

PLANSCHADE RISIKOANLYSE

**Kattenberg 4,
Oirschot.**

Aanvrager:

**De heer J.H.M. van Heesch,
Kattenberg 4,
5688 JM Oirschot.**

5 november 2012.

Opdrachtverstrekking en aanvaarding:

Door de **De heer J.H.M. van Heesch,
Kattenberg 4,
5688 JM Oirschot.**

In deze handelende voor en namens zichzelf,

is verzocht bij wijze van risicoanalyse de mogelijke aanwezigheid van planschade vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van voorgenomen planologische verandering voor het adres:

Kattenberg 4, 5688 JM Oirschot.

In dat kader is tevens gevraagd een inschatting te maken van de hoogte van de eventueel toe te kennen tegemoetkomingen aan degenen die schade lijden of zullen lijden ten gevolge van de wijziging van de planologische situatie.

De analyse wordt uitgevoerd door:

A.P.J. van de Wouw, vastgoedadviseur, NVM makelaar - taxateur onroerende zaken, NVM-Woningmarktconsultant, kantoorhoudende bij Arec makelaardij, aan de Spoorlaan 36 te 5038 CG Tilburg, op 27 februari 1979 door de Arrondissementsrechtbank te Breda beëdigd tot makelaar in en taxateur van onroerende goederen, ingeschreven in het register VastgoedCert, kamer Wonen/MKB onder nummer RMT 06.609.1373 en in de kamer Landelijk Vastgoed onder nummer LV 02.111.0953 RMT.

Het verzoek is aanvaardt en rapporteert als volgt:

Bij deze advisering is gebruik gemaakt van de door of namens de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Ten behoeve van het opstellen van deze planschade risicoanalyse zijn de volgende stukken

als uitgangspunt genomen:

- Het concept bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot (plankaart en regels).
- De Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de planaanvraag tot "Vormverandering en Vergroting agrarisch bouwvlak voor Kattenberg 4, Oirschot " ZLTO Advies met als laatste wijziging 17 oktober 2010. De aanvulling op de Ruimtelijke onderbouwing van R&S Advies met datum 3 november 2012.
- De plantekening waarop ingetekend het gewenste bouwvlak van M2M architectuur.
- Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot.
- Kadastrale informatie van het plangebied;
- Het advies aan het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen met datum 31 oktober 2012.

- Marktgegevens met betrekking tot de in omgeving recent verkochte en voor verkoop aangeboden woningen.
- Foto's en topografische kaarten van het plangebied en de nabije omgeving.

Plan

Deze rapportage wordt opgesteld in verband met het plan:

" Vormverandering en Vergroting agrarisch bouwvlak voor Kattenberg 4, Oirschot "

Voor de locatie Kattenberg 4, 5688 JM Oirschot wordt een vormverandering en vergroting van het bouwvlak gevraagd om daardoor in de gelegenheid te zijn om de bedrijfsactiviteiten te kunnen wijzigen.

Het bouwvlak is gesitueerd op de kadastrale percelen welke bekend zijn als kadastrale gemeente Oirschot sectie K nummers 71 en 1077 plaatselijk bekend als Kattenberg 4, 5688 JM Oirschot.

Planschade

In artikel 6.1 Wro is ten aanzien van planschade onder meer het volgende bepaald. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Als oorzaak van schade worden onder meer de volgende besluiten aangewezen:

- a. een bepaling met rechtstreekse werking van een bestemmingsplan of inpassingsplan;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis;
- c. een krachtens een beheersverordening verleende ontheffing;
- d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29 of 3.40 (projectbesluit of buitenplanse ontheffing);
- e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning.

Planschade verordening:

Door Burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot is bij besluit van 24 november 2009 een verordening vastgesteld welke de procedure regelt voor aanvragen tot tegemoetkoming van planschade.

Deze regeling wordt aangehaald als 'Procedureregeling tegemoetkoming planschade'.

Deze regeling is leidend voor de uiteindelijke toekenning van planschade als gevolg van de voorgenomen planologische verandering.

Een aanvraag voor tegemoetkoming van planschade dient te worden ingediend door een belanghebbende en ingediend bij Burgemeester en Wethouders van Oirschot.

Beoordeling Planschade

Allereerst wordt bepaald wie mogelijk degenen zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime. Dit gebeurt aan de hand van het belanghebbendenbegrip zoals dat in

artikel 1:2 Awb verwoord is. In het kort betekent dit dat degene wiens belang rechtstreeks betrokken is bij een besluit, belanghebbende is.

Vervolgens worden de vigerende en de toekomstige juridisch-planologische regimes vergeleken.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Wordt het vigerende regime gewijzigd door een besluit door een besluit dat is genoemd in artikel 6.1 Wro?
- Ontstaat er een nadelige planologische situatie?

Bij de beoordeling van de vraag of er een nadeligere planologische situatie ontstaat, moet zowel voor de oude als voor de nieuwe planologische situatie uitgegaan

worden van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is. De feitelijke situatie is in beginsel niet relevant. Slechts indien realisatie van bouwmogelijkheden feitelijk onmogelijk is of anderszins vaststaat dat realisering niet zal plaatsvinden, kan met de planologische mogelijkheden geen rekening worden gehouden.

Daarna wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling leidt tot een nadeligere planologische situatie en of deze schade *in redelijkheid* voor vergoeding in aanmerking komt. Het gaat hierbij uitsluitend om materiële schade, dat wil zeggen dat de schade in geld uit te drukken moet zijn, zoals bijvoorbeeld de waardevermindering van een woning.

Belanghebbenden

De Wet ruimtelijke ordening kent alleen degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime het recht toe op een tegemoetkoming in de planschade, hierna te noemen 'belanghebbenden'. Het feit dat de wet een recht op tegemoetkoming toekent aan deze *belanghebbenden* en niet slechts de eigenaar van de grond waarop het juridisch-planologisch regime wordt gewijzigd, zegt meteen iets over de aard van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de literatuur wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte schade. Directe schade betreft de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van het planologisch regime ten aanzien van de eigen gronden. De regels van het planologisch regime bepalen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel. Met een planologisch nadelige wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de eigen gronden wordt de gebruiksvrijheid van de eigenaar *direct* beperkt. Ook planologische wijzigingen van de gronden van nabijgelegen percelen kunnen echter de waarde nadelig beïnvloeden. Daarbij gaat het om een vermindering van het genot of nut van de gronden. Het gaat dan om zogenaamde *indirecte* schade.

Voor onderhavige planschaderisicoanalyse komt het er dus in de eerste plaats op aan vast te stellen wie belanghebbenden zijn in de zin van de wet. Het belanghebbendenbegrip moet niet te eng worden uitgelegd. Als uitgangspunt geldt dat enkel het feit dat iemand schade lijdt of kan leiden, hem of haar tot belanghebbenden maakt.

In dit geval gaan we er vanuit dat de gronden van het projectgebied in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Daarmee wordt duidelijk dat belanghebbenden slechts een potentiële claim zullen hebben voor zover het gaat om indirecte schade. De belangen van belanghebbenden kunnen zeer uiteenlopen. Zo kunnen bijvoorbeeld de nabijgelegen bedrijven schade lijden door inkomensderving enerzijds en waardedaling van de bedrijfslocatie anderzijds. Voor omwonenden wijst de praktijk uit dat vooral vermindering van het woongenot door aantasting van het woon- en leefklimaat, en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning, tot een aanspraak op schadevergoeding kunnen leiden.

Inventarisatie en beoordeling van de risicogevoelige objecten

Door de taxateur is ter plaatse nagegaan en afgewogen of welke eigenaren van risicogevoelige objecten en percelen belanghebbenden zouden kunnen zijn in de zin van de wet. Hiertoe zijn de objecten en percelen welke globaal gelegen zijn binnen een straal van 150 tot 200 m¹ rondom de planlocatie beoordeeld.

Gezien de feitelijke situatie ter plaatse is de taxateur is van oordeel dat belanghebbenden van percelen welke buiten dit gebied zijn gelegen door de voorgenomen planologische verandering niet in een zodanige nadelige positie komen waardoor zij in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden.

Rechthebbenden op de planlocatie

Door de taxateur wordt er van uit gegaan dat er geen zakelijk gerechtigden of mede gerechtigden tot de onderhavige percelen zijn zoals onder meer eigenaren, pachters, erfpachters opstalhouders, hypotheekhouders of andere zakelijk gerechtigden welke in de zin van de wet als belanghebbenden moeten worden beschouwd en welke recht hebben op een tegemoetkoming in planschade.

Huurders van woonruimte.

Hoewel ook huurders formeel planschade kunnen claimen, wordt er van uitgegaan dat planschadeclaims van huurders die betrekking hebben op waardevermindering van een huurwoning zullen worden afgewezen. Als voor een huurder van een woning de woonsituatie verandert en daardoor de puntentelling waarop de maximaal toegestane huur gebaseerd is verminderd, kan een verzoek om herberekening van de huur indienen bij de verhuurder. Indien dit zou leiden tot verlaging van de huur (op basis van de puntentelling) heeft de eigenaar recht op planschade.

Ten behoeve van deze analyse is de Gemeentelijke Basisadministratie niet vergeleken of in gevallen sprake is van huur of gebruik door een ander dan de bij het kadaster ingeschreven eigenaar.

Door de taxateur wordt ingeschat dat er geen huurders van woonruimte en of eigenaren van verhuurde woonruimte zijn welke recht hebben op een tegemoetkoming van planschade.

Onbebouwde percelen:

In de directe omgeving van de locatie waarvoor een bestemmingsverandering wordt voorbereid zijn onbebouwde percelen aanwezig. Hiertoe behoren onder meer percelen in gebruik voor weiland, voor akkerbouw, boomcultuur, natuurgebied, bosschages, lanen,

hakhout, waterlopen en wegen. Door de taxateur wordt overwogen dat deze percelen door de voorgenomen planologische verandering niet in een zodanige nadelige positie komen waardoor zij in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden.

Perceel Spoordonkseweg 139, Oirschot.

Het perceel Spoordonkseweg 139, Oirschot bestaat gezien het karakter van de bebouwing uit een kennelijk eerder aan de agrarische bestemming onttrokken locatie. De Hoofdbebouwing bestaat uit een voormalige langgevelboerderij, thans in gebruik als woonruimte en vrijstaande bijgebouwen er is rondom tuin.

Er is een aanduiding voor een Woning in een daarvoor aangemerkt bouwvlak.

Het bouwvlak behorende bij dit perceel ligt hemelsbreed gemeten ongeveer 150 m¹ noordelijk van de meest nabij gelegen (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie.

Er is de mogelijkheid van achteruitzicht naar de planlocatie. Voor wat betreft de geplande vormverandering en vergroting van het bouwvlak is er vanaf dit perceel voornamelijk zicht op de in het plan opgenomen groenvoorziening. De planlocatie zelf wordt vrijwel geheel afgeschermd en onderbroken door een op dit perceel aanwezige houtwal.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor dit perceel geen sprake is van zodanige vermindering van de gebruiksmogelijkheid als woning, uitbreidingsmogelijkheid, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor dit perceel in een zodanige nadelige positie komt waardoor in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden.

Kattenberg 1 en 1b

De percelen Kattenberg 1 en Kattenberg 1b, bestaan ieder uit een woonhuis met bijgebouwen en tuin. Deze percelen zijn gelegen aan de overzijde van de straat waaraan de planlocatie is gelegen. De achterzijde met terras en achtertuin zijn afgekeerd van de planlocatie.

Er is een aanduiding voor een Woning in een daarvoor aangemerkt bouwvlak.

Het bouwvlak behorende bij dit perceel ligt hemelsbreed gemeten meer dan 200 m¹ van de meest nabij gelegen (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie.

Er is geen mogelijkheid van achteruitzicht naar de planlocatie.

De planlocatie zelf wordt gezien vanuit de voorgevel vrijwel geheel afgeschermd door tussenliggende bebouwing op andere percelen.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor dit perceel geen sprake is van zodanige vermindering van de gebruiksmogelijkheid als woning, uitbreidingsmogelijkheid, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor dit perceel in een zodanige nadelige positie komt waardoor in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden.

Kattenberg 2

Het perceel Kattenberg 2, Oirschot bestaat gezien het karakter van de bebouwing uit een kennelijk eerder aan de agrarische bestemming onttrokken locatie. De Hoofdbebouwing bestaat uit een voormalige langgevelboerderij met verhoogd woongedeelte, thans in gebruik als woonruimte en vrijstaande bijgebouwen, kapschuur met open front, erf en

tuin.

De achterzijde met en achtertuin zijn gericht naar van de planlocatie.

Er is een aanduiding voor een Woning in een daarvoor aangemerkt bouwvlak.

Het bouwvlak behorende bij dit perceel ligt hemelsbreed gemeten bij benadering 170 m¹ van de meest nabij gelegen (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie. Voor wat betreft de geplande vormverandering en vergroting van het bouwvlak is er vanaf dit perceel voornamelijk zicht op de in het plan opgenomen groenvoorziening.

De planlocatie zelf wordt vrijwel geheel afgeschermd door hoog opschietende bomen op andere percelen.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor dit perceel door de (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie geen sprake is van zodanige vermindering van de gebruiksmogelijkheid als woning, uitbreidingsmogelijkheid, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor dit perceel in een zodanige nadelige positie komt waardoor in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden.

Kattenberg 2a en 3

De percelen Kattenberg 2a en 3, Oirschot bestaan gezien het karakter van de bebouwing uit een kennelijk eerder aan de agrarische bestemming onttrokken locatie. De hoofdbebouwing bestaat uit een type langgevelboerderij waarin door splitsing 2 woningen zijn gevormd. Iedere woning heeft bijgebouwen, erf en tuin.

De achterzijde en achtertuin zijn gericht naar van de planlocatie.

Er zijn twee aanduidingen voor een Woning in een daarvoor aangemerkt bouwvlak met de gebiedsaanduidingen landbouwon ontwikkelingsgebied primair en archeologische waarde.

De achtergevel van deze woningen liggen hemelsbreed gemeten bij benadering 210 m¹ van de meest nabij gelegen (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie. Voor wat betreft de geplande vormverandering en vergroting van het bouwvlak is er vanaf dit perceel voornamelijk zicht op de in het plan opgenomen groenvoorziening. De reeds bestaande bebouwing en het gebruik daarvan als intensieve veehouderij op de planlocatie hebben in de huidige situatie al een drukkende waarde van deze onroerende zaken.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor dit perceel door de (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie geen sprake is van zodanige vermindering van de gebruiksmogelijkheid als woning, uitbreidingsmogelijkheid, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor dit perceel in een zodanige nadelige positie komt waardoor in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden.

Kattenberg 3b

Het perceel Kattenberg 3b, bestaat uit een vrijstaand woonhuis met bijgebouwen en tuin.

Het perceel is gelegen aan de overzijde van de straat waaraan de planlocatie is gelegen.

De achterzijde met terras en achtertuin zijn afgekeerd van de planlocatie.

Er is een aanduiding voor een Woning in een daarvoor aangemerkt bouwvlak met de gebiedsaanduidingen landbouwon ontwikkelingsgebied primair en archeologische waarde.

Het bouwvlak behorende bij dit perceel ligt hemelsbreed gemeten bij benadering 210 m¹ van de meest nabij gelegen (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie.

Er is geen mogelijkheid van achteruitzicht uit de woning naar de planlocatie.

De planlocatie zelf wordt grotendeels afgeschermd door tussenliggende bebouwing op andere percelen en het woonhuis op de planlocatie.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor dit perceel geen sprake is van zodanige vermindering van de gebruiksmogelijkheid als woning, uitbreidingsmogelijkheid, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor dit perceel in een zodanige nadelige positie komt waardoor in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden.

Kattenberg 3a

Het perceel Kattenberg 3a, Oirschot bestaat uit een vrijstaand woonhuis met bijgebouwen en tuin. Dit perceel is van de onderzochte percelen het meest nabij de planlocatie gelegen. Het is het direct aanliggende buurmans perceel. De reeds bestaande bebouwing en het gebruik daarvan als intensieve veehouderij op de planlocatie hebben in de huidige situatie al aanmerkelijke drukkende waarde van deze onroerende zaak.

De achterzijde van de woning en de achtertuin zijn gericht naar van de planlocatie. Het zicht op de planlocatie zelf wordt vrijwel geheel afgeschermd door tussenliggende bebouwing van een bijgebouw op het eigen perceel.

Er is een aanduiding voor een Woning in een daarvoor aangemerkt bouwvlak met de gebiedsaanduidingen landbouwontwikkelingsgebied primair en archeologische waarde.

De achtergevel van deze woning ligt hemelsbreed gemeten bij benadering 150 m1 van de meest nabij gelegen (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie. Voor wat betreft de geplande vormverandering en vergroting van het bouwvlak is er vanaf dit perceel voornamelijk zicht op de in het plan opgenomen groenvoorziening. De waarde van het onderhavige perceel wordt meer dan andere in de buurt gelegen percelen beïnvloedt door de bestaande bebouwing op de planlocatie.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor dit perceel door de (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie geen sprake is van zodanige vermindering van de gebruiksmogelijkheid als woning, uitbreidingsmogelijkheid, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor dit perceel in een zodanige nadelige positie komt waardoor in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden.

Kattenberg 5

Het perceel Kattenberg 5, bestaat uit een complex gebouwen bestaande uit woonhuis met bijgebouwen en tuin.

De gebouwen zijn gezien het karakter van deze bebouwing kennelijk eerder aan de agrarische bestemming onttrokken. De Hoofdbebouwing bestaat uit een voormalige langgevelboerderij, thans in gebruik als woonruimte en vrijstaande bijgebouwen.

Het perceel is direct gelegen aan de overzijde van de straat waaraan de planlocatie is gelegen. De achterzijde met terras en achtertuin zijn afgekeerd van de planlocatie.

Er is een aanduiding voor een Woning in een daarvoor aangemerkt bouwvlak met de gebiedsaanduidingen landbouwontwikkelingsgebied primair en archeologische waarde.

De voorgevel van de bebouwing op dit perceel ligt hemelsbreed gemeten bij benadering 155 m1 van de meest nabij gelegen (nieuwe) bouwmogelijkheid op de planlocatie.

De reeds bestaande bebouwing en het gebruik daarvan als intensieve veehouderij op de planlocatie hebben in de huidige situatie al een aanmerkelijke drukkende waarde voor deze onroerende zaken.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor dit perceel geen sprake is van zodanige vermindering van de gebruiksmogelijkheid als woning, uitbreidingsmogelijkheid, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor dit perceel in een zodanige nadelige positie komt waardoor in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden.

