van bloembollen, de opslag van tarra (planten- en wortelrestanten) en de opslag van hout en het in de open lucht opstellen van de spoelinstallatie vindt er geen buitenopslag plaats. In het seizoen van het spoelen van de bloembollen worden er kuubkisten geplaatst, waarin de gespoelde bloembollen worden vervoerd. De kuubkisten worden slechts korte tijd op het buitenterrein opgeslagen, waarna ze het bedrijf weer verlaten gevuld met bloembollen. De kuubkisten zullen dus geen jaarrond op het bedrijf aanwezig zijn. Enkel in het oogstseizoen van 1 juli tot en met 1 april staan deze buiten opgesteld. Hetzelfde geldt voor de opslag van tarra. De houtopslag is noodzakelijk voor de in de bedrijfswoning aanwezige houtkachel.

2.4 Conclusie

Door de geplande ontwikkeling verandert het formaat van het bouwperceel van 16.300 m² naar 15.000 m², de beleidsregel 'Buitengebied in ontwikkeling' maakt het mogelijk om het bouwperceel te veranderen van een agrarische bestemming met de aanduiding IV naar een bedrijfsbestemming. Op basis van het gemeentelijk beleid en wat u in het principebesluit heeft verklaard mag ter plaatse 1.200 m² aan bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijven.

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.

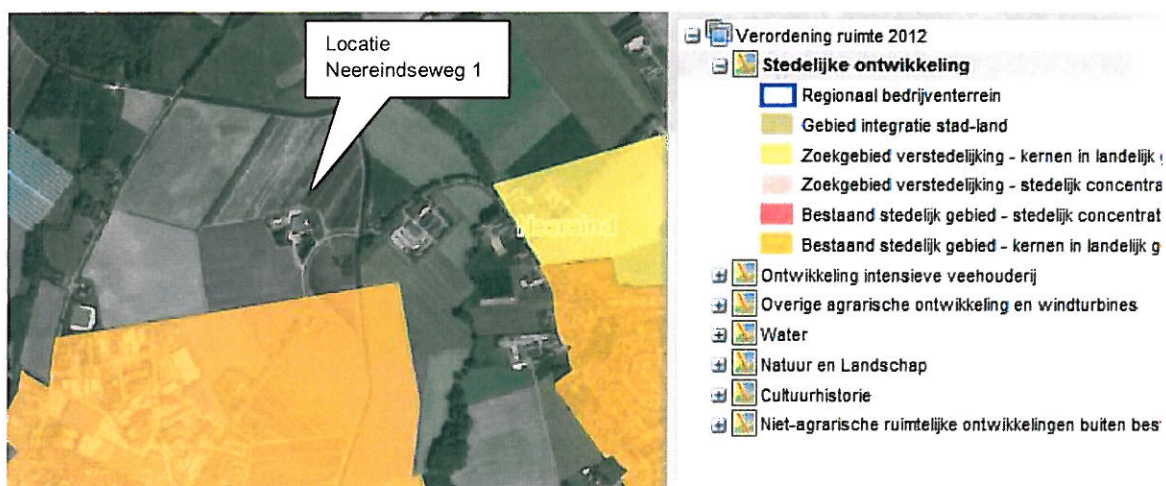
3.2.2. Verordening Ruimte

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 schaphouders);
- 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.

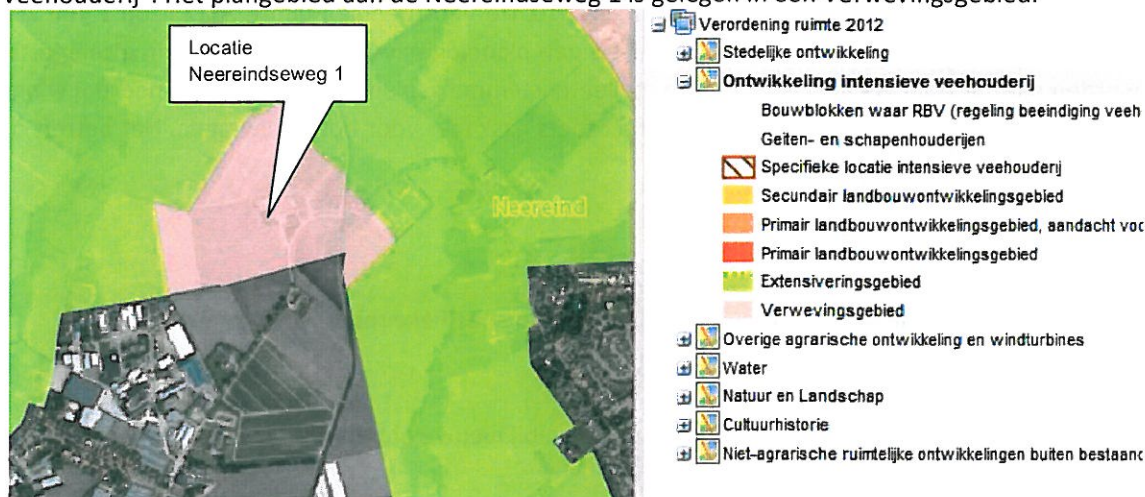
De navolgende kaarten maken onderdeel uit van de Verordening Ruimte en geven een overzichtelijk beeld van de situatie ter plaatse van het plangebied. Per onderwerp zijn de verordeninggebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

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.



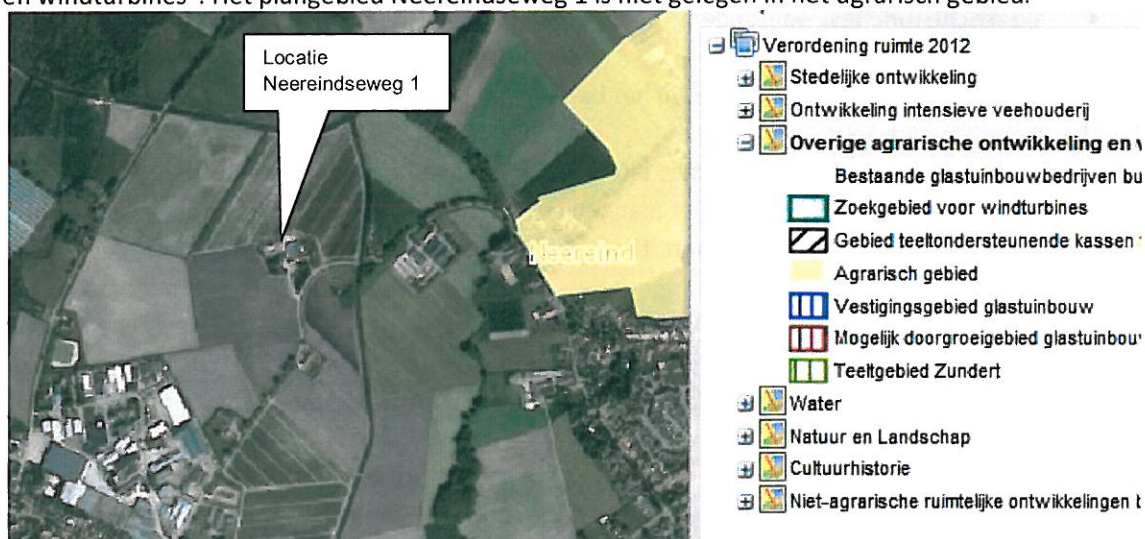
Figuur 3.1 Verordening ruimte “Stedelijke ontwikkeling”.

Figuur 3.2 toont de kaart van de Verordening Ruimte aangaande de “Ontwikkeling intensieve veehouderij”. Het plangebied aan de Neereindseweg 1 is gelegen in een verwevingsgebied.