Kattenberg 6

Het perceel Kattenberg 6 bestaat uit een Veehouderij met bedrijfswoning. Voor het perceel is in het bestemmingsplan de bestemming *Agrarisch* van toepassing met de gebiedsaanduidingen landbouwontwikkelingsgebied primair en archeologische waarde. Er is een aanduiding voor bedrijfswoning en intensieve veehouderij in een daarvoor aangemerkt bouwvlak.

Het perceel is gelegen aan de overzijde van de straat waaraan de planlocatie is gelegen. De achterzijde van de woning met terras en achtertuin zijn afgekeerd van de planlocatie. De voorgevel van de bebouwing op dit perceel ligt hemelsbreed gemeten bij benadering 180 m1 van de planlocatie.

De hoofdbebouwing bestaat uit een type langgevelboerderij met rieten kap waarin de bedrijfswoning is. Het bedrijf is gevestigd in het bijgebouw. De hoofdbebouwing is kennelijk vrij recent verbouwd en of vernieuwd.

Voor wat betreft de geplande vormverandering en vergroting van het bouwvlak van de planlocatie is er vanaf dit perceel voornamelijk zicht op de in het plan opgenomen groenvoorziening. Het directe uitzicht uit het woongedeelte naar de te veranderen bestemming wordt grotendeels onderbroken door de tussen deze woning en de planlocatie beginnende talud van de daar aanwezige oprit naar het viaduct over de A58.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor dit perceel ook geen sprake is van zodanige vermindering van de gebruiksmogelijkheid als bedrijfslocatie, uitbreidingsmogelijkheid, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor dit perceel in een zodanige nadelige positie komt waardoor in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade wordt geleden.

Overige percelen gelegen in de buurt van Kattenberg 4, 5688 JM Oirschot:

De overige woningen en bedrijven met een bedrijfswoning gelegen aan Kattenberg, Spoordonkseweg, en Bekersweg liggen meer dan 250 m1 hemelsbreed gemeten van de planlocatie.

Door de taxateur wordt ingeschat dat voor deze percelen geen sprake is van zodanige beperking, uitzichtvermindering, privacybeperking, bezonningsschade, lichthinder, extra verkeerbewegingen, parkeeroverlast, geluidshinder en of vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van de voorgenomen planologische verandering waardoor deze in een zodanige nadelige positie komen waardoor zij in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden.

Percelen op een dergelijk grote afstand van de planlocatie worden normaliter niet aangemerkt als belanghebbenden aangezien de situering van de bedoelde

woningen niet gelegen zijn binnen de invloedszone van de locatie van de voorgenomen bestemmingsverandering.

Voor een bedrijfswoning wordt ook overwogen dat deze onlosmakelijk verbonden is met het bedrijf waartoe het behoort. In het kader van een planschadebeoordeling heeft een bedrijfswoning in beginsel te lijden onder dezelfde schadefactoren als een burgerwoning. Echter op grond van vaste jurisprudentie van de ABRS is aanvaard dat veel schadefactoren op een andere wijze gewogen worden. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning is voor sommige schadeaspecten enigszins minder groot is dan bij een burgerwoning, omdat "bij een burgerwoning het wonen en het genot daarvan voorop staat en bij een bedrijfswoning het woongenot weliswaar zeker niet onbelangrijk, maar wel ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort". De hinderfactoren worden dus minder zwaar gewogen. De bedrijfsgebouwen van het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort en ook overige nabij gelegen bedrijfsgebouwen zijn reeds bestaande hinderfactoren welke niet onevenredig worden verzwaard.

Door de taxateur wordt ook overwogen dat een redelijk denkende eigenaar van een woning in het buitengebied met in het bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone –landbouwon ontwikkelingsgebied primair" waarbij in de nabijheid ook agrarische bedrijven al dan niet met intensieve veehouderij gevestigd zijn rekening dient te houden met de kans dat het planologisch regime ter plaatse in negatieve zin zou kunnen wijzigen, ook al bestond er geen zicht op de omvang waarin, de plaats en het moment waarop deze zich zou concretiseren en de omvang van de nadelen die daaruit zouden voortvloeien.

De kans dat een redelijk denkende en handelende koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden wordt in deze omstandigheid niet redelijk en aannemelijk geacht.

Planvergelijking:

Nu is vastgesteld wie belanghebbenden zijn in het kader van deze planschade risicoanalyse,

is het noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro. Van (mogelijke) planschade is sprake als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. het planologisch regime is gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit;
2. door deze wijziging is een nadeliger planologische situatie ontstaan.

Derhalve zal moeten worden vastgesteld of de voorgenomen verandering van het planologische regime in een in artikel 6.1 Wro beschreven besluit betreft en volgens of deze leidt tot een wijziging van de juridisch-planologische situatie. Vervolgens dient beoordeeld worden of door deze wijziging een nadeliger planologische situatie zal ontstaan die mogelijk tot schade leidt voor belanghebbenden.

Besluit tot wijziging van planologisch regime.

Artikel 6.1 Wro geeft slechts recht op een tegemoetkoming in de planschade die wordt veroorzaakt door de in dat artikel genoemde besluiten en maatregelen. Het project "Vormverandering en Vergroting agrarisch bouwvlak voor Kattenberg 4, Oirschot" kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit geval zal een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro worden doorlopen.

Artikel 6.1 lid 2 Wro bepaalt dat een dergelijke oorzaak de gemeente schadeplichtig kan maken.

Het vigerende planologisch regime wordt in dit geval dus gewijzigd door een in artikel 6.1 Wro genoemd besluit.

De volgende vraag die beantwoord moet worden om te bepalen of er sprake is van schade in de zin van artikel 6.1 Wro, is of de nieuwe planologische situatie een wijziging van het juridisch-planologisch regime ter plaatse.

Ontstaat er een wijziging van de juridisch-planologische situatie?

Om te kunnen beoordelen of de nieuwe juridisch-planologische situatie gewijzigd wordt ter plaatse van de locatie van het project " Vormverandering en Vergroting agrarisch bouwvlak voor Kattenberg 4, Oirschot ", wordt het vigerende planologisch-juridische regime vergeleken met het planologisch-juridische regime van de oorzaak als bedoeld in artikel 6.1. Wro. Het gaat bij deze vergelijking niet om de feitelijke situatie, maar om hetgeen juridisch maximaal kan worden gerealiseerd onder de onderscheiden planologische regimes, ongeacht of deze mogelijkheden ook geheel zijn benut. Er moet dus worden gekeken naar de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden. (dit is exclusief de eventueel in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen, afwijkingen of nadere eisen)

Bestaand planologisch kader

Van toepassing zijn de bepalingen en voorschriften ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Oirschot vastgesteld op 29 september 2010.

Op de planlocatie geldt:

Bestemming : enkelbestemming: Agrarisch.

Gebiedsaanduidingen : reconstructiewetzone –landbouwontwikkelingsgebied primair.
Archeologische waarden

Functieaanduiding : bedrijfswoning en intensieve veehouderij.

Een verbeeldingskaart met legenda is bijgevoegd bij deze rapportage.

De regels met betrekking tot gebruik en bebouwing van gronden met deze bestemming zijn neergelegd in de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze zijn als bijlage bij deze rapportage gevoegd.

Vormverandering en vergroting agrarisch bouwvlak voor Kattenberg 4, 5688 JM Oirschot.

Voor de locatie Kattenberg 4, 5688 JM Oirschot wordt een Vormverandering en vergroting van het bouwvlak gevraagd.

De gemeente Oirschot is voornemens deze verandering en vergroting van het bouwvlak op te nemen in het thans in procedure zijnde vernieuwing van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot.

De provincie Noord Brabant heeft op 13 maart 2012 besloten de gevraagde ontheffing te verlenen voor de uitbreiding van het bouwvlak tot een totale omvang van maximaal 2.25 Ha op de locatie Kattenberg 4. Aan deze ontheffing is het voorschrift verbonden "binnen het bouwblok wordt minimaal 20% aangewend voor landschappelijke inpassing". De standpuntbepaling van de gemeente Oirschot is neergelegd in een schrijven van 5 september 2012 aan R&S Advies.

De aanvraag tot bestemmingsverandering staat beschreven en toegelicht in de Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de planaanvraag tot "Vormverandering en Vergroting agrarisch bouwvlak voor Kattenberg 4, Oirschot" van ZLTO Advies met als laatste wijziging 17 oktober 2010. De aanvulling op de Ruimtelijke onderbouwing van R&S Advies met datum 3 november 2012.

De provincie Noord Brabant heeft op 13 maart 2012 besloten de gevraagde ontheffing te verlenen voor de uitbreiding van het bouwvlak tot een totale omvang van maximaal 2.25 Ha op de locatie Kattenberg 4. Aan deze ontheffing is het voorschrift verbonden "binnen het bouwblok wordt minimaal 20% aangewend voor landschappelijke inpassing". De standpuntbepaling van de gemeente Oirschot is neergelegd in een schrijven van 5 september 2012 aan R&S Advies.

De plantekening waarop ingetekend het gewenste bouwvlak van M2M architectuur. Hierop is ook de landschappelijke inpassing aangetekend. Deze ruimtelijke onderbouwing en aanvulling dient als een geheel met deze rapportage worden beschouwd. Voor het toekomstige gebruik wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing.

De regels met betrekking tot gebruik en bebouwing van vergrote bouwvlak zullen gelijk zijn aan de regels voor het bouwvlak in het vigerende plan "Buitengebied 2010" van de gemeente Oirschot.

RoPubliceer geraadpleegd op: 04 November 2012 om 18:16

Kattenberg 4**LEGENDA**

bestemmingsplangebied

ENKELBESTEMMING

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bos
- horeca
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- verkeer
- water
- wonen

DUBBELBESTEMMING

- leiding
- waarde
- watersstaat

GEBIEDSAANDUIDING

- geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- milieuzone
- overig
- reconstructiewetzone
- veiligheidszone
- wro-zone

OVERIG

- functieaanduiding
- bouwvlak
- bouwaanduiding
- maatvoering
- figuur_hartlijn
- figuur_relatie

Plan Informatie

Plannaam: Buitengebied 2010
 Plan_idn: NL.IMRO.0823.BPBGfase12010-VG02
 Plantype: bestemmingsplan
 Status: vastgesteld
 Datum: 29 september 2010
 Geldend: ja
 Reageren: niet meer mogelijk

Op deze locatie geldt:

Bestemmingen
[enkelbestemming: Agrarisch](#)
 Aanduidingen
[gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied primair](#)
[gebiedsaanduiding: other: archeologische waarden](#)
 functieaanduiding: bedrijfswoning
 functieaanduiding: intensieve veehouderij
 bouwvlak: bouwvlak

Disclaimer

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Planvergelijking

Met betrekking tot de bouwmassa van het project moet het volgende overwogen worden:

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is bebouwing en het gebruik van de gronden ten behoeve van intensieve veehouderij mogelijk. Voor de bouw mogelijkheden is een bouwvlak opgenomen. In de voorgenomen wijziging is sprake van vormverandering en vergroting.

Uit het voorgaande blijkt dat het bouwplan zowel functioneel als ruimtelijk wijzigt ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie.

Schadebepaling

De schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro kan uitsluitend bestaan uit *waardevermindering en/of inkomstenderving*. Bij de behandeling van een aanvraag tot tegemoetkoming dient rekening te worden gehouden met het normaal maatschappelijk risico, de mogelijkheid van de aanvrager om de schade te beperken en de mate van voorzienbaarheid. Wettelijk is bepaald dat het maatschappelijk risico (NMR) op 2% van de waarde van het pand voorafgaande aan de planologische wijziging dient te worden gesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft onlangs (op 29 februari 2012) een uitspraak gewezen die enige vragen beantwoordt (LJN: BV7254). De Afdeling stelt dat "normaal maatschappelijk risico" van toepassing is indien een planologische ontwikkeling:

"als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in de zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag."

Dus behoort een ontwikkeling tot het normaal maatschappelijk risico als deze niet geheel onvoorzienbaar was.

Waarde:

Bij de beoordeling van de eventuele waardedaling dient de fictie als uitgangspunt te worden genomen dat er sprake is van een willekeurig handelend koper c.q. belegger. Met andere woorden: in welke mate zal een redelijk denkend en handelend koper in zijn koopgedrag worden beïnvloed door de planwijziging.

Bij de beoordeling van de waarde wordt het thans door de waarderingskamer vastgestelde begrip Marktwaaarde gehanteerd.

Waaardebegrip Marktwaaarde: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Conclusie voor Kattenberg 4, 5688 JM Oirschot.

Voor de in deze rapportage omschreven risicogevoelige objecten is in deze rapportage een beoordeling gemaakt of en in welke mate het desbetreffende object nadeel ondervindt op basis van de voor dat object relevante schadefactoren.

Samenvatting van de conclusies over de verschillende risicogevoelige objecten:**Eindconclusie:**

Uit het door deze rapportage ingestelde planschadeonderzoek en risicoanalyse blijkt dat geen planschade is te verwachten.

Opmerking:

Hierbij is nog geen rekening gehouden met de redelijkerwijs gemaakte kosten van deskundigenbijstand en vergoeding van wettelijke rente.

Daadwerkelijke schade

Hoewel deze planschade risicoanalyse een indicatie geeft van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de nabij omgeving en deze indicatie al dan niet tot uitdrukking wordt gebracht in een globale inschatting, is het niet uitgesloten dat de door de gemeente Oirschot in te stellen schadebeoordelingscommissie op grond van de 'Procedureregeling tegemoetkoming planschade' te zijner tijd tot een ander oordeel zal komen. Een beschikking van de gemeente Oirschot over een verzoek tot tegemoetkoming planschade is onderhevig aan bezwaar en beroep, waardoor een rechterlijk oordeel beslissend kan zijn voor de definitieve beoordeling van een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade.

Op dit moment staat ook de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de thans bekende situatie en rekening houdende met de bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorst zijn de objecten bezichtigd en beoordeeld vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet is betrokken bij de beoordeling. Tevens wordt hierbij benadrukt dat het aspect voorzienbaarheid niet is beoordeeld in deze planschade risicoanalyse.

Aansprakelijkheid en voorbehoud

Alle door Ad van de Wouw verrichte werkzaamheden geschieden naar beste vermogen, doch voor risico van de opdrachtgever. Daarom is Ad van de Wouw ten opzichte van de wederpartij nimmer aansprakelijk voor schade en vrijwaart de wederpartij Ad van de Wouw voor aanspraken door derden wegens schade voortkomend uit verrichte werkzaamheden, gegeven adviezen of enig verzuim in de uitvoering van een gegeven opdracht.

Ondertekening

Ad van de Wouw is een onafhankelijk adviesbureau dat geen relatie heeft met partijen die - voor zover thans bekend - betrokken zijn bij de in dit rapport bedoelde ontwikkelingen, behoudens die van opdrachtgever/opdrachtnemer zoals hiervoor omschreven.

Ik hoop u met deze analyse en toelichting overeenkomstig de opdracht en naar behoren te hebben geïnformeerd. Uiteraard ben ik voor toelichting beschikbaar.

05 november 2012.

Ad van de Wouw.

Vastgoedadviseur, Makelaar-taxateur

Overzicht van bijlagen welke onderdeel uit maken van deze rapportage:

Kadastrale informatie over de planlocatie.

De Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de planaanvraag tot "Vormverandering en Vergroting agrarisch bouwvlak voor Kattenberg 4, Oirschot " ZLTO Advies met als laatste wijziging 17 oktober 2010.

De aanvulling op de Ruimtelijke onderbouwing van R&S Advies met datum 3 november 2012.

De plantekening van M2M architectuur waarop ingetekend het gewenste bouwvlak.

Fotoalbum van de betrokken objecten.

Juridisch planologische informatie van de belendende percelen.

Overige informatie.

J.H.M. van Heesch
Kattenberg 4
5688 JM Oirschot

■ + ■ = GEWENST BOUWBLOK (,2,25 Ha)

■ = 20% groenvoorziening

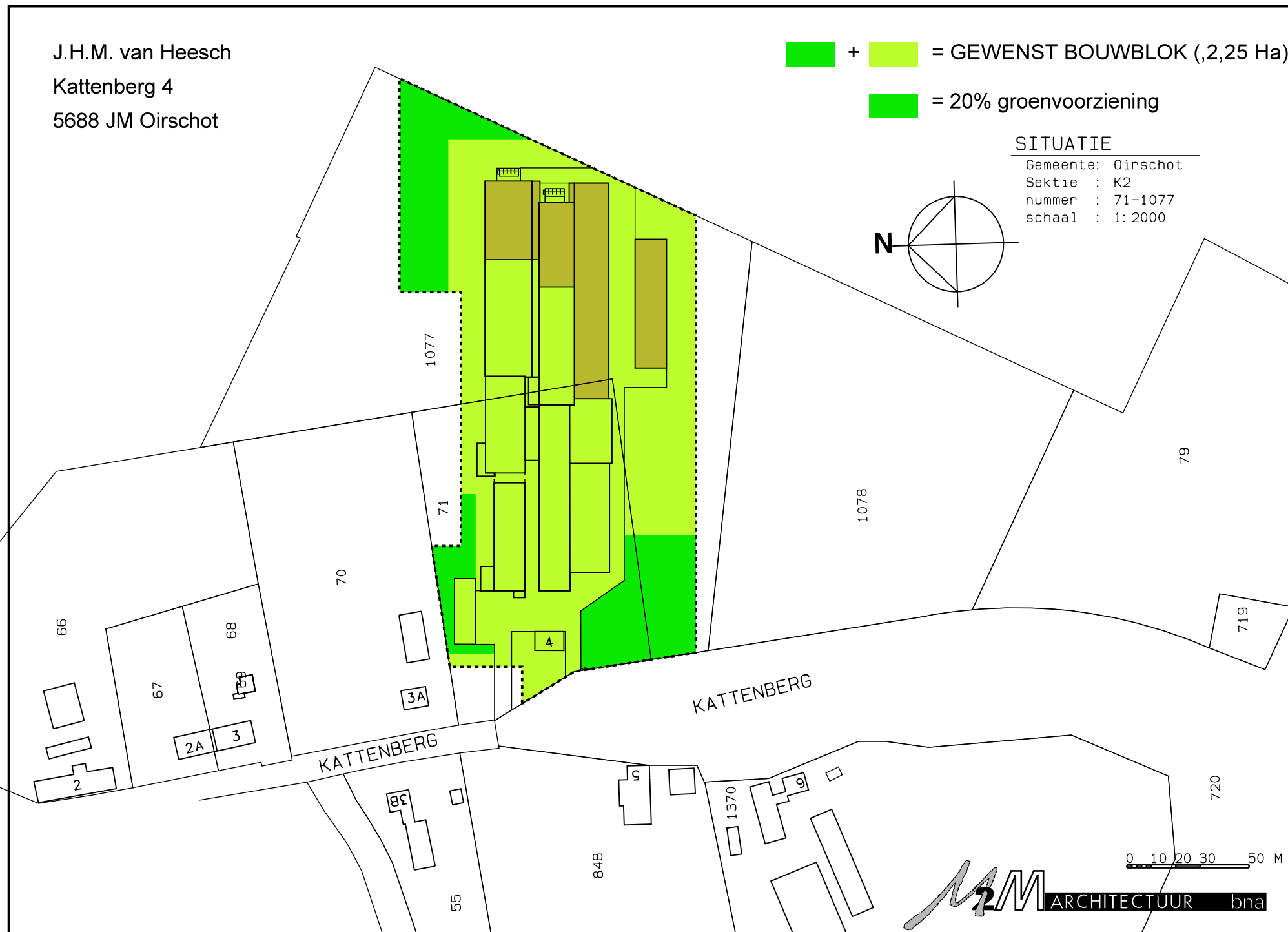
SITUATIE

Gemeente: Oirschot

Sektie : K2

nummer : 71-1077

schaal : 1:2000



R&S Advies
Ingrid Spapens- Reijnders
Langebracht 4a
5091 SJ Oost West en Middelbeers

Ons kenmerk : LGN
Uw kenmerk/brief : -
Bijlagen : Bouwblok ontheffing
Onderwerp : Ontheffing Kattenberg 4
Contactpersoon : Lex Giesen
Datum : 4 september 2012

VERZONDEN 5 SEP 2012

Geachte mevrouw Spapens- Reijnders,

U heeft namens uw cliënt, de heer Van Heesch, een uitbreiding van het bouwblok aangevraagd voor de intensieve veehouderij op de locatie Kattenberg 4.

De provincie Noord- Brabant heeft op 13 maart 2012 besloten om de gevraagde ontheffing te verlenen voor de uitbreiding van het bouwblok tot een totale omvang van maximaal 2,25 ha. op de locatie Kattenberg 4. Aan deze ontheffing is het volgende voorschrift verbonden:
"binnen het bouwblok wordt minimaal 20% aangewend voor landschappelijke inpassing".
Bijgaand treft u een afbeelding aan van het bouwblok waar de ontheffing op is gebaseerd.

Onlangs heeft het college een standpunt ingenomen over al dan niet medewerking verlenen aan een vergroting van het bouwblok.

Standpunt college

Wij hebben op 4 september 2012 besloten om geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding, tenzij aangetoond wordt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van actueel gemeentelijk beleid (met uitzondering van een bouwblok met een omvang van maximaal 1,5 ha.) en de voorwaarden van de verleende provinciale ontheffing.

Toelichting standpunt college

De ontheffing van de Verordening ruimte betekent dat de ontwikkeling niet (meer) strijdig is met het provinciale beleid. Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling ook voldoet aan het gemeentelijke beleid. Het college maakt een afweging op grond van een volledige planologische afweging van het gemeentelijke beleid. Het actuele gemeentelijke beleid voor de intensieve veehouderij (bestaande uit de visie intensieve veehouderij en kadernota) is er op gericht dat alleen aan uitbreidingen van bouwblokken wordt meegewerkt als voldaan kan worden aan de geldende normen van het geurbeleid en geen sprake is van overbelasting. Nieuwe knelpunten veroorzaken is niet toegestaan. In het kader van volksgezondheid is een uitbreiding van een intensieve veehouderij in een overbelaste situatie niet mogelijk, omdat risico's voor volksgezondheid onacceptabel zijn.

Op de locatie Kattenberg 4 is sprake van een overschrijding van de voorgrondbelasting van 10 O_{Ue}/m³ op nabij gelegen geurgevoelige objecten. De streefwaarde voor de achtergrondbelasting wordt niet overschreden in de nieuwe situatie. Vanwege de overschrijding van de voorgrondbelasting voldoet de huidige milieuvergunning niet.

Aanvullingen

Indien u aan bovenstaande aspecten denkt te kunnen voldoen, stellen wij u in de gelegenheid uw plannen aan te passen en de stukken verder te completeren. Onze medewerkers nemen op korte termijn telefonisch contact met u op om een afspraak in te plannen om hierover te overleggen. Tijdens dit overleg willen wij het gehele verzoek met u doornemen zodat duidelijk is wat nog nodig is om dit compleet te maken.

Vervolgstappen

Het collegestandpunt betekent dat het bouwblok voor de locatie Kattenberg 4 in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied fase 2 gelijk blijft aan het bouwblok in het bestemmingsplan buitengebied 2010, tenzij u vóór 1 oktober 2012 kunt aantonen dat de gevraagde uitbreiding kan voldoen aan de voorwaarden uit het gemeentelijke beleid met de levering van de daarbij horende aanpassingen en aanvullingen van de stukken. Indien u niet vóór 1 oktober kunt voorzien in deze gegevens is het mogelijk om een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Naar verwachting leggen wij het ontwerpbestemmingsplan eind november 2012 ter inzage. In het kader daarvan kunt u een zienswijze indienen. Het definitieve besluit over medewerking aan de ontwikkeling neemt de gemeenteraad bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan buitengebied fase 2 in maart 2013.

Wij wijzen u erop dat u tegen deze brief geen bezwaar kunt maken.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer Lex Giesen, bereikbaar van maandag t/m donderdag op telefoonnummer 0499-583333 en e-mailadres l.giesen@oirshot.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



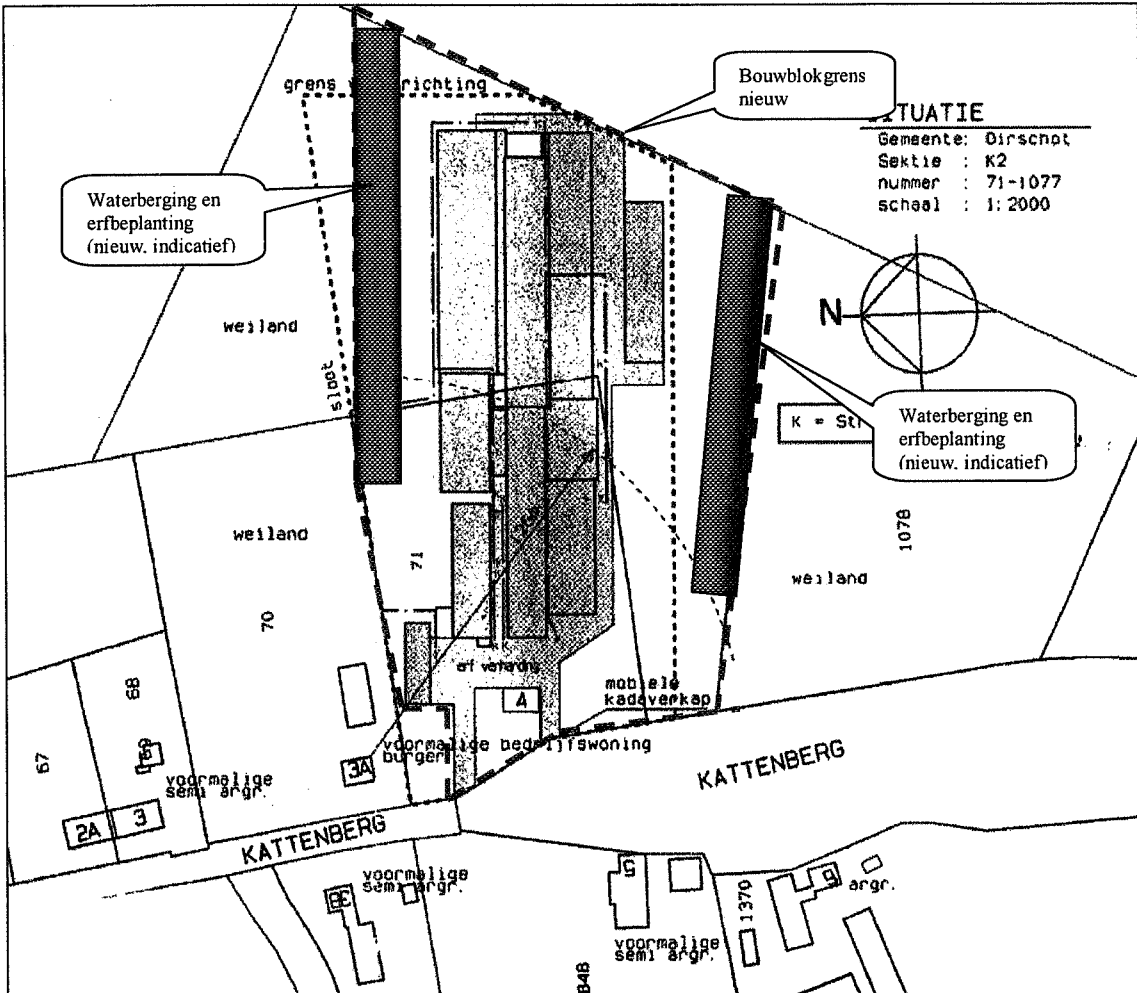
Carlo van Esch
teamcoördinator Ruimtelijke Ontwikkeling

CC:

De heer J.H.M. van Heesch, Kattenberg 4, 5688 JM Oirschot

ZLTO advies, De heer drs. H.P.M. Manders, Postbus 100, 5201 AC, 's-Hertogenbosch

Kallen berg 4





Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

Afd. OMG	Afd. MA	Gemeente Oirschot				Afd. B en C	P&O
VERG	MO	INGEKOMEN				AZ	ISD
RO	PUBL	31 OKT 2012				FIN	
RB	BRAND WEER	BURG	RAAD GRIFFIE	BLAZOB	WB	A en IZ	
BU	P&H	SECR	B&W	PROJECT			

Uw kenmerk
e-mail, L. Giesen

Ons nummer
BA 8743-8750

Datum
30 oktober 2012

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Geacht College,

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft uw gemeente in 2008 geadviseerd aangaande een aantal bedrijfslocaties in het buitengebied, hetgeen onder andere een aantal vergrotingen van bouwblokken in de intensieve veehouderij betrof. Door uw gemeente wordt op grond van de actuele plannen en bedrijfsvoering advies gevraagd over de bouwblokaanpassingen voor de bedrijfslocaties Kattenberg 4, Langereijt 29a, Heibloemdijk 12, Galgenbos 1a, Langendonksedijk 1 en Nieuwedijk 43. Voor de locaties Heiakker 4 en Heiakker 6 is eveneens ontheffing verleend door de provincie voor een uitbreiding groter dan 1½ ha. In verband met het gebiedsproces aan de Heiakker is in latere instantie door uw gemeente aangegeven dat van deze bouwblokken geen wijzigingen worden behandeld. De Adviescommissie heeft de uitbreiding van de genoemde zes bouwblokken in 2008 op basis van de destijds ingediende plannen en onderbouwing beoordeeld. Voor een volledige beschrijving van de bedrijfsvoering wordt verwezen naar deze adviezen.

Ten behoeve van het opname van bouwblokken in het bestemmingsplan heeft door uw gemeente overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers, hetgeen voor een aantal locaties heeft geleid tot een aangepast verzoek voor vergroting van het bouwblok.

In 2010 hebben wijzigingen in het provinciaal beleid plaatsgevonden die inhielden dat in beginsel een bouwblok voor intensieve veehouderij werd begrensd op 1.50 ha.

In de Verordening Ruimte zijn in de “tijdelijke regels voor uitbreiding intensieve veehouderij” voor de uitbreiding van een bouwblok tot ten hoogste 2.5 of 3 ha als voorwaarden opgenomen dat er reeds voor 20 maart 2010 voldoende concrete initiatieven waren ontplooid met het oog op de uitbreiding van de intensieve veehouderij, en dat ten minste 20 % van het bouwblok wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

Van een van voor 20 maart 2010 daterend concreet initiatief tot uitbreiding van een intensieve veehouderij is sprake indien door het bevoegd gezag het gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat planologische medewerking aan deze uitbreiding zal worden verleend.

Voor de voorliggende locaties is door de provincie op grond van de “tijdelijke regels voor uitbreiding intensieve veehouderij” ontheffing verleend voor de uitbreiding van het bouwblok tot meer dan 1.50 ha.

bezoekadres:
Hinham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



Uw gemeente heeft per november 2011 de “Visie op de intensieve veehouderij Oirschot” vastgesteld. Hierin is opgenomen dat vanuit optiek van ruimtelijke ordening het ontwikkelen van een intensieve veehouderijbedrijf, onder voorwaarden, mogelijk blijft op een duurzame locatie. Aangegeven wordt dat van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij sprake is wanneer:

- aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding ter plaatse (AAB advies);
- zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, door optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
- de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft (cumulatie van) ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie.

Naast de beschreven ontwikkelingen in beleid constateert dat Adviescommissie dat ten tijde van de advisering in 2008 meerdere aanvragen voor een bouwblok van 2.50 ha werden ingediend.

In veel gevallen werd door ondernemers een ruimhartige doorkijk naar de toekomst gemaakt, mede vanuit de gedachte dat bij een bouwblok van 2.50 ha dit aspect voorlopig geen beperkende factor meer zal zijn voor de ontwikkeling van het bedrijf. Hierbij was de aandacht van ondernemerszijde niet gericht op het aspect van zuinig ruimtegebruik en was er minder aandacht voor het efficiënt indelen en benutten van het bouwblok.

De verplichting tot benutting van 20% van het bouwblok voor landschappelijke inpassing leidt ertoe dat de effectief benutbare ruimte binnen het bouwblok naar rato minder zal zijn. In dat kader constateert de Adviescommissie dat bij alle bedrijfslocaties, behalve bij de locatie Nieuwedijk 43, voldaan kan worden aan het gestelde percentage aan landschappelijke inpassing.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen constateert dat deze factoren ertoe bijdragen dat met de huidige in het voorontwerp opgenomen bouwblokken het aspect van zuinig ruimtegebruik beduidend beter tot uiting komt.

Daarnaast heeft bij diverse bedrijven met name in bedrijfseconomisch opzicht een nadere uitwerking van de eertijds ingediende plannen plaatsgevonden.

Onderstaand wordt per bedrijfslocatie een nadere toelichting gegeven op de bedrijfsvoering en de vergroting van het bouwblok. In het kader van deze advisering heeft onder andere overleg plaatsgevonden met de eigenaren van de diverse bedrijfslocaties, en heeft overleg plaatsgevonden met de betrokken adviseurs van Van Dun Advies, Rens Advies en ZLTO Advies.

J. Van Heesch, Kattenberg 4 Oirschot (BA8743)

De bedrijfsvoering is ten opzichte van 2008 ongewijzigd. Dit houdt in dat, na de bouw van twee stallen in dat jaar, ter plaatse ruim 900 vermeerderingszeugen worden gehouden. De destijds ingediende bouwplannen betroffen het verlengen van kraamstal en dragende zeugenstal, het bouwen van een biggenstal en de bouw van een loods annex rundveestalling. Aangezien het ten tijde van de realisatie ervan reeds de bedoeling was om de in 2008 gebouwde stallen te verlengen zijn deze aan de achterzijde voorzien van een luchtwasser die na verlenging van deze stallen verplaatst zal worden naar de nieuwe achtergevel.

Het bouwblokverzoek gaat uit van het mogelijk maken van deze ontwikkelingen hetgeen resulteert in een bouwblok 2¼ ha inclusief landschappelijke inpassing. In deze opzet is de eerder opgenomen ruimte voor een mestbassin en enige andere toebehoren komen te vervallen.

Voor het gebruik van de eertijds aangegeven zoogkoeienstal/loods wordt primair uitgegaan van het gebruik ten dienste van de varkenshouderij. Dit betreft de opslag van droge veevoergrondstoffen, de opslag van bedrijfsbenodigdheden zoals zaagsel en stalinrichting, en de stalling van enkele werktuigen zoals een shovel met toebehoren.

Een zoon van 22 jaar van de aanvrager is werkzaam op het bedrijf. Een tweede zoon volgt een middelbare agrarische opleiding en zal naar verwachting eveneens werkzaam worden op het ouderlijk bedrijf.

Door de adviseur van de aanvrager, I. Spapens, is een toelichting gegeven waarin werd ingegaan op de Visie intensieve veehouderij Oirschot. Toegelicht werd dat bij uitbreiding van het bedrijf, op basis van de huidige beschikbare technieken, kan worden voldaan aan de vereiste vermindering van de odeurbelasting. De voorgestelde wijziging van het bouwblok leidt tot een vergroting in combinatie met aanpassing van de vorm ervan van 1.75 ha tot 2.25 ha.

Mede op grond van de nadere onderbouwing van het ruimtegebruik van de te bouwen loods is de Adviescommissie van oordeel dat de gevraagde voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

De Adviescommissie constateert dat het voorgestelde ontwikkelingsplan voor de bedrijfsvoering een reële bedrijfsontwikkeling betreft en dat de voorgenomen plannen zullen leiden tot een compact ruimtegebruik. Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de voorgestelde uitbreiding van het bouwblok noodzakelijk is vanuit het oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

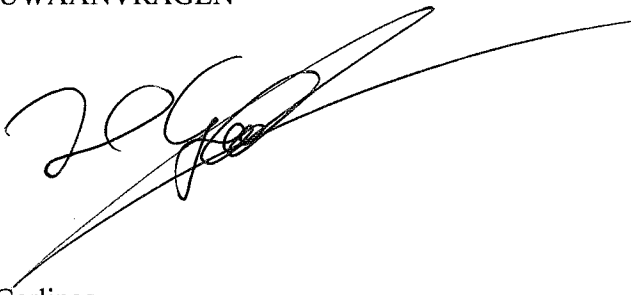
Tot zover een overzicht van de voorgelegde bedrijfslocaties.

De Adviescommissie gaat er vanuit uw gemeente middels dit schrijven voldoende te hebben geïnformeerd.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Gerlings', written over a horizontal line.