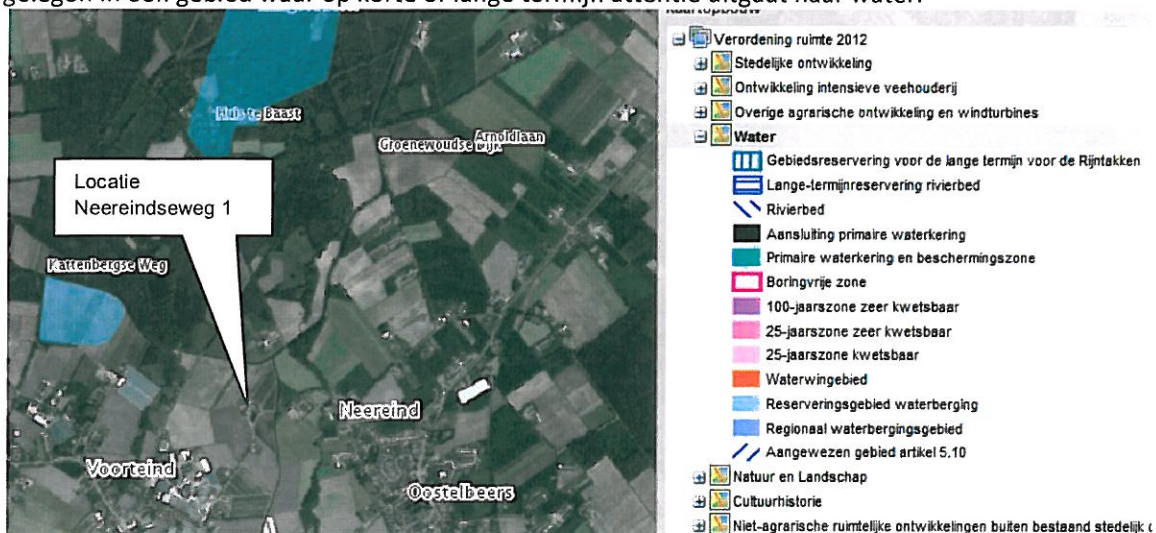
Figuur 3.2 Verordening Ruimte aangaande “Ontwikkeling intensieve veehouderij”

Figuur 3.3 toont de kaart van de Verordening Ruimte aangaande “Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines”. Het plangebied Neereindseweg 1 is niet gelegen in het agrarisch gebied.



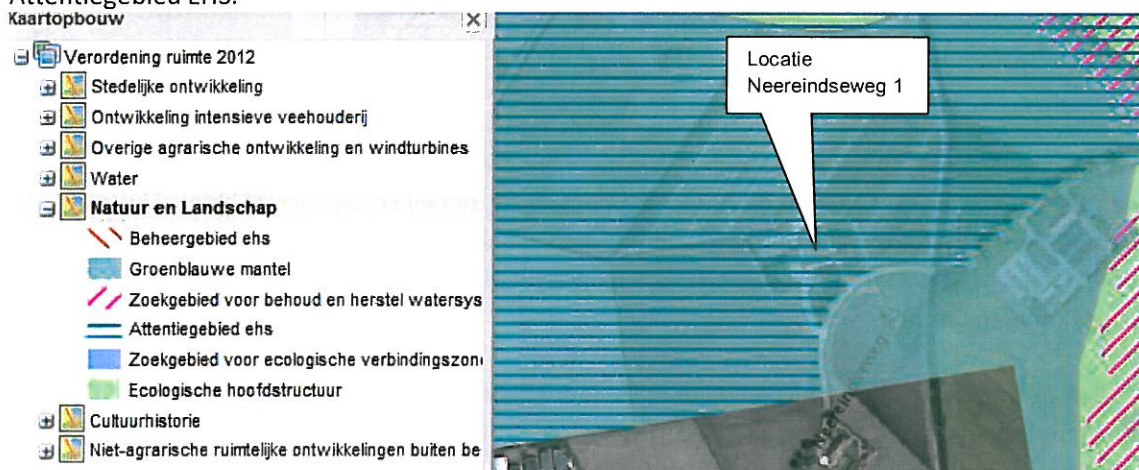
Figuur 3.3 Verordening ruimte “Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines”.

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 Neereindseweg 1 is in gelegen is de Groenblauwe mantel en in een Attentiegebied EHS.



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. Wel is er met betrekking tot de regeling VAB een toets opgenomen, die onderstaand 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 Neereindseweg 1 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;

Een afwijking op deze regel wordt gesteld in artikel 11.7 van de verordening.

Artikel 11.7. Afwijkende regels voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel [11.6](#), eerste lid onder a en c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf of een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare.

2. In afwijking van artikel 11.6, derde lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid, indien dit is gelegen op een bestemmingsvlak waarvan de omvang meer dan 1,5 hectare is en mits de toelichting een verantwoording bevat onder overeenkomstige toepassing van artikel 11.6, derde lid.

Ten opzichte van het huidige bouwvlak met een oppervlakte van 16.300 m² is het beoogde bouwvlak verkleind naar 15.000 m², zoals te zien is in figuur 2.1. Binnen de groenblauwe mantel is een agrarisch aanverwant bedrijf met een bouwvlak van 5.000 m² toegestaan. De ondersteunende voorzieningen, zoals het spoelbassin zijn ondersteunende voorzieningen, die direct grenzend aan het bestemmingsvlak worden gelegd. Het totale bestemmingsvlak inclusief ondersteunende voorzieningen is verkleind van 16.300 naar 15.000 m². Een bestemmingsvlak van 1,5 ha, waarvan 5.000 m² bouwvlak komt overeen met het gestelde in artikel 11.7, tweede lid van de Verordening.

b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Voorgesteld wordt om de aanwezige bebouwing te handhaven en hierbij de voorwaarde op te nemen dat in geval van sloop er geen herbouw mag plaatsvinden. Hierdoor treedt er op termijn een afbouw van de aanwezige bebouwing plaats.

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

Op basis van bedrijven en milieuzonering betreft het een categorie 3 bedrijf, hetgeen in de nieuwe situatie eveneens zal blijven.

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

In de nieuwe situatie blijft hetzelfde bedrijf bestaan waarbij hoofdactiviteiten zich beperken tot het houden van zoekkoeien, vrouwelijk jongvee, het opslaan van caravans en het verrichten van loon- en grondverzetactiviteiten.

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

Kleinschalige landbouwbedrijven of loon- en grondverzetbedrijven 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;

Men is niet voornemens om binnen de inrichting detailhandel c.q. horeca te laten plaatsvinden. De enige detailhandel die zou kunnen plaatsvinden is het verkopen van bedrijfseigen producten, zoals bloembollen en rundvlees. Dit zou eventueel plaats kunnen vinden binnen 200 m².

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

Binnen het bestemmingsvlak mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 1.200 m². Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 15.000 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 Neereindseweg vindt plaats in de groenblauwe mantel. Om een positieve bijdrage te leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

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 ter plaatse van de Neereindseweg vindt plaats in de groenblauwe mantel, niet in agrarisch gebied. De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. Een bestaand agrarisch bedrijf verbreedt zich naar met 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 voorontwerp 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 Neereindseweg 1 te Middelbeers.

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:

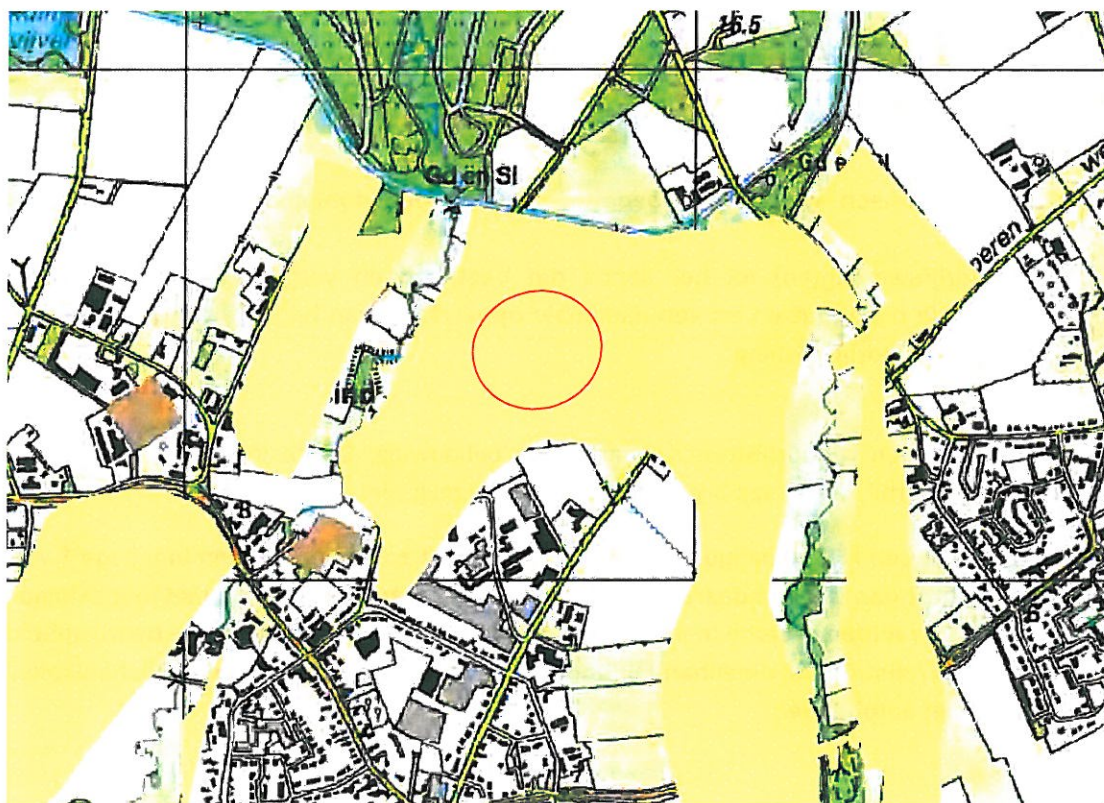
- a de locatie is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - primair landbouwontwikkelingsgebied' of 'reconstructiewetzone – secundair landbouwontwikkelingsgebied';**

De locatie is gelegen in een verwevingsgebied.

- 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;

Op basis van de Verordening Ruimte 2012 is de locatie gelegen in de groenblauwe mantel met attentiegebied EHS. De HANDLEIDING DUURZAME LOCATIES EN DUURZAME PROJECTLOCATIES VOOR DE INTENSIEVE VEEHOUDERIJ kent de aanduiding groenblauwe mantel niet. De handleiding is gebaseerd op basis van het toenmalige reconstructieplan Beerze-Reusel. Op basis van het reconstructieplan was het gebied gelegen binnen de GHS-natuur. Uit onderstaande tabel blijkt dat er per definitie binnen deze hoofdzone geen sprake kan zijn van een duurzame locatie.

Hoofdzone	Subzone	Onder voorwaarden mogelijkheden voor:	
		Duurzame locaties	Duurzame projectlocaties
GHS-Natuur	Natuurparels	Nee	Nee
	Overig bos- en natuurgebied	Nee	Nee
	Ecologische verbindingzones	Nee	Nee
GHS-Landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten: weidevogels	Ja	Nee
	Leefgebied kwetsbare soorten: overig	Nee	Nee
	Leefgebied struweelvogels	Ja	Nee
	Natuurontwikkelingsgebied	Nee	Nee



- 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;

Op de locatie heeft geen sloop plaats gevonden in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken dan wel Ruimte voor Ruimte regeling.

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

De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Neereind-Middelbeers' (bebouwingszone F).

- 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 locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Neereind-Middelbeers' (bebouwingszone F). Het beleid ten aanzien van het aantal m² dat gehandhaafd mag blijven voor de hergebruikfunctie is gewijzigd naar 1.200 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;

Onderdeel f is niet van toepassing voor onderhavige locatie.

- 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.

Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Op de locatie bezicht zich één bedrijfswoning, waarbij 120 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn.

- 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 Neereindseweg 1 wordt ingezet voor het stallen van caravans, het spoelen van bloembollen en het houden van vee. Deze bedrijfsactiviteiten tezamen vormen een agrarisch technisch hulpbedrijf. Een agrarisch technisch hulpbedrijf draagt bij aan een vitale plattelandseconomie en speelt in op de multifunctionaliteit van het landelijk gebied.

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

De betreffende bedrijfsactiviteiten vinden al plaats binnen de huidige bedrijfsbebouwing. Door de diverse bedrijfsactiviteiten is de noodzaak om bedrijfsbebouwing altijd aanwezig.

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

Men is niet voornemens om binnen de inrichting detailhandel c.q. horeca te laten plaatsvinden. De enige detailhandel die zou kunnen plaatsvinden is het verkopen van bedrijfseigen producten, zoals bloembollen en rundvlees. De omvang zal echter nooit meer bedragen dan 50 m².

- k buitenopslag is niet toegestaan;**

Alle opslag zal inpandig plaatsvinden, behoudens de opslag van hout en de opslag van tarra en kuubskisten, zoals staat beschreven in paragraaf 1.2.

- l activiteiten moeten inpandig plaats vinden;**

Alle opslag zal inpandig plaatsvinden, behoudens de opslag van hout en de opslag van tarra en kuubskisten, zoals staat beschreven in paragraaf 1.2.

- m parkeren vindt plaats op eigen terrein;**

Het eigen terrein voorziet ruimschoots in de benodigde parkeerbehoefte.

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

Als gevolg van het voornemen treedt er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats, daar er reeds in de bestaande situatie, sprake is van diverse verkeersbewegingen. In de nieuwe situatie zal het aantal transporten niet meer worden. Daarnaast biedt de Neereindseweg een goede ontsluiting voor eventueel aan en afrijdend transport.

- 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 16.300 m² is het beoogde bouwvlak verkleind naar 15.000 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;

Zoals uit hoofdstuk 4 en 5 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt worden de aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden niet aangetast als gevolg van de voorgenomen activiteit.

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 Neereindseweg 1 te Oostelbeers bestaat uit een bedrijfswoning en twee bedrijfsgebouwen. Voorgesteld wordt om de aanwezige bebouwing te handhaven en hierbij de voorwaarde op te nemen dat in geval van sloop er geen herbouw mag plaatsvinden. Hierdoor treedt er op termijn een afbouw van de aanwezige bedrijfsbebouwing plaatsvindt.

De inrichting aan de Neereindseweg 1 is een agrarisch gerelateerd bedrijf wat een agrarische uitstraling heeft. Deze uitstraling past binnen het agrarische en landelijke gebied in de omgeving van de Neereindseweg en Landgoed 'De Baest'. Aangezien de huidige bebouwing blijft bestaan is de stedenbouwkundige inpassing van de inrichting gegarandeerd.

4.2 Landschappelijke inpassing/uitvoering artikel 2.2 VR

In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte (VR). Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden:

- *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)*

De voorgenomen ontwikkeling aan de Neereindseweg 1 valt onder een categorie 2. De landschappelijke inpassing van de inrichting is verwerkt in het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan. Dit plan is opgesteld in samenhang met onderstaande berekening.