H. Gerlings
secretaris



12345

25

—

—

—

—

—

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

OIRSCHOT

K

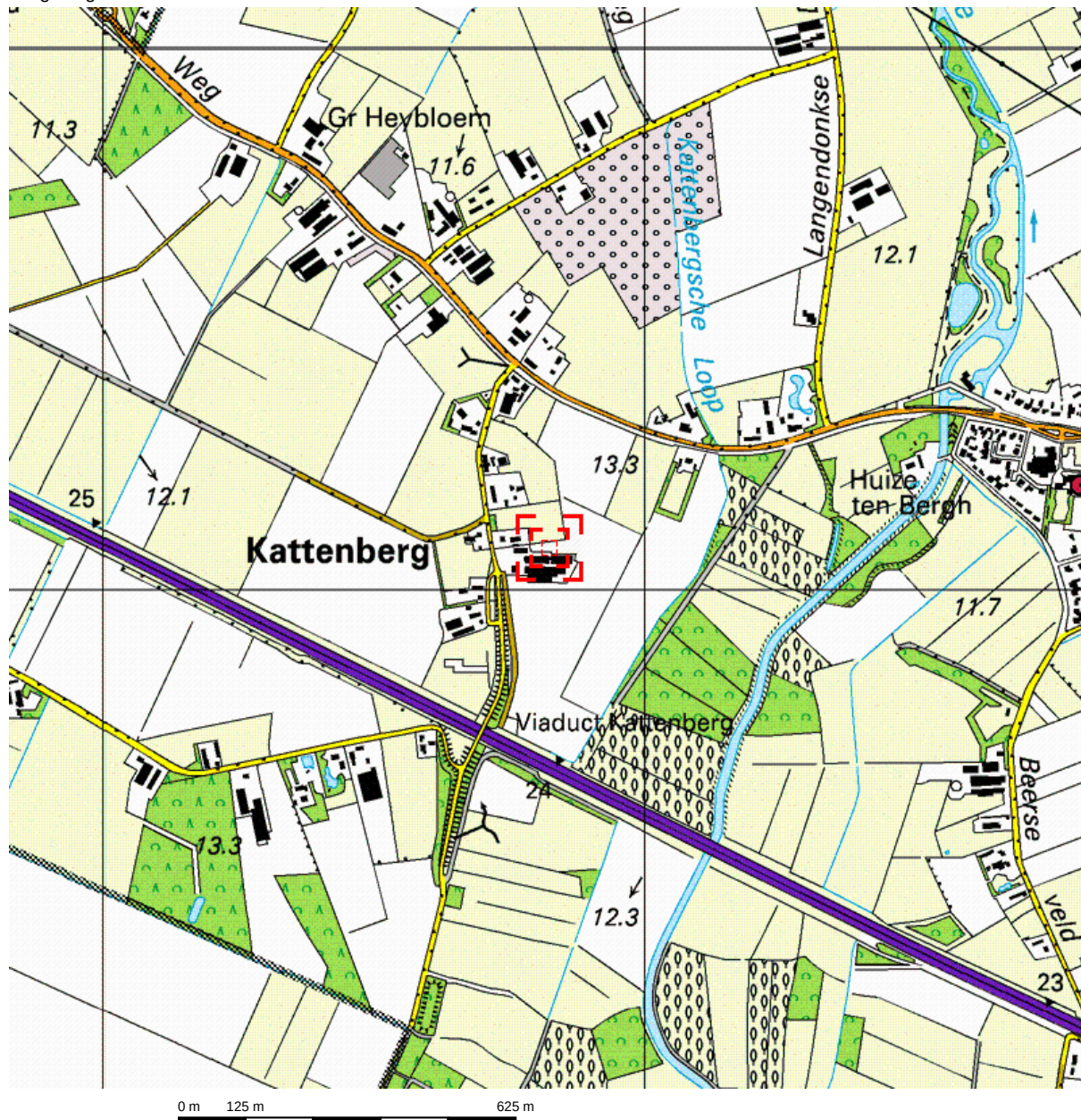
71

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 november 2012

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



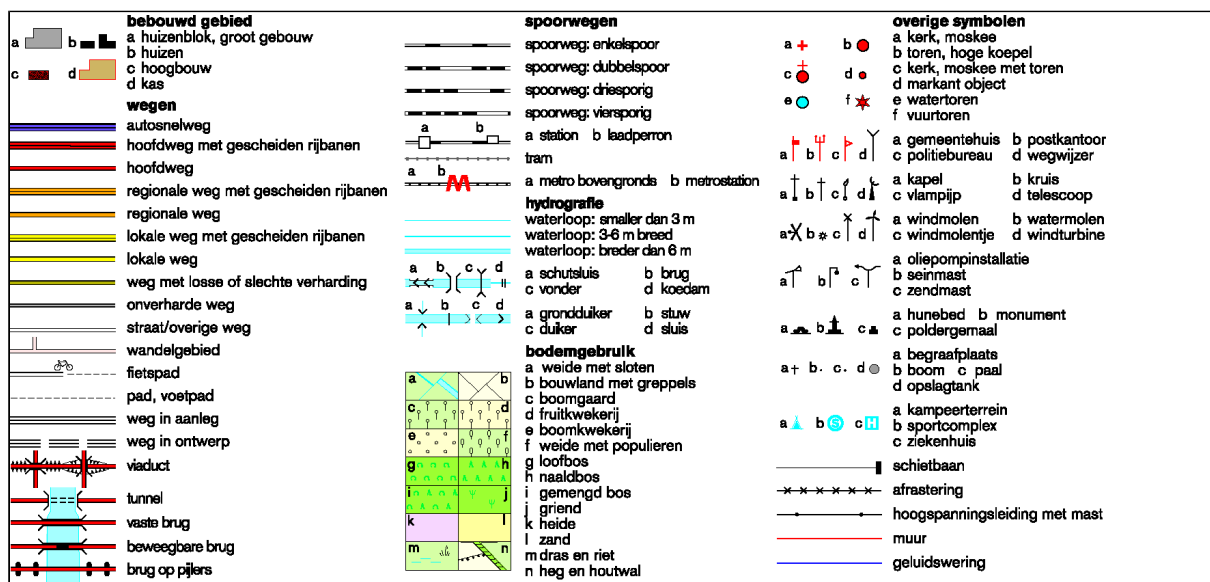
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OIRSCHOT K 71

Kattenberg 4, 5688 JM OIRSCHOT

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: OIRSCHOT K 71
Kattenberg 4 5688 JM OIRSCHOT
Toestandsdatum: 2-11-2012

5-11-2012
8:12:58

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OIRSCHOT K 71
Grootte: 1 ha
Coördinaten: 145826-392054
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (AGRARISCH) ERF - TUIN
Locatie: Kattenberg 4
5688 JM OIRSCHOT
Herinrichtingsrente: € 5,58 Eindjaar: 2016
Ontstaan op: 22-9-1988

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75248 d.d. 9-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Johannes Henricus Maria van Heesch
Kattenberg 4
5688 JM OIRSCHOT
Geboren op: 16-08-1963
Geboren te: OIRSCHOT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 7102/13 reeks EINDHOVEN
Eerst genoemde object in
brondocument: OIRSCHOT K 71

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Cornelia Antonia Emerentia Marie Beekmans
Kattenberg 4
5688 JM OIRSCHOT
Geboren op: 23-10-1964
Geboren te: OIRSCHOT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 504/22001 reeks EINDHOVEN d.d. 18-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: OIRSCHOT K 1077
Kattenberg OIRSCHOT
Toestandsdatum: 2-11-2012

5-11-2012
8:14:52

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OIRSCHOT K 1077
Grootte: 2 ha 40 a
Coördinaten: 145909-392072
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Kattenberg
OIRSCHOT
Herinrichtingsrente: € 132,35 Eindjaar: 2016
Ontstaan op: 3-3-1995
Ontstaan uit: OIRSCHOT K 72 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Mevrouw Cornelia Antonia Emerentia Marie Beekmans
Kattenberg 4
5688 JM OIRSCHOT
Geboren op: 23-10-1964
Geboren te: OIRSCHOT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 10871/15 reeks EINDHOVEN
d.d. 3-5-1994
Eerst genoemde object in
brondocument: OIRSCHOT K 72 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Johannes Henricus Maria van Heesch

Kattenberg 4

5688 JM OIRSCHOT

Geboren op: 16-08-1963

Geboren te: OIRSCHOT

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/22001 reeks EINDHOVEN d.d. 18-4-2005

Betreft: OIRSCHOT K 1077
Kattenberg OIRSCHOT
Toestandsdatum: 2-11-2012

5-11-2012
8:14:52

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente Eindhoven
Stadhuisplein 10
5611 EM EINDHOVEN
Zetel:

EINDHOVEN

Recht ontleend aan: 84 OST00/10642 d.d. 22-9-1988

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



R & S Advies BV

Adviseur voor o.a.:

- MER-rapportages;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Aanvragen voor de Natuurbeschermingswet;
- Geurhinderonderzoek bij woningbouw;
- Aanvraag om omgevingsvergunning;
- enz.

Gemeente Oirschot
T.a.v. B & W van Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

Ons kenmerk : 2012BPB2FKB4
Uw kenmerk/brief :
Bijlagen : -div-
Onderwerp : aanvullende gegevens ROB Kattenberg 4
Datum : 03 november 2012

Geacht College,

Naar aanleiding van de mail van de heer L. Giesen van 1 november j.l. aangaande de aanvullingen op de ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van het bouwvlak van Kattenberg 4 naar 2,25 ha, deel ik u het volgende mede.

In de mail van 1 november j.l. wordt aangegeven dat het onmogelijk is om de voorgenomen ontwikkeling nog op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied, tweede fase. U stelt voor om de ontwikkeling via een separate procedure af te werken. De heer H. van Heesch deelt deze mening niet daar de geconstateerde tekortkomingen niet van dien aard zijn, dat dit tot een onmogelijke opgaaf leidt. Hij heeft hierover telefonisch contact gehad met de heer C. van Esch, waarin hij heeft aangegeven dat de gevraagde stukken vóór 10 uur a.s. maandag 5 november 2012 worden aangeleverd. Om hier aan te kunnen voldoen, vraagt u om een aanvulling en een aantal nadere uitwerkingen. Hierna zal ik hier nader op ingaan.

Voorop gesteld moet worden dat door de ZLTO advies in 2008 een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd voor het voorgenomen uitbreiding naar 2,25 ha, die vervolgens in 2009 en 2010 verder is aangevuld. Als bijlage aan deze brief is de laatste versie van de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierna zal ik nader op de geconstateerde tekortkomingen ingaan.

1. Gemeentelijk beleid

Voor de locatie aan de Kattenberg 4 is op 18 maart 2008 een milieuvergunning verleend voor het houden van het volgende aantal te houden dieren:

- 312 kraamzeugen;
- 939 guste en dragende zeugen;
- 4.486 gespeende biggen;
- 390 vleesvarkens;
- 3 dekberen;
- 7 zoogkoeien;
- 2 stuks vrouwelijk jongvee;
- 5 volwassen paarden.

Uit de als bijlage toegevoegde rekenresultaten van de vigerende vergunning blijkt dat niet aan het gemeentelijk geurbeleid wordt voldaan. Er is sprake van een overbelaste situatie in zowel de voorgrond- en achtergrondbelasting. De voorgenomen ontwikkeling moet voldoen aan het gemeentelijk geurbeleid. Als bijlage aan deze brief zijn de resultaten van zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting toegevoegd. Uit de resultaten blijkt dat door de plaatsing van gecombineerde luchtwassers wordt voldaan aan het gemeentelijk geurbeleid.

2. Landschappelijke inpassing

Voor de voorgenomen uitbreiding van de Kattenberg 4 tot een omvang van 2,25 ha is een ontheffing in het kader van de Verordening Ruimte verleend. Één van de vereisten om de uitbreiding naar 2,25 ha mogelijk te maken is dat het bouwvlak voor 20% moet zijn voorzien van landschappelijke inpassing. Bij een bouwvlak van 2,25 ha betekent dit concreet dat er 4.500 m² aan landschappelijke inpassing moet worden aangelegd. Als bijlage aan deze brief treft u het landschaps- en inrichtingsplan aan.

3. Ruimtelijke onderbouwing

a. Aardkundig waardevolle gebieden

De locatie aan de Kattenberg 4 is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Het dichtst nabijgelegen aardkundig waardevol gebied betreft het gebied dat bekend staat onder de naam Kleine en Grote Beerze, Westelbeersche broek en Kuikseindse heide. Dit gebied is op een afstand van ca. 1.640 meter, gemeten vanaf de rand van de bestaande stallen tot het betreffend gebied.

b. Ecologische verbindingzones

De dichtst nabij gelegen ecologische verbindingzone betreft de verbindingzone, die langs de waterloop de Beerze, loopt. Deze is op een afstand van 128 meter gemeten vanaf de rand van het nieuwe bestemmingsvlak tot de grens van de ecologische hoofdstructuur gelegen.

c. Grondwaterbeschermingsgebieden

De locatie aan de Kattenberg 4 ligt binnen een boringsvrije zone als gevolg van een in de nabijheid gelegen grondwaterbeschermingsgebied. Door de ligging in de boringsvrije zone verzoek ik u om het plan voor te leggen aan het waterwinbedrijf Brabant Water.

d. Regionale waterberging

De locatie aan de Kattenberg 4 is niet gelegen in een gebied voor regionale waterberging.

e. *Beschermingszone natte natuurparel*

Voor de voorgenomen ontwikkeling binnen de 'beschermingszone natte natuurparel' zal door uw gemeente advies worden gevraagd bij het waterschap.

f. *Verordening ruimte*

Volgens de Verordening ruimte 2012 vindt de ontwikkeling plaats in een attentiegebied EHS.

g. *Watertoets*

Als bijlage aan deze brief is de HNO-tool toegevoegd. Hieruit blijkt dat als gevolg van de nieuw te bouwen stallen en de aan te leggen verharding, 283 m³ hemelwater geborgen moet worden. In het als bijlage toegevoegde landschapsplan is tevens een invulling gegeven, hoe het hemelwater in het gebied wordt geborgen.

h. *Archeologie*

Door Baac BV is in 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

4. Anterieure overeenkomst

Gezien de hiervoor beschreven motiveringen zijn er geen redenen de gevraagde ontwikkeling niet positief te bestemmen. Ik verzoek u voor het voorgenomen plan een anterieure overeenkomst op te stellen. Als bijlage aan deze brief treft u de planschaderisicoanalyse voor de voorgenomen ontwikkeling aan.

Conclusie:

In het ontwerpbestemmingsplan buitengebied, tweede fase het bouwvlak van 2,25 ha op te nemen zoals weergegeven is in de bijlagen. Het bestemmingsvlak van 2,25 ha heeft u reeds bij de mail van 1 november 2012, gericht aan de heer L. Giesen, in .dwg ontvangen.

Graag ontvangen wij van u dan ook een afgewogen standpunt aangaande ons ingebrachte zienswijze op het bestemmingsplan buitengebied, eerste fase.

Met vriendelijke groeten,
namens dhr. Van Heesch,

Ingrid Spapens-Reijnders
R & S Advies BV
Langebracht 4a
5091 SJ MIDDELBEERS
telnr. 06-51039378
Email: algemeen@rensadvies.com