Berekening Landschapsinvesteringsregeling

Omvang huidige bouwblok is ca.	16.300m ²
Waarde per m ² agrarisch bouwblok met bedrijfswoning:	€25,-
Huidige waarde:	€407.500,-
Oppervlakte bebouwd bouwblok (inclusief bedrijfswoning):	5.000m ²
Waarde per m ² bebouwd bouwblok:	€80,-

Oppervlakte bouwvlak voorzieningen	10.000 m ²
Waarde bouwblok voorzieningen	€10,-
Oppervlakte agrarisch onbebouwd	1.300m ²
Waarde per m ² onbebouwd	€5,-
Nieuwe waarde	€506.500,-
 Totale waardestijging:	 €99.000,-
 Bijdrage ruimtelijke kwaliteit (basisinspanning van 20%)	 €19.800,-

Mogelijke invulling van de kwaliteitsverbetering

Aanleg groen	€12.786,-
--------------	-----------

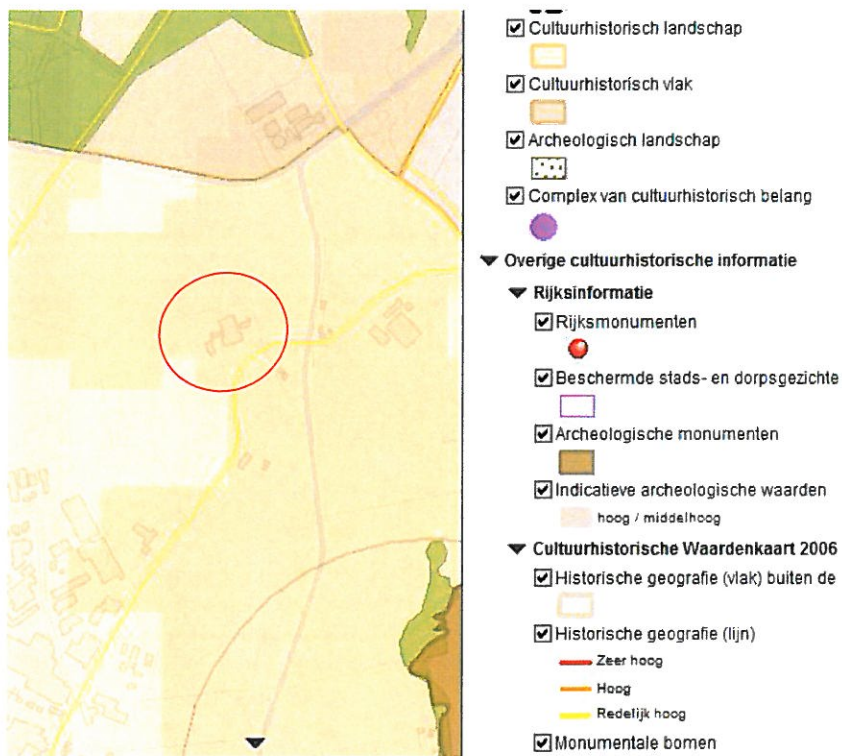
Uit het als bijlage toegevoegde landschapsplan blijkt dat er onvoldoende wordt geïnvesteerd in landschappelijke inpassing om aan de verplichte invulling voor kwaliteitsverbetering, zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte te kunnen voldoen. Daarom zal een bedrag van €7.014,- aan het groenfonds van de gemeente worden betaald.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

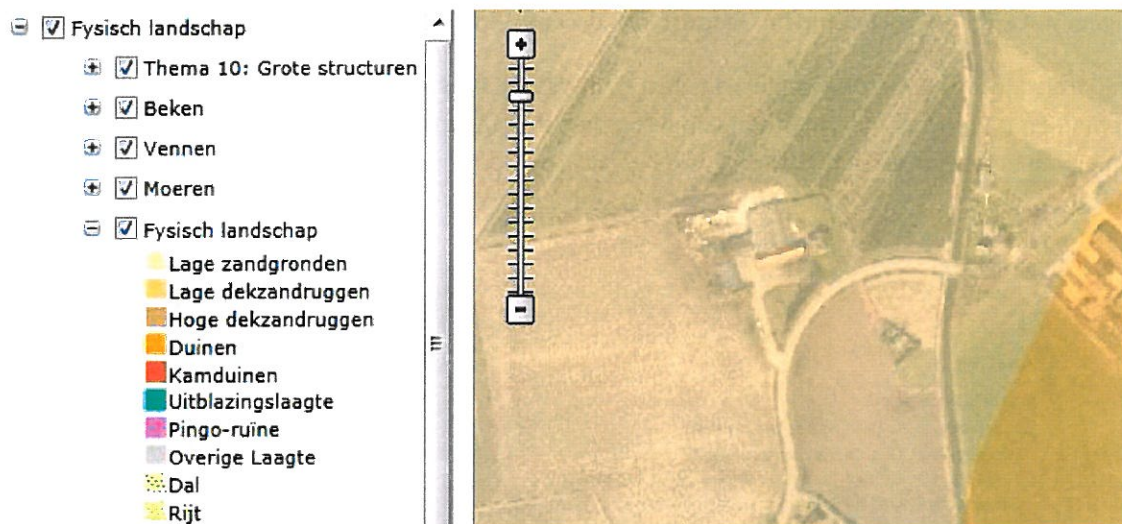
In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil 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 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 ontwikkeling van de locatie vindt alleen sloop 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 een hoge tot middelhoge kans op cultuurhistorische waarden te verwachten zijn.



Figuur 4.2 Cultuurhistorische waardenkaart 2010

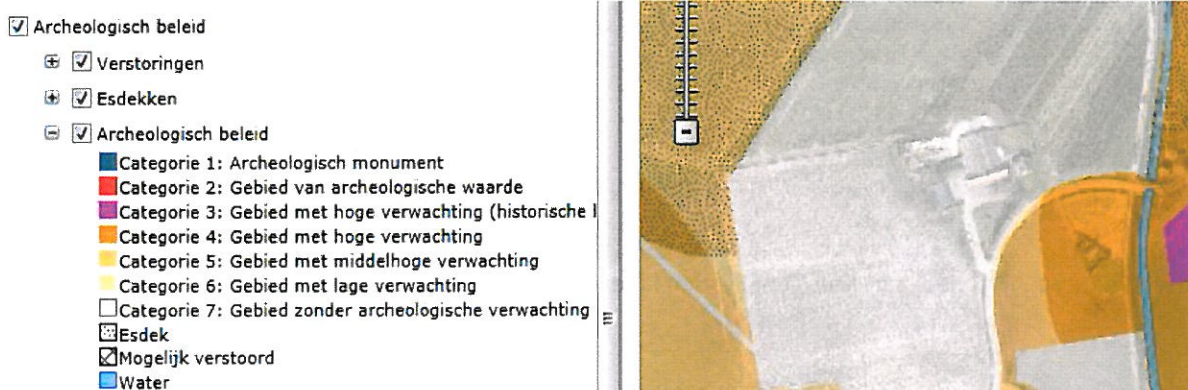


Figuur 4.3 Erfgoedkaart Kempen: Fysisch landschap "lage zandgronden"



Figuur 4.4 Erfgoedkaart Kempen: Historisch landschap “Bosbouw 1750-1850” en “gehuchten 1930”

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



Figuur 4.5 Erfgoedkaart Kempen: Archeologische verwachtingen/beleid “zonder verwachting”

Het plangebied ligt in de zone met categorie 7. Deze categorie is in het verleden verstoord waardoor de archeologische verwachting laag is.

- ☒ Cultuurhistorisch beleid
 - ☒ Categorie 1(punt)
 - ☒ Categorie 2(punt)
 - ☒ Categorie 3(punt)
 - ☒ Categorie 2(lijn)
 - ☒ Categorie 3(lijn)
 - ☒ Categorie 1(vlak)
 - ☒ Categorie 2(vlak)
 - ☒ Categorie 3(vlak)
- ☒ Cultuurhistorisch waarden
 - ☒ 1. Historische bouwkunst
 - ☒ 7. Cultuurhistorische ensembles
 - ☒ 2. Historische stedenbouw
 - ☒ 3. Historische geografie
 - ☒ 4. Historisch groen
 - ☒ 5. Historische zichtrelaties
 - ☒ 2. Historische stedenbouw
 - ☒ 3. Historische geografie
 - ☒ 4. Historisch groen
 - ☒ 6. Aardkundige waardevolle gebieden



Figuur 4.6 Erfgoedkaart Kempfen: 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 in zijn huidige vorm blijft bestaan. Door de sloop van bebouwing op termijn, het verkleinen van het bouwvlak, evenals het onderscheid maken in differentiatievlakken en landschappelijk inpassing van de inrichting 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 worden geboden 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 belevingswaarde 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 en voedsel rijke vochtig tot droge eerdgrond.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 - 80 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 160 – 180 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 80 - 100 cm-mv
- Grondwatertrap VI

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 plaats, hierdoor kan meer regenwater ter plaatse geborgen worden.

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 Neereindseweg 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 Neereindseweg is een omschakeling vanuit planologisch oogpunt. De huidige bedrijfsopstallen blijven gehandhaafd, echter na verloop van tijd zal het verhard oppervlak afnemen aangezien er geen nieuwbouw mag en zal plaatsvinden. Wanneer deze voorwaarde opgenomen wordt in het bestemmingsplan. Met deze ontwikkeling neemt het verharde oppervlak op den duur 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 het verhard oppervlak is er geen verplichting tot compenserende maatregelen. Een watertoets is daarom niet noodzakelijk.

Vuilwaterafvoer

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.

Waterschap de Dommel

Het waterschap heeft in het verleden reeds controle uitgevoerd over het gerealiseerde spoelbassin. Door het waterschap is geconstateerd dat voldaan wordt aan de voorschriften van de Waterwet. Als gevolg van het spoelbassin vinden er geen lozingen plaats naar het oppervlaktewater. In de nieuwe situatie wijzigt deze opzet niet. De brief van het waterschap is als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd. Het spoelbassin voldoet aan de eisen van de Waterwet.

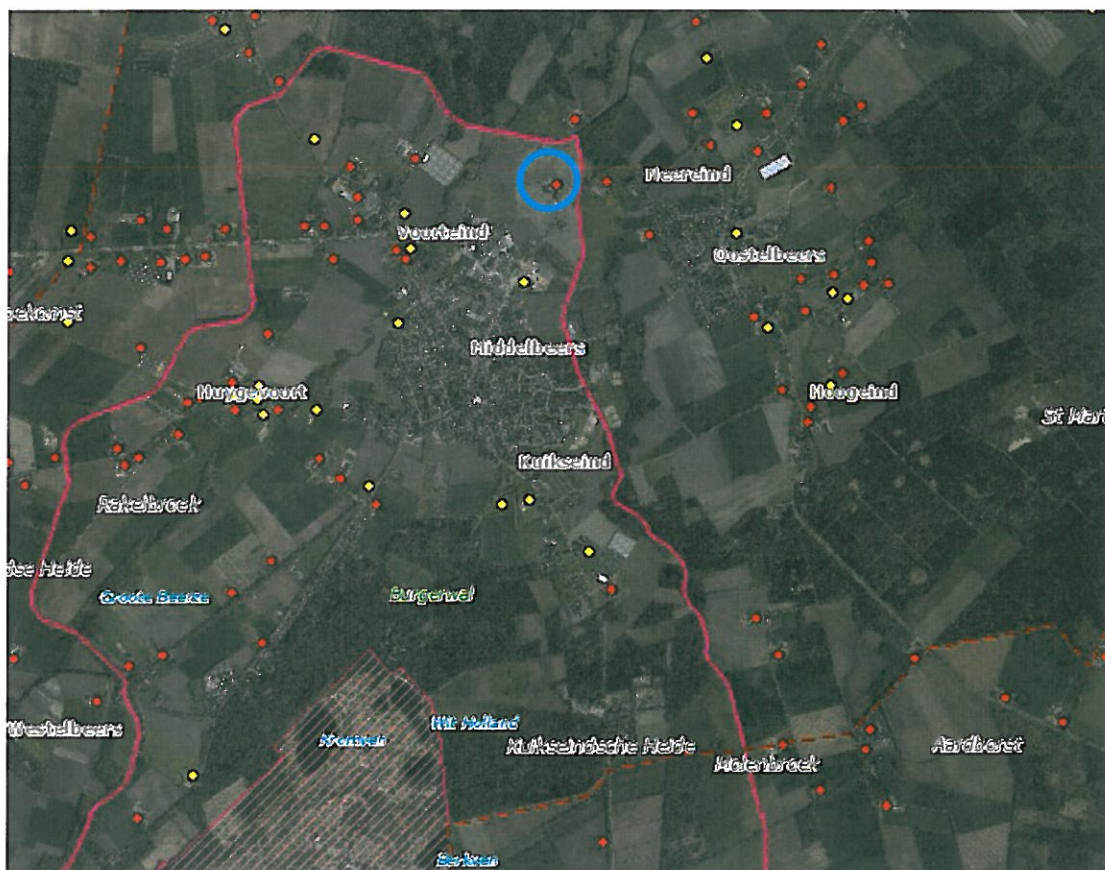
Conclusie

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.