Fotoalbum behoor bij planschade risicoanalyse

Voor Kattenberg 4, Oirschot



Kattenberg 2



Kattenberg 2



Kattenberg 2a en 3



Kattenberg 2a en 3



Kattenberg 3a



Gedeelte bedrijfsgebouwen bij Kattenberg 4
vanaf perceel 3b



Kattenberg 5



Kattenberg 6

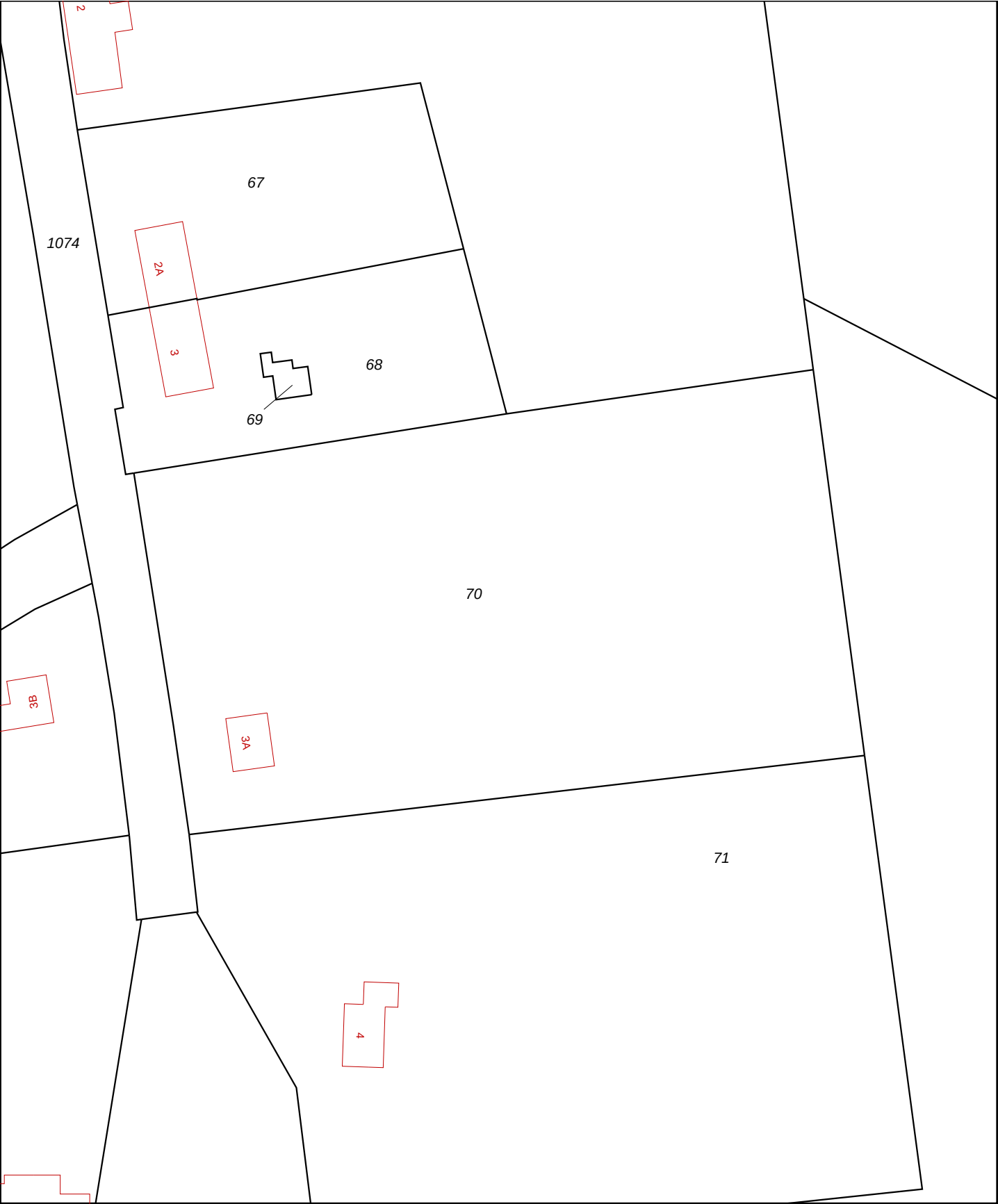


Kattenberg 3b



Kattenberg 1 en 1b

Tekstvak



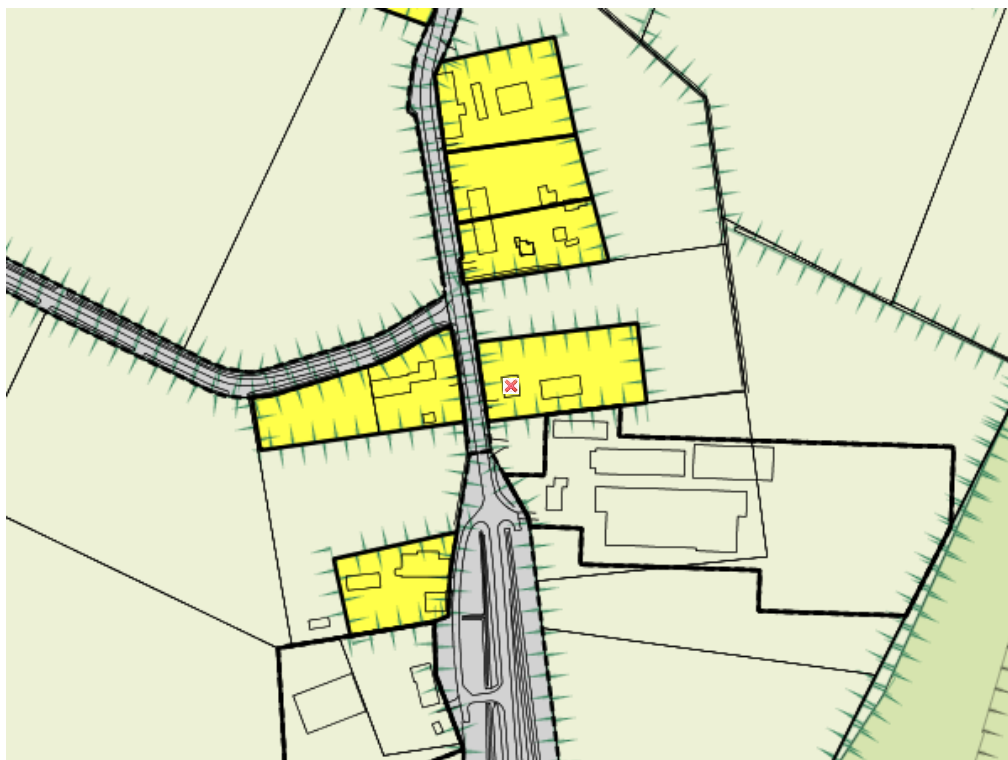
0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	OIRSCHOT
25	Huisnummer	Sectie	K
—	Kadastrale grens	Perceel	70
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 november 2012
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kattenberg 3 A



LEGENDA

bestemmingsplangebied

ENKELBESTEMMING

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bos
- horeca
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- verkeer
- water
- wonen

DUBBELBESTEMMING

- leiding
- waarde
- waterstaat

GEBIEDSAANDUIDING

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- milieuzone
- overig
- reconstructiewetzone
- veiligheidszone
- wro-zone

OVERIG

- functieaanduiding
- bouwvlak
- bouwaanduiding
- maatvoering
- figuur_hartlijn
- figuur_relatie

Plan Informatie

Plannaam: Buitengebied 2010

Plan_idn: NL.IMRO.0823.BPBGfase12010-VG02

Plantype: bestemmingsplan

Status: vastgesteld

Datum: 29 september 2010

Geldend: ja

Reageren: niet meer mogelijk

Op deze locatie geldt:

Bestemmingen

[enkelbestemming: Wonen](#)

Aanduidingen

[gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair](#)

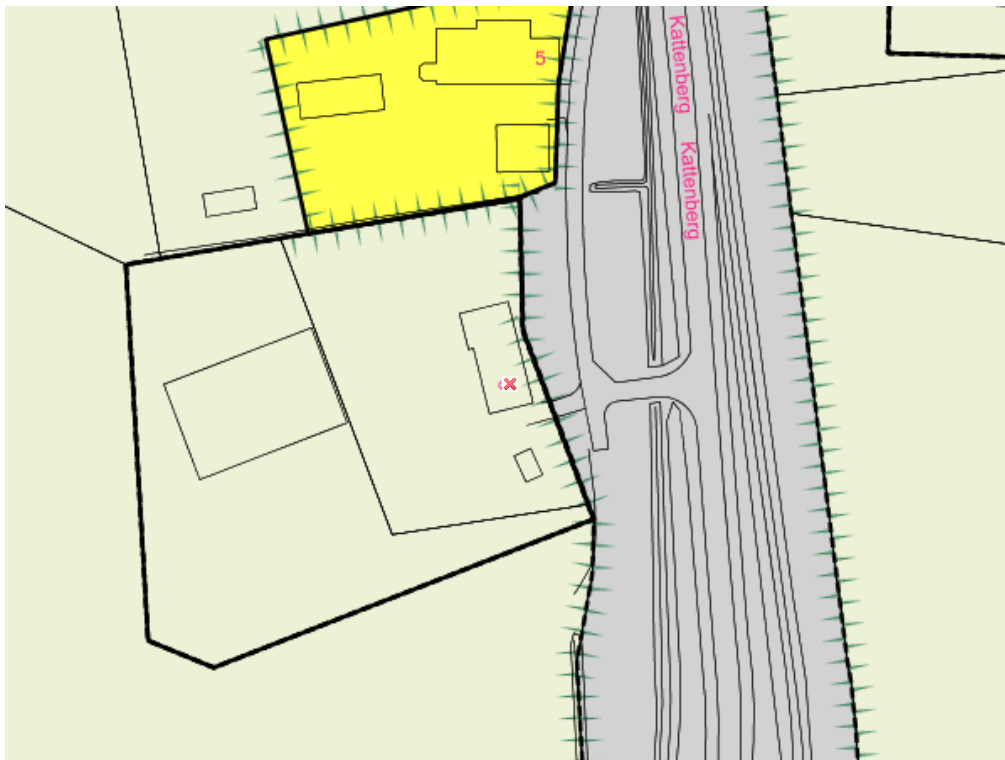
[gebiedsaanduiding: other: archeologische waarden](#)

bouwvlak: bouwvlak

Disclaimer

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Kattenberg 6



Plan Informatie

Plannaam: Buitengebied 2010

Plan_idn: NL.IMRO.0823.BPBGfase12010-VG02

Plantype: bestemmingsplan

Status: vastgesteld

Datum: 29 september 2010

Geldend: ja

Reageren: niet meer mogelijk

Op deze locatie geldt:

Bestemmingen

[enkelbestemming: Agrarisch](#)

Aanduidingen

[gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair](#)

[gebiedsaanduiding: other: archeologische waarden](#)

functieaanduiding: bedrijfswoning

functieaanduiding: intensieve veehouderij

bouwwlak: bouwwlak

LEGENDA

bestemmingsplangebied

ENKELBESTEMMING

agrarisch

agrarisch met waarden

bedrijf

bos

horeca

maatschappelijk

natuur

recreatie

verkeer

water

wonen

DUBBELBESTEMMING

leiding

waarde

waterstaat

GEBIEDSAANDUIDING

geluidzone

luchtvaartverkeerzone

milieuzone

overig

reconstructiewetzone

veiligheidszone

wro-zone

OVERIG

functieaanduiding

bouwwlak

bouwaanduiding

maatvoering

figuur_hartlijn

figuur_relatie

Disclaimer

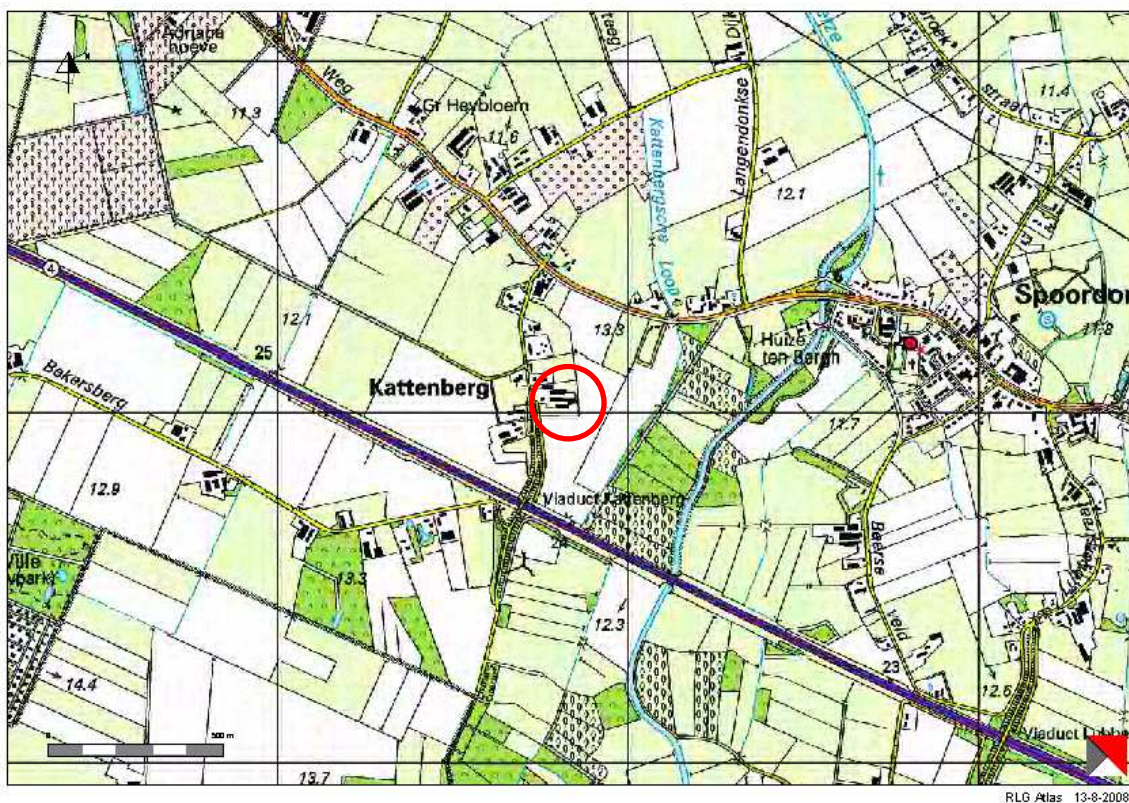
Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Vormverandering varkenshouderij
Kattenberg 4 in Oirschot

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Vormverandering varkenshouderij
Kattenberg 4 te Oirschot



Opdrachtgever:

J.H.M. van Heesch
Kattenberg 4
5688 JM Oirschot

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 91
5000 MA Tilburg
tel. 013 - 5836580

drs. H.P.M. Manders
specialist ruimtelijke ordening

26 september 2008
16 februari 2009
17 oktober 2010

1. Inleiding	
1.1 achtergrond	4
1.2 ligging plangebied	4
2. Plan	
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Advies AAB	7
2.4 conclusie	8
3. Beleid	
3.1 Interim Structuurvisie-Paraplunota	9
3.2 Revitalisering Landelijk Gebied	9
3.3 Bestemmingsplan Buitengebied	11
3.4 afwijking van het bestemmingsplan	11
4. Ruimtelijke aspecten	
4.1 natuur en ecologie	13
4.2 landschappelijke inpassing	16
4.3 cultuurhistorie en archeologie	17
4.4 landbouw en veeteelt	18
4.5 stedenbouw	19
4.6 verkeer en mobiliteit	20
4.7 technische infrastructuur	20
5. Milieu-aspecten	21
6. Waterparagraaf	24
7. Uitvoerbaarheid	28
8. Conclusie	30

Bijlage:

1. voorstel vormverandering bouwblok 1,5 ha fase 1
2. uitbreiding bouwblok, fase 2

Losse bijlagen:

- advies AAB

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Initiatiefnemer, de heer Van Heesch, is voornemens om zijn varkenshouderij (zeugen) uit te breiden met een nieuwe stallen en bijbehorende voorzieningen zoals een opslagloods, mestbassin. Deze uitbreiding vindt (gedeeltelijk) plaats buiten het agrarische bouwblok.

Om de uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken is de gemeente Oirschot bereid om in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, het bouwblok aan te passen. Voor de motivering van het plan dient een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden door de aanvrager. Hierin dient de afweging gemaakt te worden of het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is, aan de hand van alle ruimtelijk en planologisch relevante aspecten.

1.2 Ligging plangebied

Het bedrijf is gevestigd aan de Kattenberg 4 te Oirschot, kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie K2, nummers 71-1077.



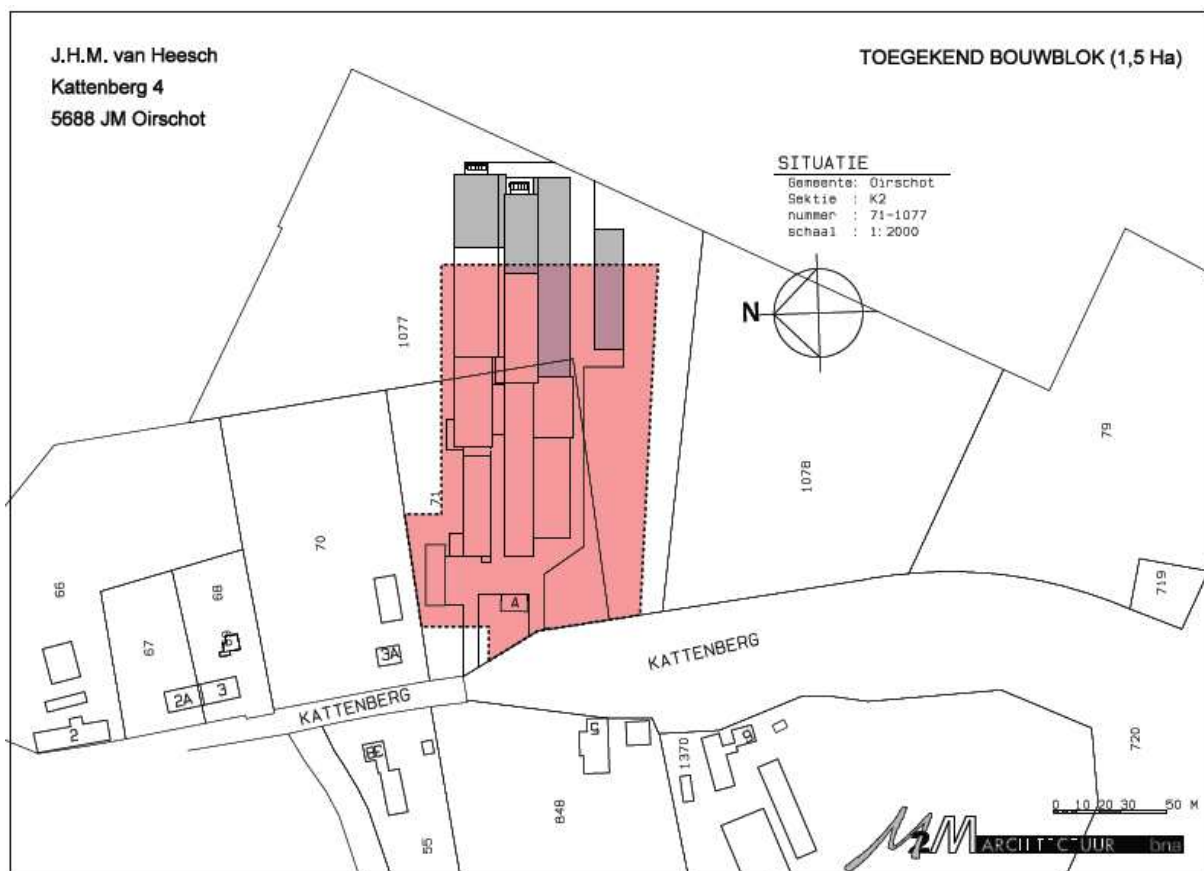
2. Het plan

2.1 Huidige situatie

De omgeving Kattenberg is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Oirschot, ten westen van de kern Spoordonk. Het is een ontginningsgebied met een agrarische functie, met ten noorden natuurgebied de Kampina en ten oosten het beekdal van de Beerze. In het Reconstructieplan Beerze Reusel is de omgeving aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied. De omgeving wordt gekenmerkt door meerdere verspreid liggende burgerwoningen met enkele (voormalige) agrarische bebouwingen. Het verkavelingspatroon en de wegenstructuur is wisselend van karakter vanwege enerzijds de ligging nabij het beekdal en anderzijds het rationele karakter van de ontginningen. De wegen worden veelal begeleidt door laanbeplanting waardoor het landschap, mede door diverse kleine bosschages, een besloten karakter heeft. Ten zuiden van de locatie ligt de A58.

Aan de Kattenberg 4 is de varkenshouderij van initiatiefnemer gevestigd. Het bedrijf bestaat uit een drietal stallen, een loods en een bedrijfswoning. In de huidige situatie worden er conform de verleende milieuvergunning de volgende dieren aantallen gehouden: 866 zeugen met bijbehorende biggen, 3 dekberen, 211 vleesvarkens, 4 paarden, 22 zoogkoeien, 27 jongvee. Het perceel is deels ingepast met erfbeplanting. Het bedrijf heeft een bouwblok van circa 1,5 ha.

Figuur: situering bedrijf t.o.v. vigerende bouwblok 1,5 ha



2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de nieuwbouw van nieuwe varkensstallen die deels buiten het agrarische bouwblok komen te liggen. Deze grond is momenteel onbebouwd en in agrarisch gebruik als bouwland/grasland. Met het oog op de noodzakelijke schaalvergroting wil het bedrijf doorgroeien naar een omvang van: 1251 zeugen met bijbehorende biggen, 3 dekberen, 390 vleesvarkens, 3 paarden, 7 zoogkoeien en 2 jongvee. Ook wordt voorzien in een foliebassin voor mestopslag en een nieuwe opslagloods/zoogkoeienstal.

Voor de huisvesting van de varkens worden achter de bestaande stallen nieuwe stallen gebouwd. De bestaande stallen worden uitgebreid met een oppervlakte van circa 3200 m². De goothoogte van de stallen varieert van 2,50 -3,00 m en nokhoogtes van 4-6,50 m. Deze hoogtes blijven binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. De stallen wordt aansluitend aan de bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel.

Na realisering van het plan heeft het bedrijf een omvang van ruim 1250 zeugen. Bij een dergelijke omvang is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Door de AAB is positief geadviseerd over de plannen voor de uitbreiding van de varkensstallen.