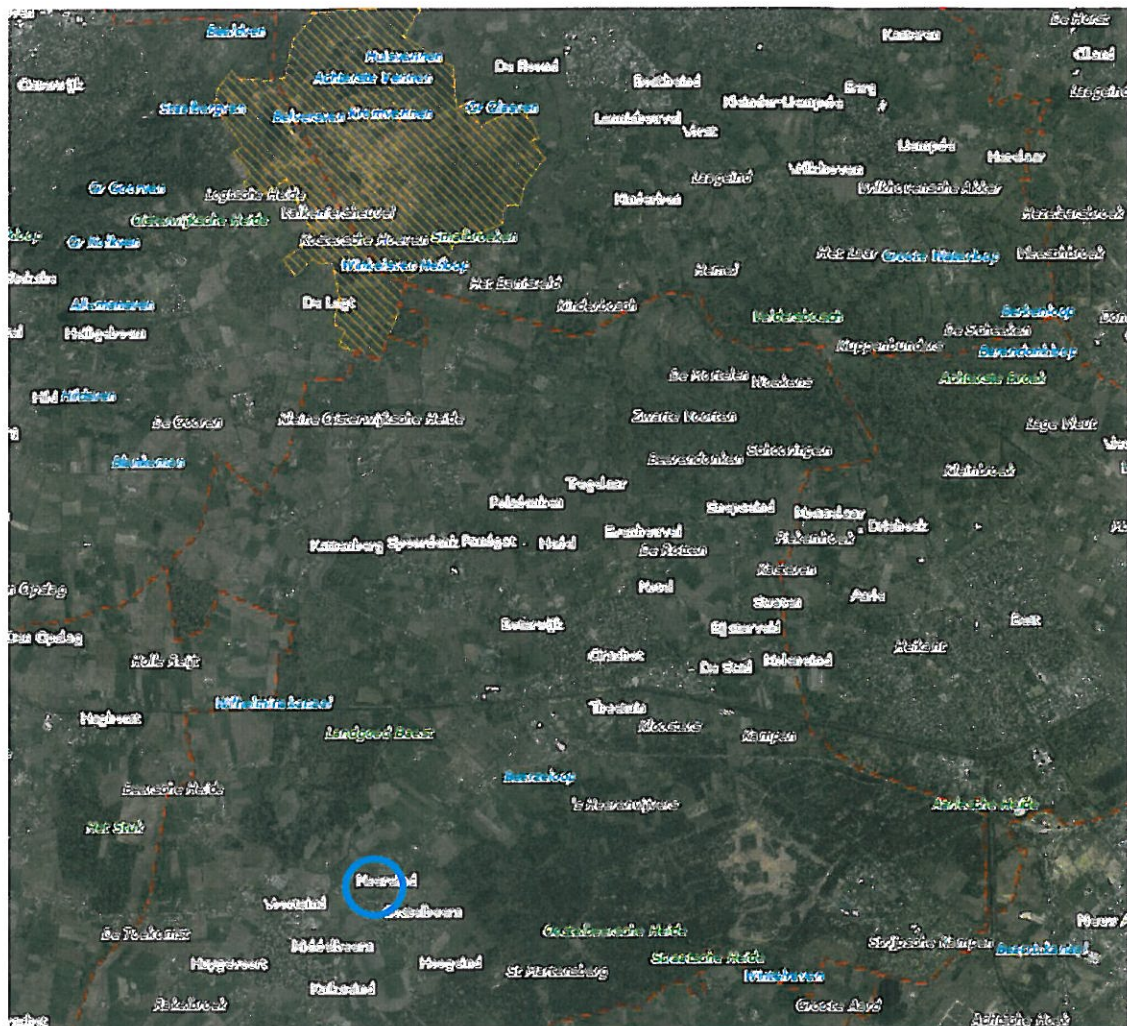
5.2 Natuur

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

Figuur 14 en 15 geven een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzicht van het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied.



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



Figuur 5.2 Habitat- en Vogelrichtlijn gebied Kampina en Oisterwijkse bossen en vennen ten opzichte van het plangebied.

De bedrijfsbestemming ter plaatse van de Neereindseweg 1 is niet gelegen in een Natura-2000 gebied en tevens is geen sprake van externe werking als gevolg van de kleinschalige activiteiten. De beschermingsstatus van de Natura-2000 gebieden staat deze bestemmingswijziging niet in de weg, nu de externe werking van de huidige veehouderijbestemming wordt gesaneerd.

5.2.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten 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 de kilometerhokken 145-387 en 146-387 ter plaatse van de Neereindseweg 1 veel soortwaarnemingen zijn gedaan. Dit betekent dat eventuele negatieve effecten voorkomen dienen te worden. Het rapport van Natuurloket is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Aangezien de omschakeling geen verdere gevolgen op bedrijfsniveau omvat wordt de flora en fauna in de omgeving van de inrichting niet meer belast dan in de bestaande situatie.

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 diervverblijven 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 verblijfklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- en voorgrondbelasting.*

In de omgeving van het plangebied is één 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.

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.

Binnen een straal van 500 m. ten opzichte van de inrichting is geen veehouderijbedrijf gelegen waarvoor een vaste afstand geldt.

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 de datum 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 Neereindseweg 6 tot de inrichting aan de Neereindseweg 1 bedraagt 185 m. Waardoor het bedrijf aan de Neereindseweg 6 niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangetast.

Voor de omliggende burgerbebouwing vindt er eveneens geen verslechtering plaats. Als gevolg van de bestemmingswijziging worden de omliggende burgerbebouwing niet in hun rechten aangetast.

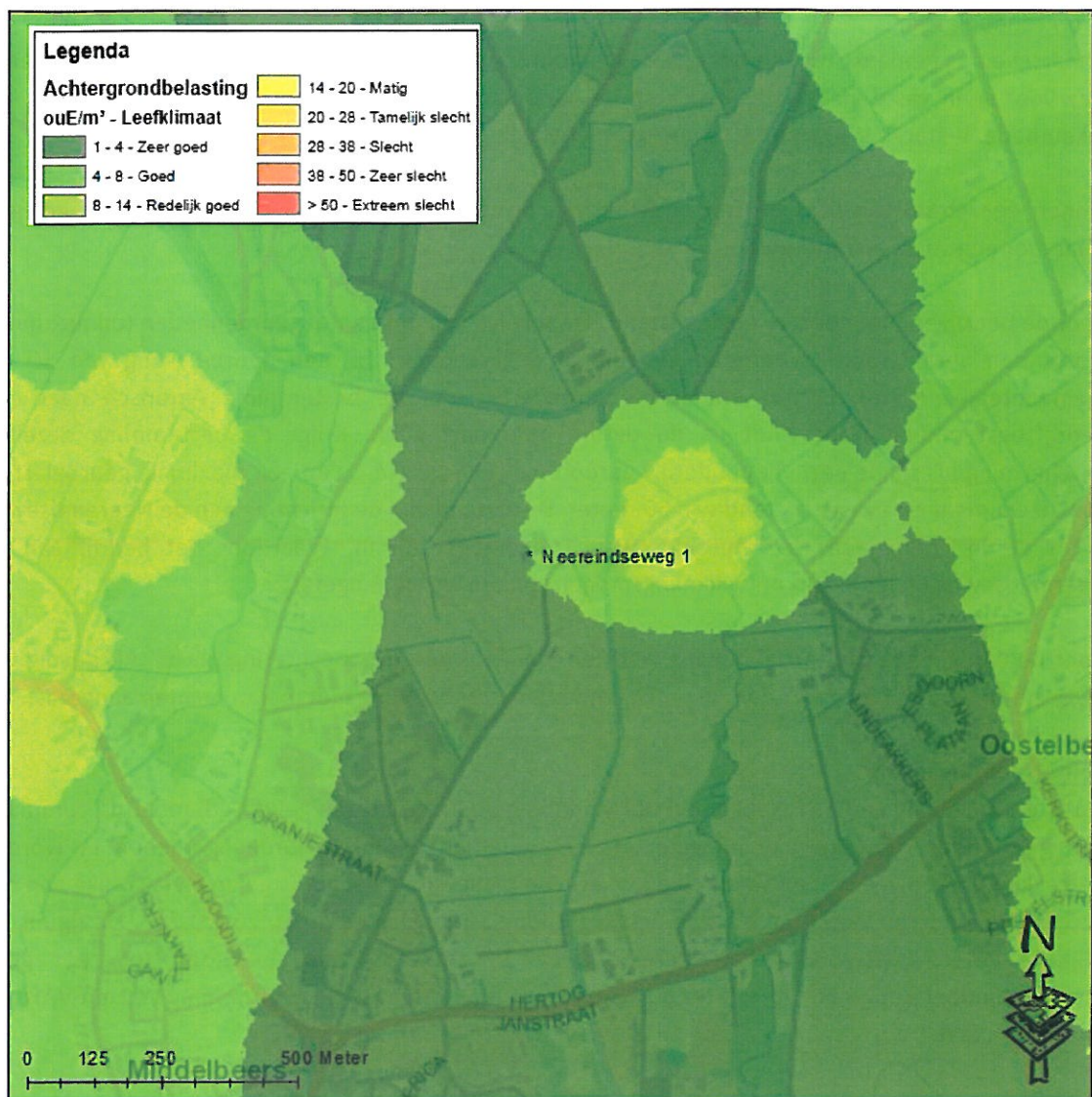
Achtergrondbelasting.