Voor het plan is op 18 maart 2008 door B & W van Oirschot een milieuvergunning verleend. De aanpassing van het bouwblok is noodzakelijk om de bouwvergunningen te verkrijgen en om de milieuvergunning te kunnen realiseren.

In de huidige situatie is het perceel al gedeeltelijk landschappelijk ingepast met erfbeplanting voor op het erf en aan de noordzijde. Deze zal verder uitgebreid worden om ook een afscheiding naar de burgerwoningen aan deze zijde te maken. Het plan voorziet in verdere uitbreiding van erfbeplanting aan de zuidzijde van het perceel, met regiospecifieke beplanting. Hier is voldoende ruimte om een groene afscherming te maken, en naar de overgang met het beekdal van de Beerze. Alle bestaande beplanting blijft gehandhaafd. Bij de bouwaanvraag zal een uitgewerkt beplantingsplan worden overlegd. Met de gemeente wordt een overeenkomst afgesloten over de landschappelijke inpassing.

Op waterhuishoudkundig gebied voorziet het initiatief in de afkoppeling van het schone hemelwater. Het schone hemelwater wordt opgevangen in een nieuw aan te leggen buffersloot aan de noord- en zuidzijde van het perceel. Met deze voorziening wordt een bijdrage geleverd aan de uitvoering van het waterhuishoudkundig beleid van het Waterschap inzake het duurzaam omgaan met water en het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

De ontsluiting van het perceel blijft verlopen via de bestaande inrit. Deze ontsluit via de Kattenberg, van waaruit aangesloten wordt op de regionale wegenstructuur. Aan de voorzijde van het perceel is op eigen terrein voldoende ruimte voor bedrijfsverkeer om te manoeuvreren en ruimte voor parkeervoorzieningen voor bezoekers.

Voor situering en omvang van gebouwen en de overige voorzieningen wordt verwezen naar de bijgevoegde situatieschets. De oppervlakte van het aangepaste bouwblok blijft 1,5 hectare bedragen, inclusief 10% landschappelijke inpassing (bijlage 1). Rond de stallen wordt een strook genomen voor erfverharding t.b.v. de ontsluiting, landschappelijke inpassing en waterberging. Deze zullen in een tweede fase verwerkt worden (bijlage 2).

Figuur: vormverandering bouwvlak 1,5 ha op basis van verleende milieuvergunning 18 maart 2008



2.3 Advies AAB

Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) is over het plan geadviseerd in haar advies van 29 augustus 2008. De AAB is van mening dat de uitbreiding van de varkensstallen noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Geadviseerd wordt om het bouwblok in oostelijke richting te vergroten. Met betrekking tot voeropslag, meststalo en opslagloods/zoogkoeienstal is de AAB van mening dat deze plannen nog onvoldoende concreet en beargumenteerd zijn en ziet geen reden om het bouwblok hiervoor uit te breiden.

Initiatiefnemer is van mening dat het AAB advies in deze niet volledig juist is. Het is correct dat er nog geen concrete plannen zijn voor deze onderdelen. Het bestemmingsplan ziet echter op een termijn van 10 jaar en de gemeente heeft aangegeven dat er tot 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan geen nieuwe plannen in behandeling zullen worden genomen. De toekenning van het bouwblok dient dan ook op wat langere termijn beschouwd te worden. De ontwikkelingen in de sector zijn dusdanig dat snel gereageerd moet kunnen worden op zich aandienende ontwikkelingen. De mestopslag op eigen bedrijf en de voedervoorziening zijn op dit moment voorzienbare ontwikkelingen. Dit rechtvaardigt dan ook het behoud van het bouwblok in zuidelijke richting zoals aangevraagd. Zeker gezien de ligging van het bedrijf in een landbouwontwikkelingsgebied is er weinig reden tot terughoudendheid bij de bouwbloktoekenning. Het voorstel van de AAB doet geen recht aan het uitgangspunt om een bouwblok op maat toe te kennen. Met dit bouwblok zou het bedrijf namelijk niet over een redelijke uitbreidingsmogelijkheid beschikken. Ook de ruimte voor erfbeplanting en waterberging dienen namelijk in het bouwblok opgenomen te worden. Met

het gevraagde bouwblok van 2,25 hectare is er sprake van een gebalanceerde en verantwoorde omvang van het bouwblok die recht doet aan de uitbreidingsbehoefte van het bedrijf, de ruimtelijke randvoorwaarden en de situering in landbouwontwikkelingsgebied. Het voorstel van de AAB om het bouwblok van vorm te veranderen zou betekenen dat een deel van het bestaande bouwblok verloren zou gaan. Dit is in tegenspraak met de beoogde ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebied op grond van het Reconstructieplan.

Dit plan ziet echter op de vormverandering van het bouwvlak bij gelijkblijvende omvang van 1,5 hectare (bijlage 1). Het verzoek voor vergroting van het bouwvlak naar 2,25 hectare wordt in een volgende fase geconcretiseerd (zie bijlage 2).

2.4 Conclusie

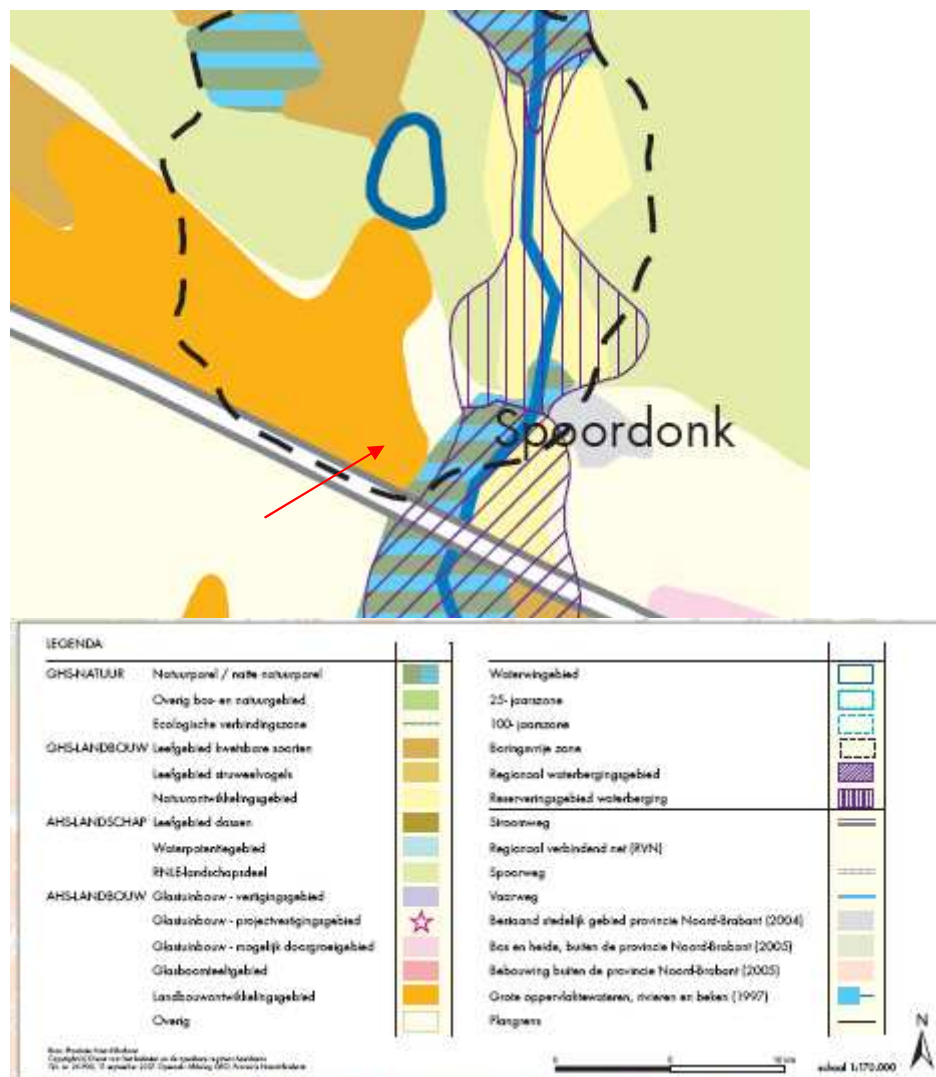
Het plan voorziet in een aanpassing van het agrarische bouwblok voor een intensieve veehouderij. Door aansluitend aan de bestaande bebouwing te bouwen is het plan ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar in deze omgeving. De omvang van 1,5 hectare die het bouwblok krijgt past binnen de maatvoering voor agrarische bouwblokken in landbouwontwikkelingsgebieden. Voor het plan is op 18 maart 2008 de milieuvergunning verleend. Om deze te kunnen realiseren is vormverandering van het bouwblok noodzakelijk. De vergroting naar 2,25 hectare volgt in een volgende fase.

3. Beleid

3.1 Interim Structuurvisie Noord-Brabant (ISV) – Paraplunota Ruimtelijke ordening

In de ISV-Paraplunota van de provincie Noord-Brabant (2008) is de locatie gelegen in de AHS landbouw, landbouwontwikkelingsgebied. In dergelijke gebieden is een normale ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid mogelijk. Ten oosten ligt het beekdal van de Beerze dat aangeduid is als Groene Hoofdstructuur. De ontwikkelingsmogelijkheden voor een intensieve veehouderij worden bepaald aan de hand van het Reconstructieplan (zie hieronder). De beoogde uitbreiding van het bouwblok blijft binnen de AHS Landbouw, landbouwontwikkelingsgebied.

Figuur: zonering ISV-Paraplunota



3.2 Revitalisering Landelijk Gebied

In het kader van de Reconstructiewet hebben regionale reconstructiecommissies reconstructieplannen opgesteld. In deze plannen wordt uitgegaan van een integrale zonering van het buitengebied. Daarbij wordt de volgende driedeling gehanteerd:

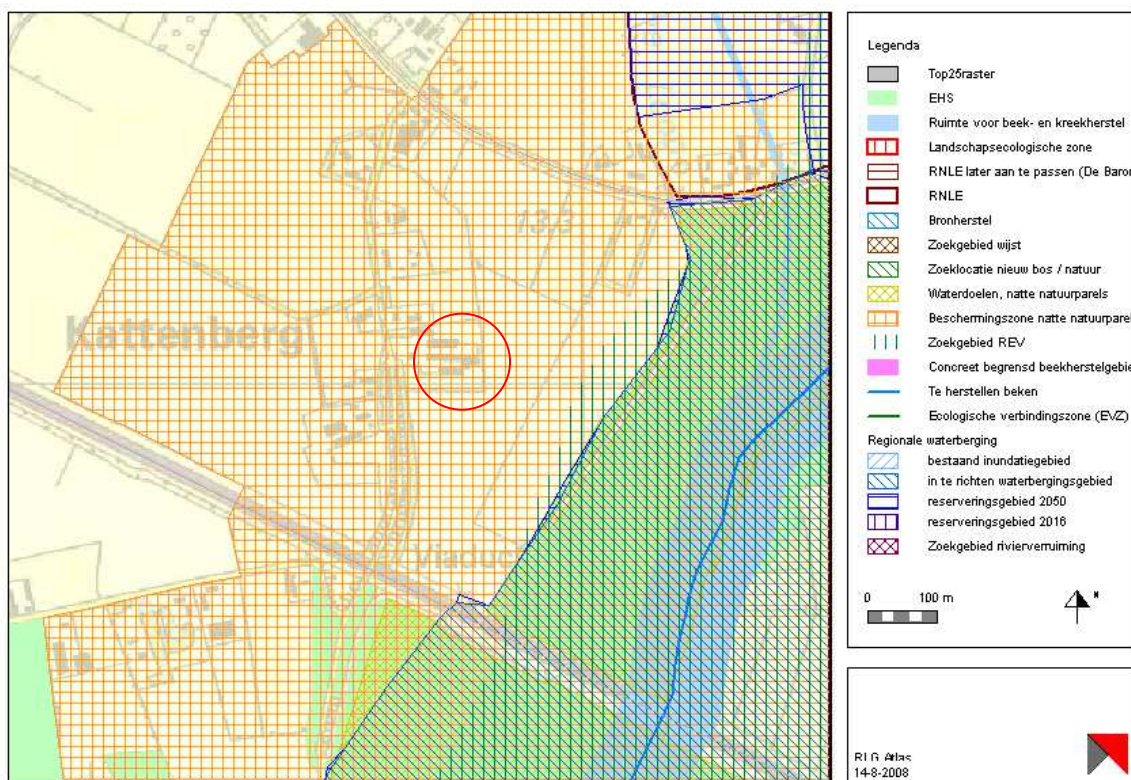
- Landbouwontwikkelingsgebied: gebieden met het primaat voor de landbouw. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is mogelijk. Onderscheid wordt

gemaakt tussen primair ontwikkelingsgebied (waar nieuwvestiging mogelijk is) en secundair ontwikkelingsgebied (geen nieuwvestiging).

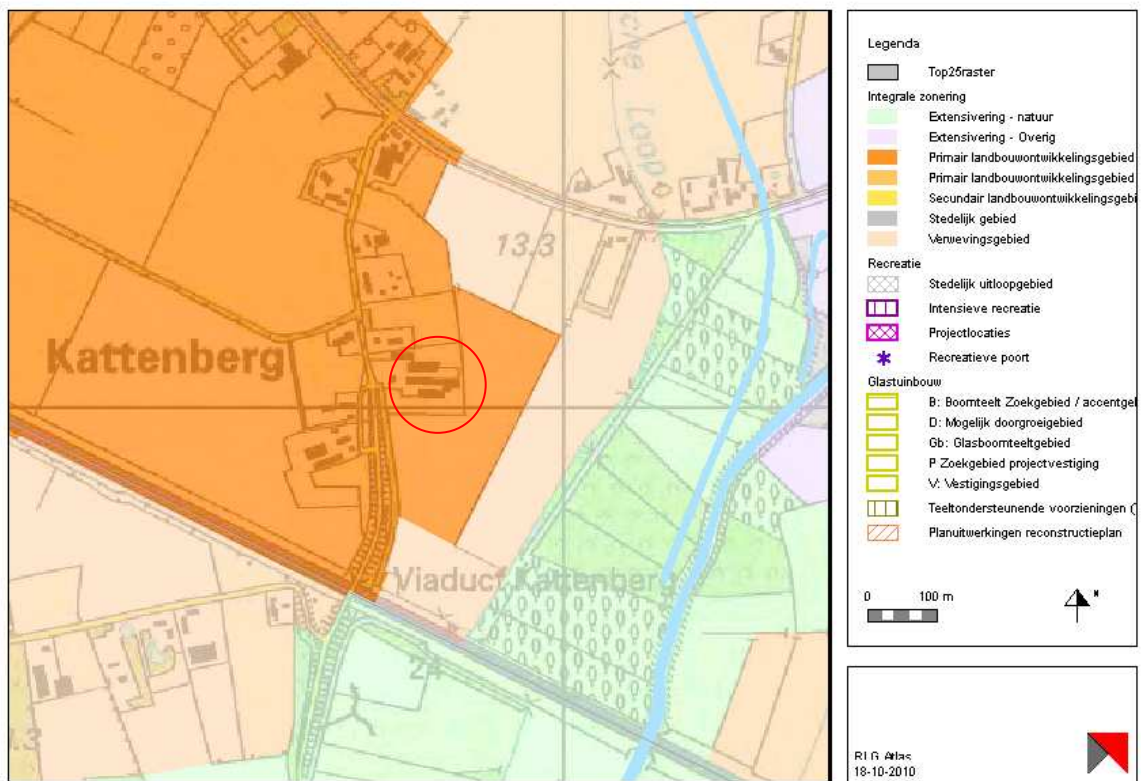
- Verwevingsgebied: gebieden gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Uitbreiding of hervestiging van intensieve veehouderij is mogelijk, indien de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.
- Extensiveringsgebied: gebieden met het primaat wonen en natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is hier niet mogelijk.

In het door GS op 22 april 2005 vastgestelde Reconstructieplan Beerze Reusel is de omgeving Kattenberg in Oirschot aangeduid als landbouwon ontwikkelingsgebied. Ook na de uitspraak van de Raad van State (2007) en de correctieve herziening van het Reconstructieplan door GS (2008) is de omgeving nog steeds aangemerkt als landbouwon ontwikkelingsgebied. Binnen dergelijke gebieden is verruiming van bouwblokken voor intensieve veehouderij mogelijk tot maximaal 2,5 hectare. Verder is de locatie gelegen binnen de beschermingszone natte natuurparel. Hier gelden ruimtelijke beperkingen voor ontwikkelingen die negatieve effecten kunnen hebben op de waterhuishoudkundige waarden in de omgeving, in dit geval het beekdal van de Beerze. In de waterparagraaf zal hier nader op ingegaan worden.