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 ter plaatse van de Neereindseweg 1 sprake is van een goed tot zeer goed (achtergrondbelasting $<20 \text{ OU}_e/\text{m}^3$) ter plaatse, en het realiseren van de bestemming Wonen-VAB niet in de weg staat.

Conclusie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden aan de bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Bedrijf" op de locatie Neereindseweg 1. Andere veehouderijen, dan wel de omliggende burgerbebouwing worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en er is ter plaatse van het plangebied sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting Geur Neereindseweg 1 te Oostelbeers



Figuur 5.4 Achtergrondbelasting beoogde situatie

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 geluidshinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op de Neereindseweg is 60 km/uur buiten de bebouwde kom. Het wegdek bestaat uit klinkers.

Er wordt in het plangebied geen woonfunctie toegevoegd, slechts de bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd. De Neereindseweg is geen onderzoekszone op grond van de Wet geluidshinder en daarmee is het niet onderzoeksplchtig. Er heeft dan ook geen geluidsonderzoek plaatsgevonden.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van de locatie Neereindseweg 1, zijn naast veehouderijen weinig andere bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Binnen een straal van 300 meter is geen bedrijf gelegen wat opgenomen is in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is gegarandeerd. En geen verdere omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

De hinder afkomstig van de locatie aan de Neereindseweg 1 wordt als gevolg van de herbestemming niet meer dan in de huidige situatie. Op basis van de VNG-brochure wordt de huidige bedrijfsactiviteiten geschaard onder een combinatie van SBI-code 0121 (fokken en houden van rundvee) en 0112 (tuinbouw). Het fokken en houden van rundvee wordt als een categorie 3.2 bedrijf beschouwd en de tuinbouwactiviteit als een categorie 2 bedrijf. Daar het houden van rundvee een ondergeschikte activiteit betreft wordt de hoofdactiviteit in deze als activiteit nader beschouwd. In de nieuwe situatie wijzigt dit niet. Een tuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen moet op basis van de VNG-brochure een afstand van 30 meter ten opzichte van woningen van derden in acht nemen. Echter op basis van het Activiteitenbesluit, moet de afstand tot woningen van derden voor bedrijven waar o.a. bloembollen worden gespoeld minimaal 50 meter bedragen.

De kortste afstand tot woning van derden (die ook als zodanig bestemd zijn) bedraagt 90 meter ten opzichte van de Neereindseweg 3 en 52 meter ten opzichte van de Neereindseweg 4 (bestemde woning, volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 2000 (vaststelling 17 oktober 2000) - Bestemmingsplan Buitengebied, Correctieve Herz. 2003 (vaststelling 19 januari 2004)).

Op basis van het hiervoor vermelde blijkt dat aan de afstanden, zoals genoemd in de VNG-brochure en het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

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. Vooral 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 betekenende mate bijdragen'.

In de beoogde functieverandering blijven de huidige dieraantallen gehandhaafd. De bijdrage aan de luchtkwaliteit als gevolg van de kleinschalige activiteit en als gevolg van door het verkeer van en naar deze locatie neemt in de beoogde situatie niet toe t.o.v. de huidige situatie. Wanneer het bedrijf niet verbreed maar toeneemt met het aantal dieren wordt de bijdrage aan de luchtkwaliteit aanzienlijk hoger dan in de beoogde situatie. Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

5.7 Bodemkwaliteit

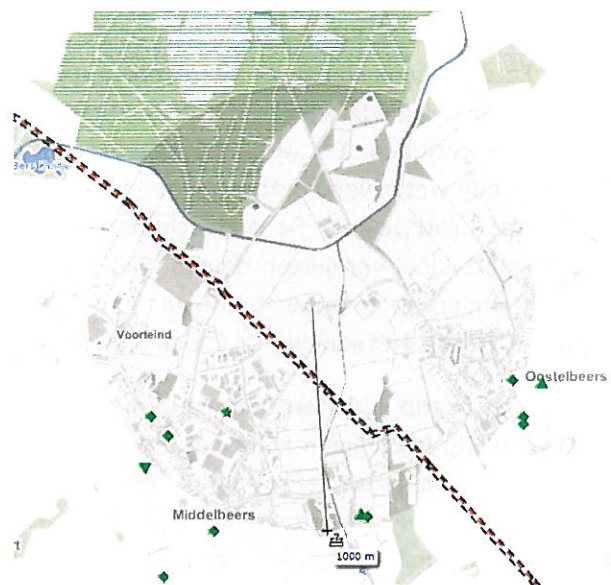
De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk 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 Neereindseweg wordt beperkt en was reeds geschikt voor bebouwing ten behoeve van de veehouderij. Deze functiewijziging behoeft geen bodemonderzoek.

Verder zal er op de locatie geen nieuwbouw plaatsvinden. Het aspect bodem staat niet de uitvoering van dit plan in de weg.

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 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 of het spoor. Op 190 meter afstand wordt aardolie vervoerd door een buisleiding, dit is op een dermate grote afstand. Ook zijn er geen



Figuur 25. Provinciale kaart RIS

hoogspanningsleidingen gesitueerd in het plangebied of de directe omgeving. Aangezien er geen verandering plaatsvinden op bedrijfsniveau bestaat tegen de bestemmingswijziging naar een bedrijfsbestemming 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 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.

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.

In het kader van vooroverleg heeft er overleg met de naaste burens plaatsgevonden. Echter dit overleg heeft niet geleid tot het gewenste resultaat daar partijen niet tot elkaar konden komen.

7. Conclusie

Het voorgenomen plan om de bestemming van de inrichting aan de Neereindseweg 1 om te schakelen van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming heeft een ruimtelijk, sociaal en economisch belang.

De gevraagde bestemming past bij de activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden. Verbreding van de landbouwactiviteiten draagt bij aan een vitale plattelandseconomie. De bedrijfslocatie blijft bestaan binnen een productielandschap. De verbreding van het bedrijf zorgt ervoor dat de afbouw van de veehouderijtak op het bedrijf niet leidt tot een afbouw van het complete bedrijf. De gevraagde functie past binnen de afronding van de kern. De bedrijfsactiviteiten passen tevens binnen het landschap en maken een mooie overgang van kern naar het buitengebied. Door de extra landschappelijke inpassing zal het bedrijf in zijn totaliteit mooi worden ingepast, waardoor de landschapselementen het totale landschap ter plaatse versterken. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de visie en kadernota van de Intensieve veehouderij. Door het saneren van de bestemming intensieve veehouderij ter plaatse ontstaat er een afwaartse beweging, hetgeen een gewenste ontwikkeling met zich meebrengt.

De ruimtelijke onderbouwing heeft aangetoond dat de bestemming ter plaatse van de Neereindseweg 1 omgezet kan worden naar een bedrijfsbestemming. Aangezien het beoogde plan aan de gestelde voorwaarden kan voldoen.

Verzocht wordt om de ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied, 2^e fase van de gemeente Oirschot.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN VAN VECHTEL



Projectgebied: Neereindseweg 1
Plaats: Oost West Middelbeers
Gemeente: Oirschot
Opdrachtgever: van Vechel

Ruud Reijrink
November, 2012



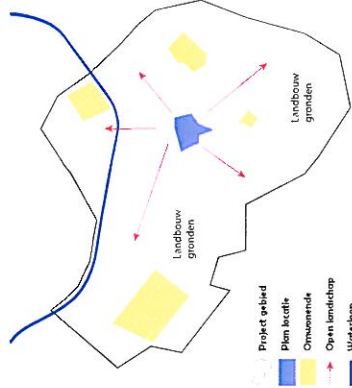
GEBIEDSINVENTARISATIE



- Legenda**
- Plan locatie
 - Landbouw Boort
 - Bredtloosheid

Het Bedrijf is gevestigd aan de Neerlandsdijk in Oort Wier en Middelbeem. In de bovengenoemde afbeelding is de omgeving anders weergegeven.