Figuur: Reconstructieplan Beerze Reusel, plankaart 1



figuur: Reconstructieplan Beerze Reusel, plankaart 2 integrale zonering



3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

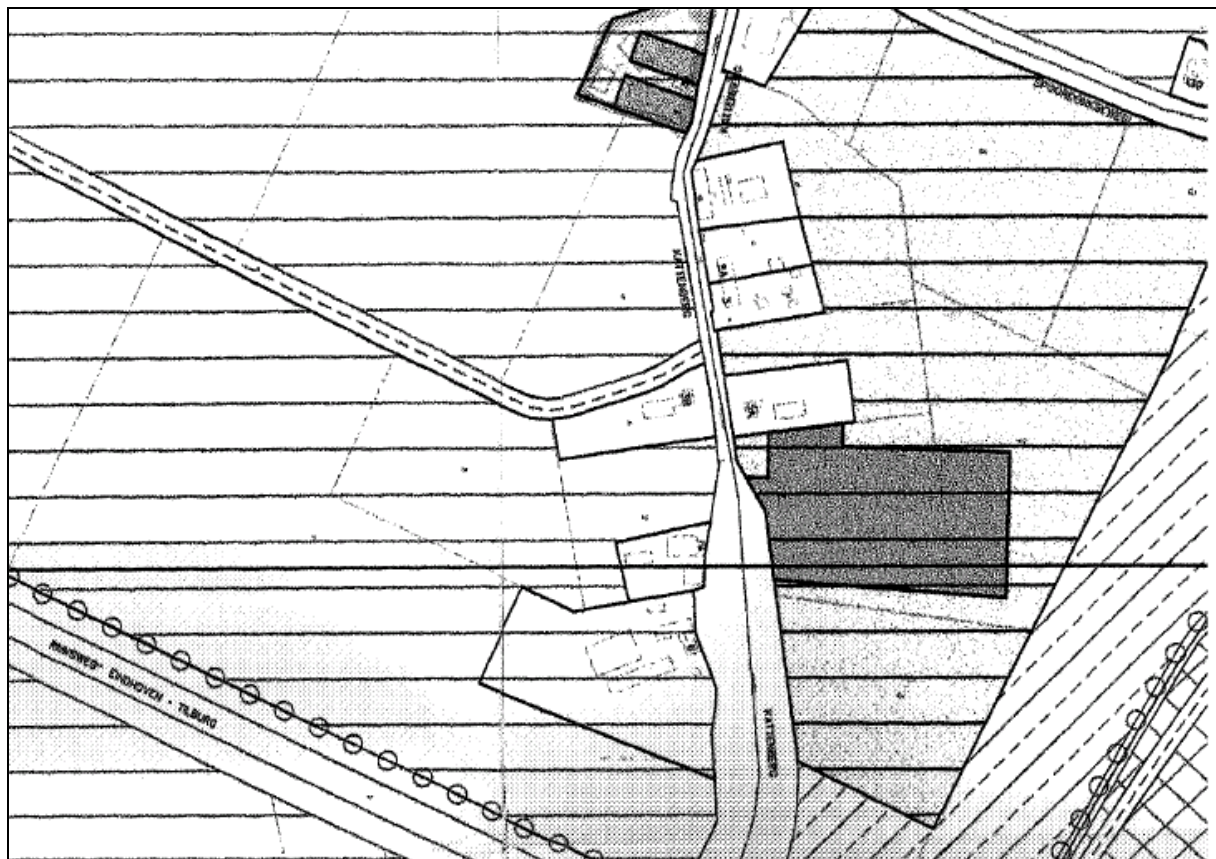
De locatie is gesitueerd binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening 2003' van de gemeente Oirschot. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 19-1-2004, goedgekeurd door GS op 7-9-2004 en op 8-2-2006 onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan is de omgeving voorzien van de bestemming 'agrarisch gebied (AHS)'. De locatie Kattenberg 4 is voorzien van een agrarisch bouwblok met een omvang van 1,5 hectare. Verdere vergroting van het bouwblok is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk.

3.4 Afwijking van het bestemmingsplan

De afwijking van het bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen buiten het bouwvlak. Het plan voorziet in een vormverandering van het bouwblok tot een oppervlak van circa 1,5 hectare (binnen de bestaande omvang van het vigerende bouwvlak). De beleidsmatige verantwoording hiervoor wordt gevonden in het Reconstructieplan Beerze Reusel en de Verordening Ruimte van de provincie. Dit maakt het mogelijk om in landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij bouwvlakken, via ontheffing, toe te staan van 2,5 hectare.

Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening 2003



Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente OIRSCHOT d.d. 19 JAN. 2004
Nr. 2004/2
Mij bekend,
De Griffier

GEMEENTE OIRSCHOT

Bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening 2003
bestemmingen

plankaart 1 (blad 1/8)

TEKENINGNUMMER	SCHAAL	DATUM
028270-11.s01	1:5.000	19 januari 2004

POUDEROYEN
compagnons
vermgewing van stad en land bv

START DATUM: 28 JAN 2003
DRAAIING: 0
1. TERVISIE
VASTSTELLING
2. TERVISIE
OORSPRONG
FORMAAT: 10 x 50
DRAFTING: 0024120 (E-01)
GEPLAAT: 4-2-2004
REF: TEK. 10

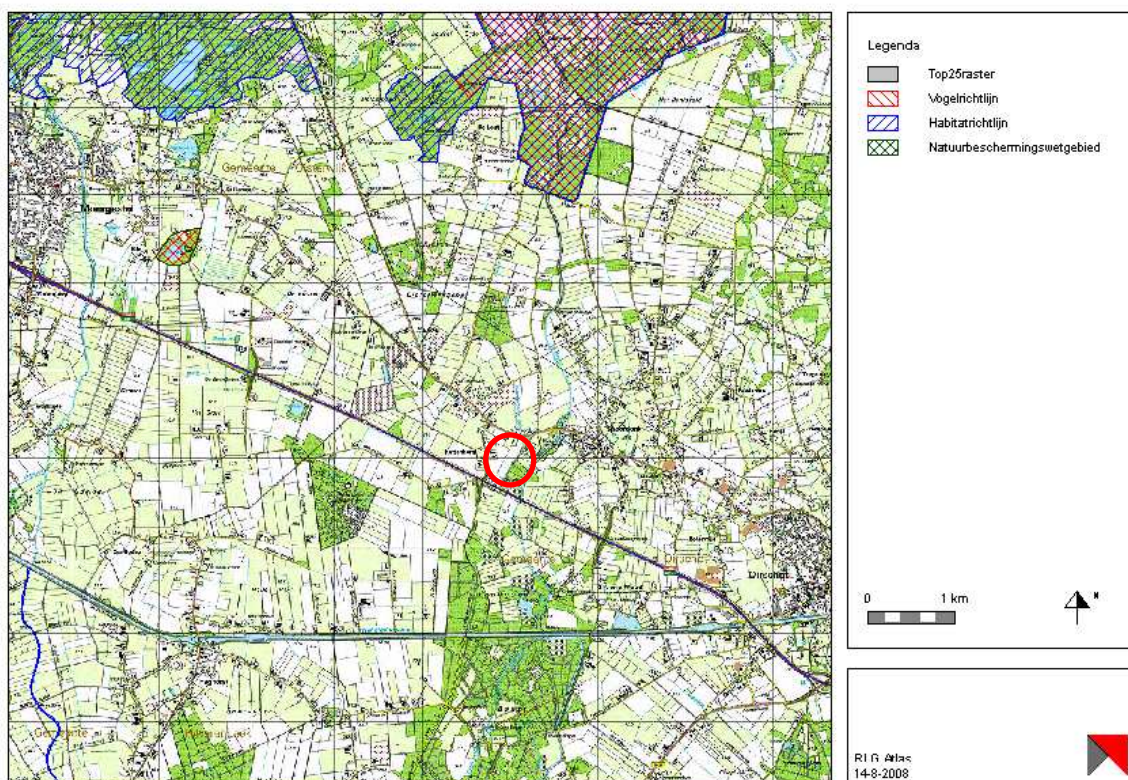
4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur en ecologie

Gebiedsbescherming

De grote natuur- en boscomplexen in de omgeving zijn de Kampina en de Oisterwijkse bossen en vennen. Deze gebieden liggen op een afstand van circa 2960 meter van de locatie. De Kampina is als Vogelrichtlijngebied aangewezen. De Kampina en Oisterwijkse bossen en vennen zijn vanwege hun natuurwaarden aangewezen als Habitatrichtlijngebied (Natura2000 gebied nummer 133). Ten noordwesten van de locatie ligt het Natuurbeschermingswetgebied Hildsven op een afstand van meer dan 3 kilometer.

Figuur: situering t.o.v. beschermde gebieden



De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats in agrarisch gebied waar geen actuele natuurwaarden aanwezig zijn. De gronden worden intensief agrarisch gebruikt als bouwland/grasland. Het plan leidt dan ook niet tot directe effecten op de beschermde natuurgebieden in de zin van onttrekking of versnippering van deze gebieden. De effecten van intensieve veehouderijen op Natura2000 gebieden hebben hoofdzakelijk betrekking op het aspect verzuring als gevolg van de emissie en depositie van ammoniak. Door het plan neemt de ammoniakemissie van de inrichting niet toe, door het gebruik van luchtwassers. Ook de afstand tussen de beschermde gebieden en het meest nabij gelegen emissiepunt van de inrichting neemt niet af. De depositie van ammoniak van de inrichting op deze gebieden neemt daardoor niet toe. Het plan heeft derhalve geen significante effecten op de beschermde gebieden en ook wordt de instandhouding van deze gebieden niet in gevaar gebracht.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie Kattenberg 4 is gelegen in het agrarische buitengebied. Het plangebied is momenteel in agrarisch gebruik als grasland en is onbebouwd. Het grenst aansluitend aan het bestaande agrarische bedrijfsterrein. In de omgeving is erfbeplanting aanwezig, op de perceelsgrenzen. Er zijn inventarisatiegegevens opgevraagd bij het Natuurloket (km vak 145-392). Daaruit blijkt dat er, behalve voor vaatplanten, geen gegevens beschikbaar zijn.

Omtrent de belangrijkste soortengroepen kan de volgende overweging gemaakt worden:

- Vaatplanten: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak die beschermd zijn volgens beschermingsniveau 1 en op de Rode Lijst staan. Aangezien de gronden intensief agrarisch gebruikt worden kan er van uit gegaan worden dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden.
- Zoogdieren: in het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen is niet waarschijnlijk vanwege het ontbreken van bebouwing in het plangebied. Ook hoeft er geen bebouwing gesloopt te worden voor de uitbreiding van het bouwblok.
- Vogels: Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde broedvogels.
- Amfibieën, reptielen en vissen: de aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Gewone Pad is niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. In het plangebied zelf is geen geschikt oppervlaktewater aanwezig voor deze diersoorten.
- Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

De uitbreiding van het bouwblok leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. Er worden ten behoeve van het initiatief geen bomen gekapt of sloten gedempt. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van

algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels. Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

- werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-september) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk.



Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten

Samenstelling: 14-8-2008

Let op: Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Lees ook de afwijzing van aansprakelijkheid op onze website.

In onderstaande tabel staat het aantal beschermde en bedreigde soorten per kilometerhok.

Databanken worden regelmatig geactualiseerd. Het kan dus zijn dat er meer gegevens beschikbaar zijn dan in dit overzicht vermeld staat. Wanneer u gegevens bij Het Natuurloket koopt, dan krijgt u uiteraard de meest recente informatie.

Als in een kilometerhok geen beschermde soorten zijn aangetroffen, terwijl het hok niet goed is onderzocht, dan is het veelal nodig om aanvullend veldonderzoek uit te voeren. Als een kilometerhok goed is onderzocht, hoeft u voor de desbetreffende soortgroep geen aanvullend onderzoek te doen: de gegevens die u bij Het Natuurloket koopt, volstaan dan.



Postbus 47
6700 AA Wageningen
tel: 0317-488488

info@natuurloket.nl

Rapportage voor kilometerhok X:145 / Y:392

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2			1	slecht	-	1991-2006
Mossen					niet onderzocht		1995-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					niet onderzocht		1991-2006
Zoogdieren					niet onderzocht		1996-2006
Broedvogels					niet onderzocht		1995-2006
Watervogels					niet onderzocht		96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1992-2006
Amfibieën					niet onderzocht		1992-2006
Vissen					niet onderzocht		1992-2006
Dagvlinders					niet onderzocht		1995-2006
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen					niet onderzocht		1992-2006
Sprinkhanen					niet onderzocht		1992-2006
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1992-2006

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

* Legenda

FF = Flora- en faunawet
lijst 1 / lijst 2+3
H/V = Habitatrichtlijn (alleen
bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn
RL = Rode Lijst
(#) = tevens **meetnetgegevens**
verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee
wordt aangegeven of op basis van
de gebrachte bezoeken een volledig
overzicht is te verwachten van de
soorten van de betreffende
soortgroep. Een **toelichting** op
deze categorieën kunt u vinden
onderaan deze rapportage.

Actualiteit: per groep is
aangegeven uit welke periode de
gegevens zijn opgenomen.

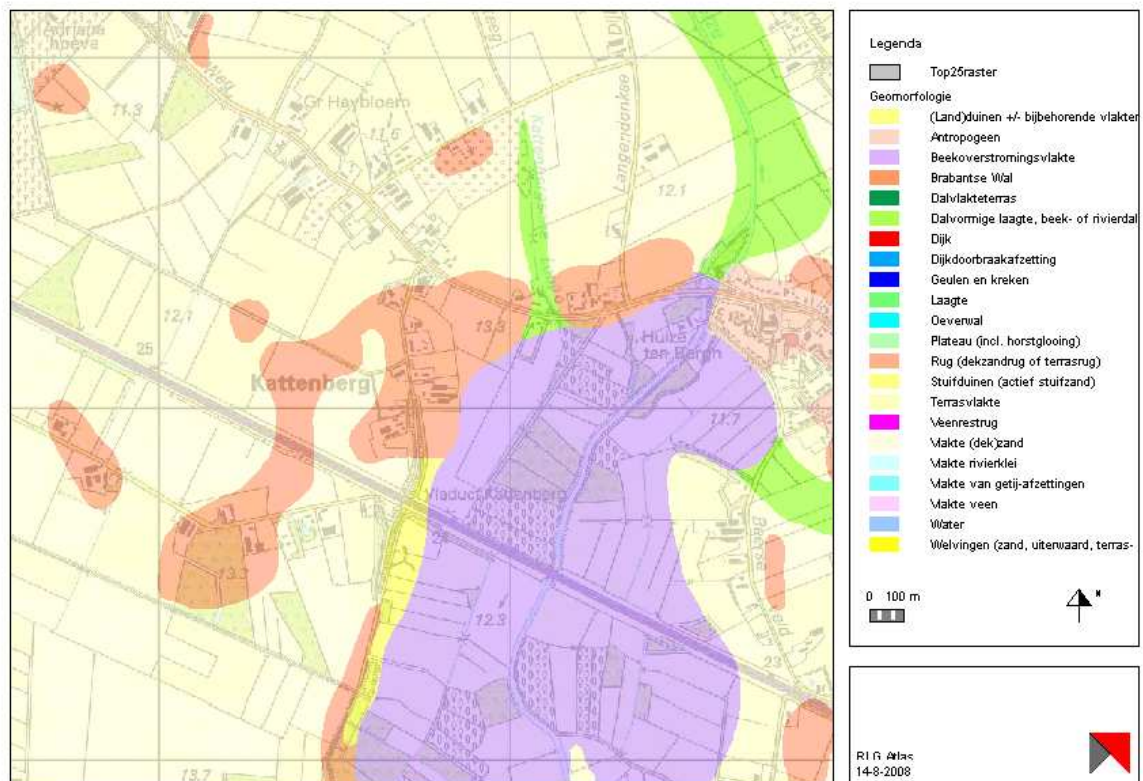
■ niet van toepassing

4.2 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk wordt de omgeving gekenmerkt als een jong zandontginningslandschap. Ruimtelijk-visueel heeft deze omgeving een redelijk besloten karakter, met (voormalige) boerderijbebouwing. De locatie maakt deel uit van een groter agrarisch ontginningsgebied, en grenst aan het beekdalsysteem van de Beerze. Door de ligging op een dekzandrug is de Kattenberg iets verhoogd gelegen ten opzichte van de omliggende gronden.

Landschappelijke inpassing van het plan vindt plaats door de bestaande erfbeplanting voort te zetten. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van regiospecifieke beplanting. Bij de bouwaanvraag zal een beplantingsplan overlegd worden. Beplanting wordt aangebracht op de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens, in combinatie met waterberging. Bij het bouwblokvoorstel is rekening gehouden met ruimte voor de landschappelijke inpassing. Voor de nieuwe bebouwing hoeven geen bomen of bosschages gekapt of gerooid te worden.

Figuur: geomorfologie

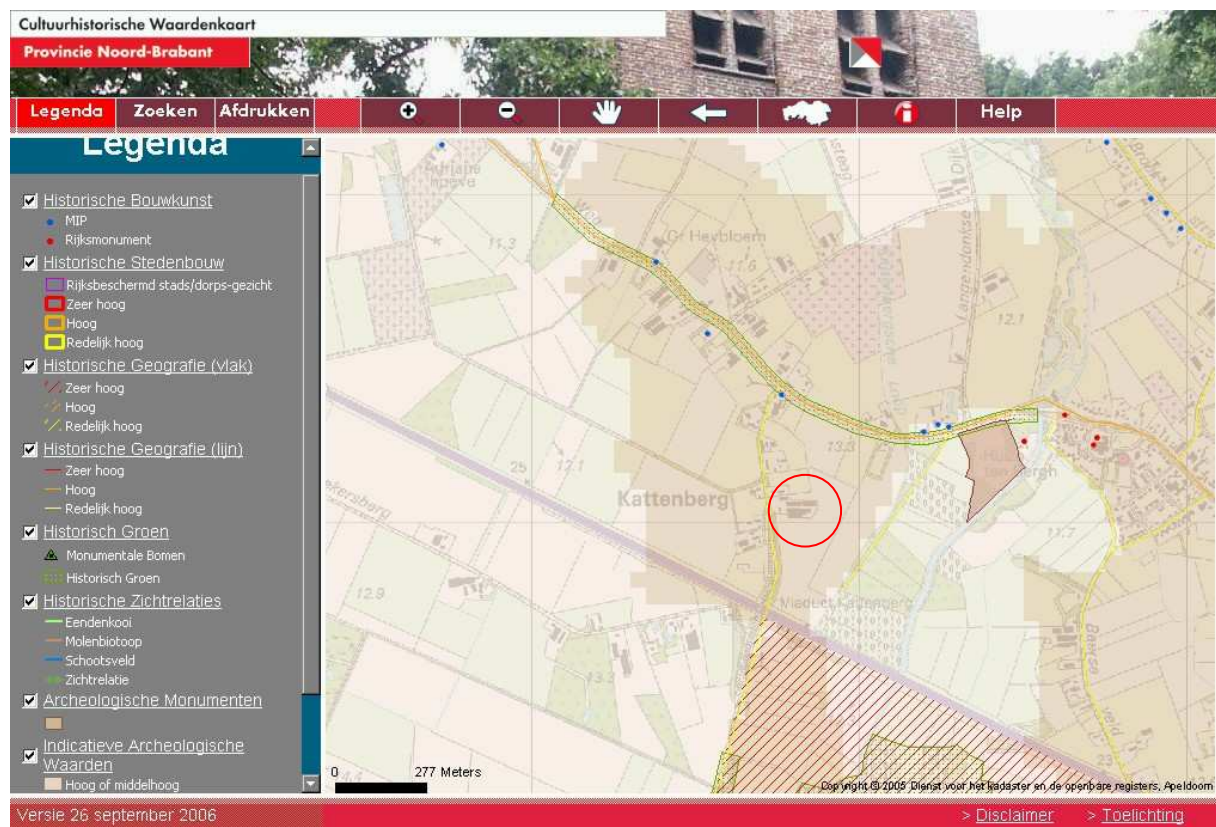


4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorisch heeft de omgeving nauwelijks betekenis. Het ontginningslandschap heeft geen historisch-geografische betekenis. Monumentale of cultuurhistorisch waardevolle objecten of elementen zijn niet aanwezig, zo blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie. De Kattenberg zelf heeft als lijnelement een redelijk hoge historisch-geografische betekenis. Geconcludeerd kan worden dat er met het plan geen cultuurhistorische waarden of belangen onevenredig geschaad worden.