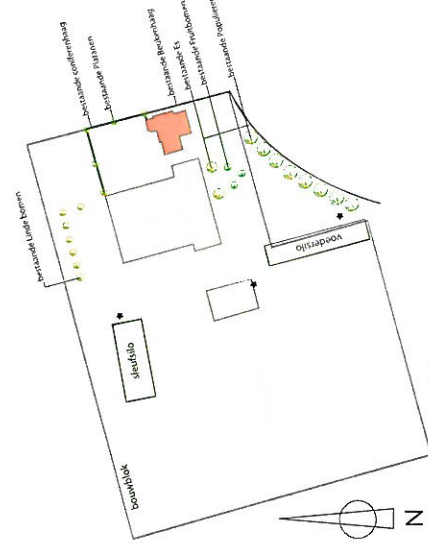
REDUCTIE TEKENING



In bovenstaande afbeelding is een reductie tekening van het projectgebied weergegeven. Het bedrijf ligt in een open landschap en er vindt boedstaalige landbouw plaats.



HUDIGE BOUWBLOK EN SITUATIE

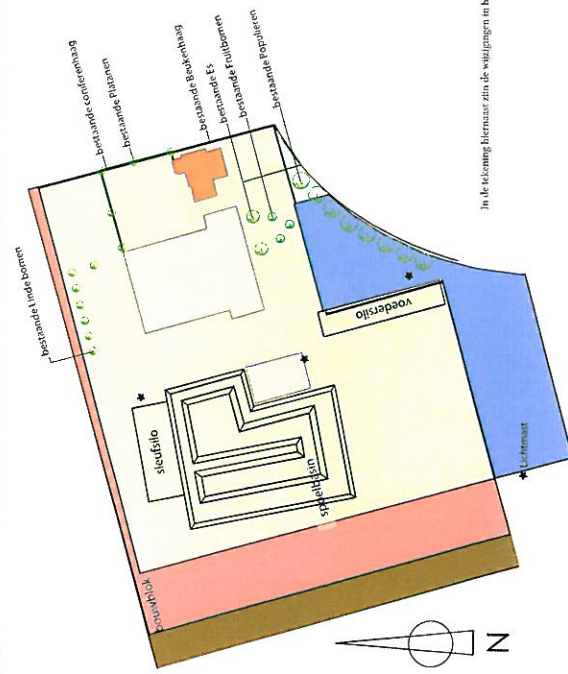


In de tekening (links) is de huidige situatie van het bedrijf weergegeven. Het huidige bouwblok heeft een oppervlakte van 1,5 ha.

De foto's hierboven geven een impressie van de huidige situatie.



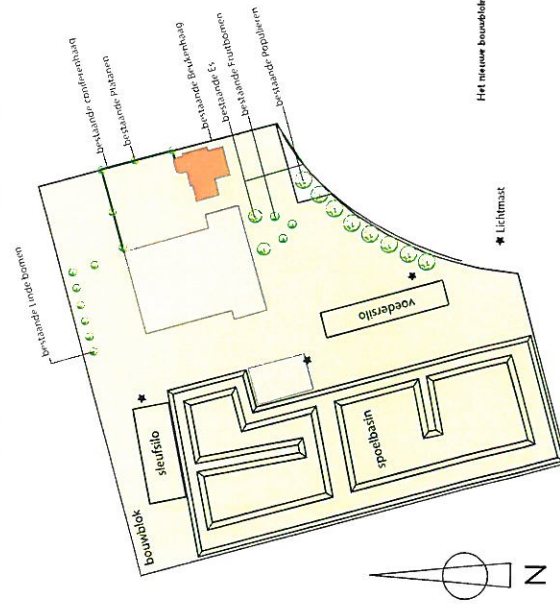
VERANDERING BOUWBLOK



In de toekomst bismarck zijn de wijzigingen in het bouwblok aangegeven

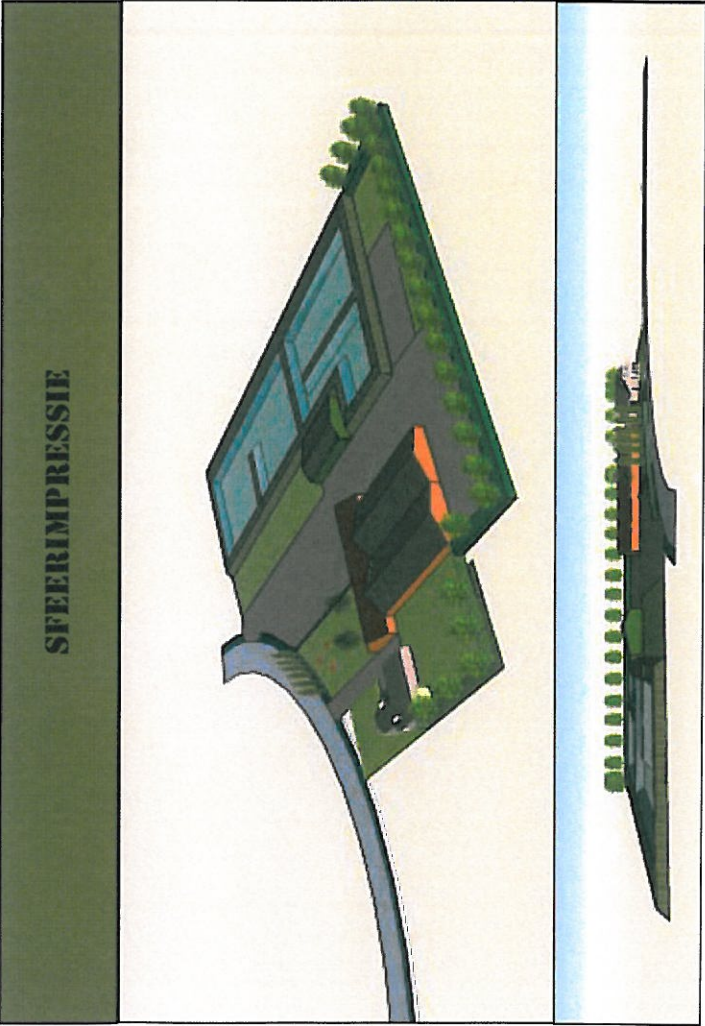


TOEKOMSTIG BOUWBLOK



Het nieuwe bouwveld heeft een oppervlakte van 12 ha.





KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAPPELJKE INPASSING

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering groen Inpassing

Naam klant: Van Vechel
Straat: Neerendrieweg 1
Plaats: Oost-Woud en Middelbeers
Project: groen inpassing van Vechel

Omschrijving	Prijs
Voorbereiding: Betreft: het verwijderen van bestaande Laurier beplanting.	€ 580
Grondwerk Betreft: het spitten van alle plantvakken grondverbetering voor alle plantvakken. het frezen van alle plantvakken.	€ 925
Beplanting Betreft: het leveren en planten van 18 bomen het leveren en aanplanten van 200m1 struikwaaier. het leveren en inzaaien van bloemenmengsel. het leveren en inzaaien van grasmengsel.	€ 4.531
Onderhoud Betreft: het onderhoud voor 5 jaar incl. het inboek van beplanting na het eerste groeiseizoen	€ 6.750
TOTAAL BEDRAG excl. BTW	€ 12.786
BTW 19% over	€ 1.918
BTW 6% over	€ 152
TOTAAL BEDRAG incl. BTW	€ 14.856