De directe omgeving van de locatie wordt op basis van de CHW aangemerkt als een gebied met een middel/hoge archeologische verwachtingswaarde. De Wet op de archeologische monumentenzorg van 2007 vormt de grondslag dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld kan worden in dergelijke gebieden. Gezien de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling kan er voor dit plan een verkennend archeologisch onderzoek gevraagd worden. Dit onderzoek is vanwege praktische redenen nog niet uitgevoerd. Om te voorkomen dat er als gevolg van het plan waarden of informatie verloren gaat, kan de gemeente voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning. Deze voorwaarden kunnen inhouden dat bij graafwerkzaamheden een deskundige aanwezig moet zijn of dat als bij het uitgraven archeologische waarden worden aangetroffen er dan alsnog een nader onderzoek moet worden verricht. Op deze manier worden de (mogelijke) archeologische waarden in het gebied afdoende beschermd.

Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant



4.4 Landbouw en veeteelt

De omgeving Kattenberg is een primair agrarisch gebied waar bedrijven zich vooral bezig houden met veeteelt. In de directe omgeving (Spoordonkseweg) bevindt zich hoofdzakelijk een aantal rundveebedrijven en intensieve veehouderijen.

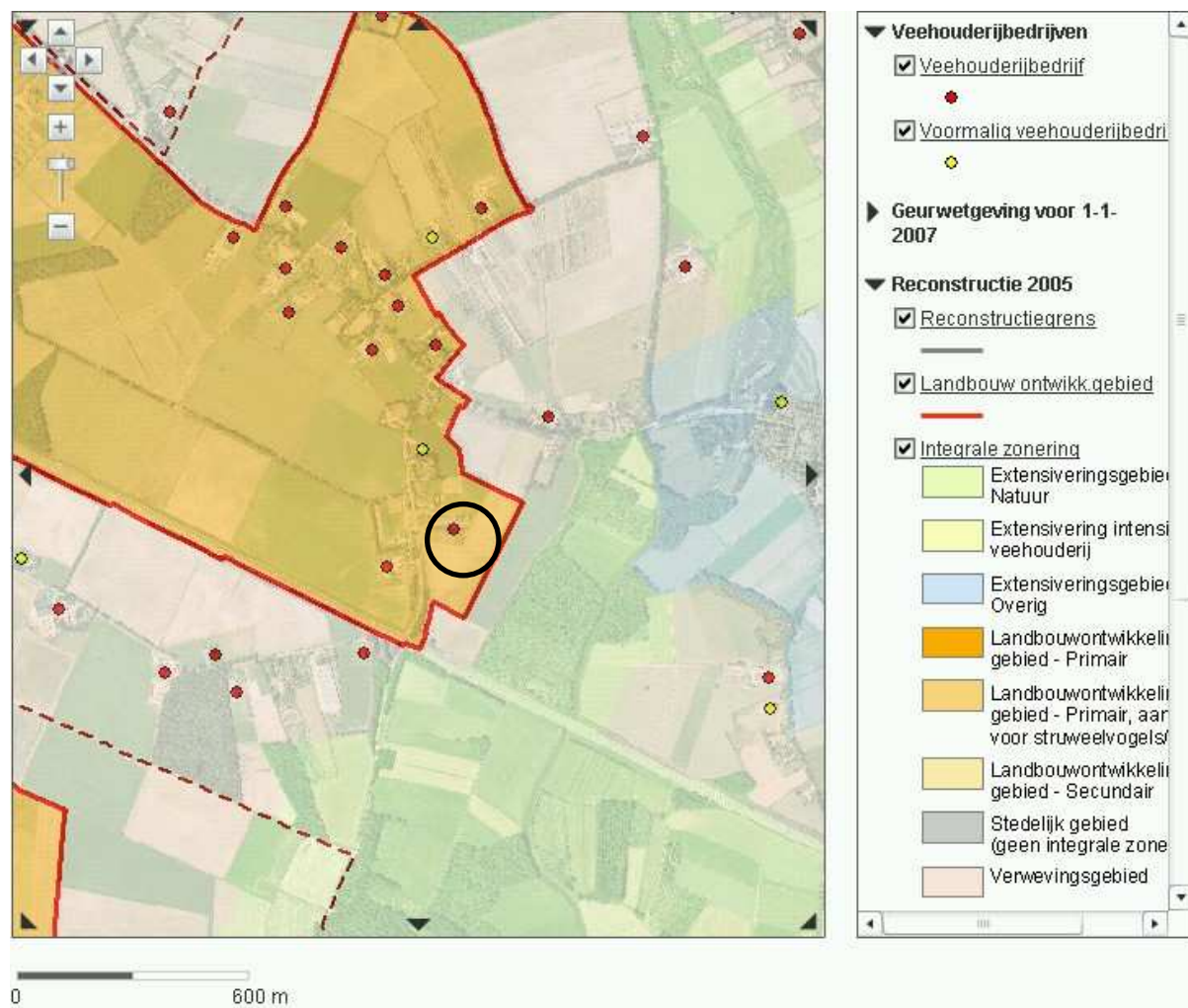
Het agrarische grondgebruik is vooral bouwland en grasland (huiskavels van rundveebedrijven). De algemene tendens van agrarische bedrijven die stoppen met de bedrijfsvoering is ook in deze omgeving waarneembaar. Een aantal voormalige agrarische bedrijfswoningen is in gebruik als woonboerderij.

Het initiatief sluit aan op de bestaande en toekomstige agrarische functie van de omgeving. In het Reconstructieplan Beerze Reusel is de omgeving aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied (Stille Wille). Binnen deze gebieden is ontwikkeling van intensieve veehouderij mogelijk.

De beoogde uitbreiding van het bedrijf is noodzakelijk om voor de toekomst voldoende schaalgrootte te hebben om perspectiefvol en concurrerend te kunnen blijven werken. Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is positief geadviseerd over de noodzaak van de uitbreiding.

Van belang is dat ook tussen agrarische bedrijven onderling voldoende afstand in acht genomen wordt. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient er minimaal 50 meter tussen agrarische bedrijfswoning en stal van aangrenzend agrarisch bedrijf aangehouden te worden, met het oog op onderlinge geurhinder. Aan deze afstand wordt voldaan.

Figuur: situering in LOG Stille Wille



4.5 Stedenbouw

Ruimtelijk functioneel kan de omgeving gekenschetst worden als een agrarisch gebied, nabij het beekdal van de Beerze. Het agrarische gebied is ruim een eeuw geleden ontgonnen.

Ruimtelijk functioneel is het initiatief inpasbaar gezien de historische en toekomstige agrarische functie van dit gebied. De uitbreiding van de varkenshouderij betekent een continuering van de bestaande en toekomstige functie (LOG).

Het plan leidt tot een toename van bebouwing. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande bebouwing volgens de principes van compact bouwen en zuinig ruimtegebruik. Gezien het ruimtelijk schaalniveau van de omgeving is een dergelijke nieuwbouw inpasbaar. Het ruimtelijk schaalniveau wordt als gevolg daarvan niet verstoord.

De nieuwe bebouwing wordt ten oosten van de bestaande stallen gebouwd. Bouwmasa en situering sluiten aan op de reeds aanwezige bebouwing en wordt met de nieuwe stal doorgezet in oostelijke richting. De huidige bebouwingsstructuur van haaks op de weg staande stallen wordt voortgezet. Qua maatvoering wordt aangesloten op de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied.

4.6 Verkeer en mobiliteit

De omgeving is enkel ontsloten voor bestemmingsverkeer (auto) en langzaam verkeer. Er zijn geen openbaar vervoer voorzieningen. De Kattenberg is een lokale ontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 80 km/uur. De Kattenberg beschikt over een wegprofiel dat past bij haar lokale functie. De weg is geschikt voor de ontsluiting met vrachtwagens. Ten zuiden van de locatie ligt de A58.

Het aantal verkeersbewegingen in de omgeving zal als gevolg van de uitbreiding beperkt toenemen. De verkeersintensiteit is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. De ontsluiting van het perceel verloopt via de bestaande inrit aan de Kattenberg naar de regionale wegenstructuur (Spoordonkseweg). Al deze wegen zijn ingericht qua wegprofiel op dergelijk verkeer. Voor de bedrijfsgebouwen is een ruim erf waar voldoende ruimte beschikbaar is voor het bedrijfsverkeer om te manoeuvreren (laden en lossen) voor parkeren van bezoekers.

4.7 Technische infrastructuur

Alle gangbare technische infrastructuur is aanwezig in de omgeving. In de directe omgeving bevinden zich geen zakelijke rechtstroken of belemmeringen in verband met transportleidingen.

Volstaan kan worden met de bestaande infrastructuur. Er zijn geen structurele aanpassingen of uitbreidingen van infrastructuur noodzakelijk. Alle benodigde technische infrastructuur is aanwezig waarop aangesloten kan worden. Deze hebben voldoende capaciteit.

5. Milieu-aspecten

5.1 Milieuvergunning en MER beoordeling

Dhr. Van Heesch heeft een varkenshouderij waarvoor op 18 maart 2008 een nieuwe de gehele inrichting omvattende milieuvergunning is verleend voor het houden van 1251 zeugen met bijbehorende biggen, 3 dekberen, 390 vleesvarkens, 3 paarden, 7 zoogkoeien en 2 jongvee.

Aangezien er sprake is van uitbreiding van het aantal dierplaatsen met 763 voor zeugen en 160 voor vleesvarkens, wordt de drempelwaarde van onderdeel D van het Besluit mer overschreden. In het kader hiervan is een zogenaamde aanmeldingsnotitie MER opgesteld. Op grond hiervan is door B & W van Oirschot op 19-12-2006 besloten dat het niet noodzakelijk is om een milieu-effect rapport op te stellen. Voor het plan is geen Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk in verband met de nabijheid van beschermde gebieden.

5.2 Bodemkwaliteit

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Algemene kenmerken van de bodem:

- het betreffende perceel is onbebouwd en in agrarisch gebruik als bouwland;
- de locatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het in de boringsvrije zone rond de waterwinning;
- de bodem bestaat uit zandgrond met diepe grondwaterstand.

Uit historisch onderzoek blijkt dat het perceel in het verleden nooit bebouwd is geweest. Ook fysiek zijn hiervoor geen aanwijzingen te vinden op de locatie. Het perceel heeft voor zover bekend altijd een agrarisch gebruik gekend als grasland en bouwland. Op de locatie zijn geen (ondergrondse) tanks aanwezig of aanwezig geweest. Uit de beschikbare bouw- en milieuvergunningen blijkt dat er momenteel noch in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op grond van het Besluit indieningsvereisten aanvragen bouwvergunning is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk. De nieuwe bebouwing is namelijk niet bestemd voor langdurig gebruik van mensen (gemiddeld minder dan 2 uur per persoon per dag). De nieuwe bebouwing heeft namelijk betrekking op de bouw van bedrijfsgebouwen waar geen mensen langdurig verblijven. In de regel zijn dergelijke gebouwen vrijgesteld van een verkennend bodemonderzoek als de locatie als onverdacht kan worden beschouwd.

Geconcludeerd kan worden dat de bouwlocatie als onverdacht kan worden beschouwd. Een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor de nieuwe bestemming wordt niet noodzakelijk geacht. Een verantwoorde afvoer van afvalwaterstromen wordt geregeld via de milieuvergunning.

5.3 Wegverkeerslawaaï

De Kattenberg en omliggende wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin

van de Wet geluidhinder. Er behoeft derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï.

5.4 Industrielawaai

In de omgeving zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. De inrichting zelf produceert wel lawaai als gevolg van de bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen. In het kader van de Wet milieubeheer zijn in de milieuvergunning voorschriften opgenomen die de geluidproductie van de inrichting reguleren.

5.5 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). Aangevoerd dient te worden dat de uitstoot van fijn stof vanwege de bedrijfsactiviteiten en de transportbewegingen voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. Om dit te toetsen is er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (M & A Milieu Adviesbureau, rapport 27-OKa4-luvo-v1, d.d. 27-9-2007). Daarbij zijn immissieberekeningen uitgevoerd met behulp van het Nieuw Nationaal Model (NNM). Voor de transportbewegingen zijn berekeningen uitgevoerd op grond van het CAR II model. Voor de stallen van een agrarisch bedrijf zijn alleen de uitstoot van fijn stof (PM10) van belang. De andere parameters hoeven verder niet te worden beschouwd daar deze slechts op zeer kleinschalige wijze een bijdrage leveren. Het verkeer afkomstig van de inrichting zal een bijdrage leveren op de uitstoot van voornamelijk fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2).

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat aan de normering voldaan kan worden. Ook voor het verkeer geldt dat er geen significante verhogingen optreden in de jaargemiddelde en daggemiddelde concentraties voor fijn stof PM10 en stikstofdioxide NO2.

5.6 Externe veiligheid

Raadpleging van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat er zich in de omgeving geen objecten of installaties zijn die onder de werkingssfeer van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen. Ook vinden er in de omgeving geen gevaarlijke transporten over de weg of het spoor plaats. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met een plaatsgebonden risico of een groepsgebonden risico in het kader van de externe veiligheid.

5.7 Wet geurhinder en veehouderij

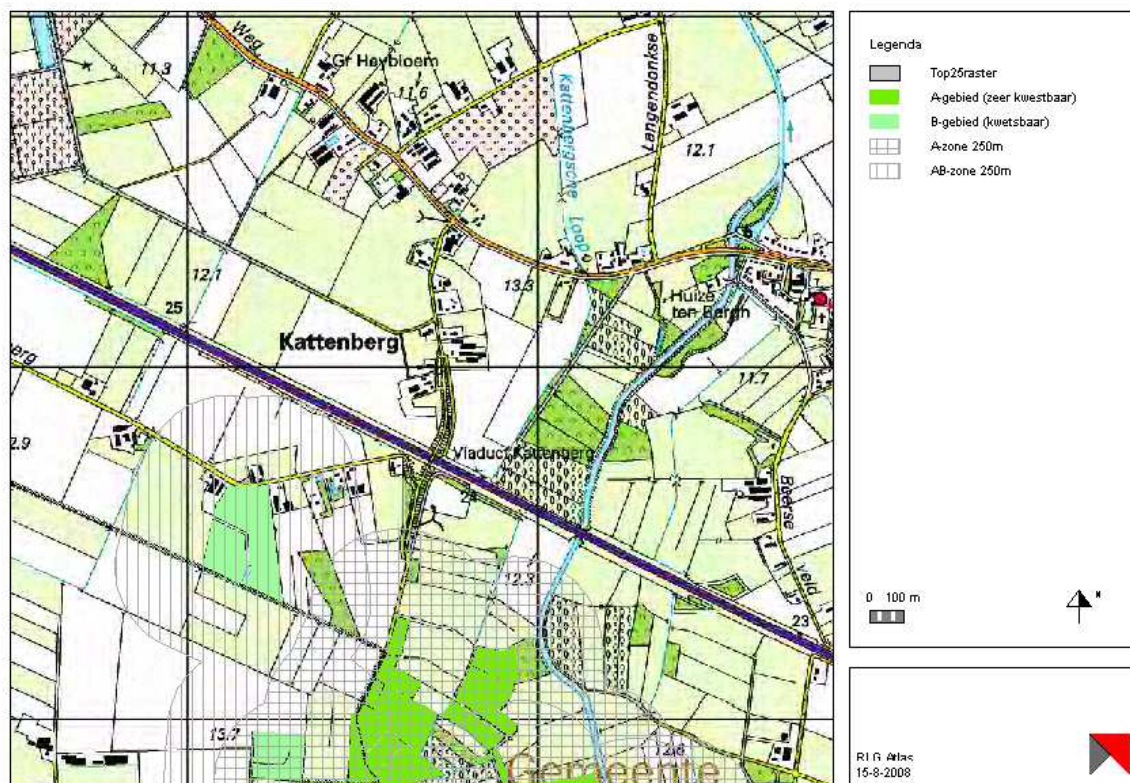
Het bedrijf beschikt over een recente milieuvergunning van 18 maart 2008. Hierin zijn de plannen getoetst aan het aspect geurhinder. Aangezien de aanvraag hiervoor is ingediend vóór 1 januari 2007 is het plan getoetst aan de Wet en de Regeling stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden. De Wet geurhinder en veehouderij is niet van toepassing op het plan.

Uit de beschikking van de milieuvergunning blijkt dat het aspect geurhinder geen belemmering oplevert voor de voorgenomen activiteiten. Aan alle gewenste afstanden tot geurgevoelige objecten wordt met het plan voldaan. De burgerwoning Kattenberg 3 is het meest nabij gelegen geurgevoelig object. Hiervoor dient een minimale afstand van 188 meter tot het emissiepunt aanwezig te zijn en een afstand van 25 meter tot de gevel van de meest nabij gelegen stal. Aan deze afstanden wordt voldaan.

5.8 Ammoniak

Het plan is getoetst in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in het kader van procedure milieuvergunning. Daarbij is vooral van belang de afstand tot kwetsbare gebieden. De locatie ligt op een afstand van 654 meter van een kwetsbaar gebied (bosgebied aan de Bekersberg). Met betrekking tot de emissie van ammoniak gelden op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (WAV) ter plaatse geen beperkingen aangezien de afstand tot dit gebied meer dan 250 meter bedraagt.

Figuur: ligging t.o.v. kwetsbare gebieden



Wel gelden er in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de IPPC-richtlijn extra toetsingskaders. Dit heeft met name betrekking op verzuring als gevolg van de depositie van ammoniak afkomstig van veehouderijen en het gebruik van de best beschikbare technieken.

Door het gebruik van chemische luchtwassers bij de nieuwe stallen voldoet de gehele inrichting aan de eis van het toepassen van de Best Beschikbare Technieken, en daarmee aan de IPPC-richtlijn.

Door het plan neemt de ammoniakemissie van de inrichting niet toe, door het gebruik van luchtwassers. Ook de afstand tussen de beschermde VHR-gebieden en het meest nabij gelegen emissiepunt van de inrichting neemt niet af. De depositie van ammoniak van de inrichting op deze gebieden neemt daardoor niet toe. Het plan heeft derhalve geen significante effecten op de beschermde gebieden en ook wordt de instandhouding van deze gebieden niet in gevaar gebracht.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het bedrijf bevinden zich, buiten agrarische bedrijven, geen andersoortige bedrijven waarmee in het kader van de planvorming rekening mee hoeft te worden gehouden.

6. Waterparagraaf Kattenberg 4 te Oirschot

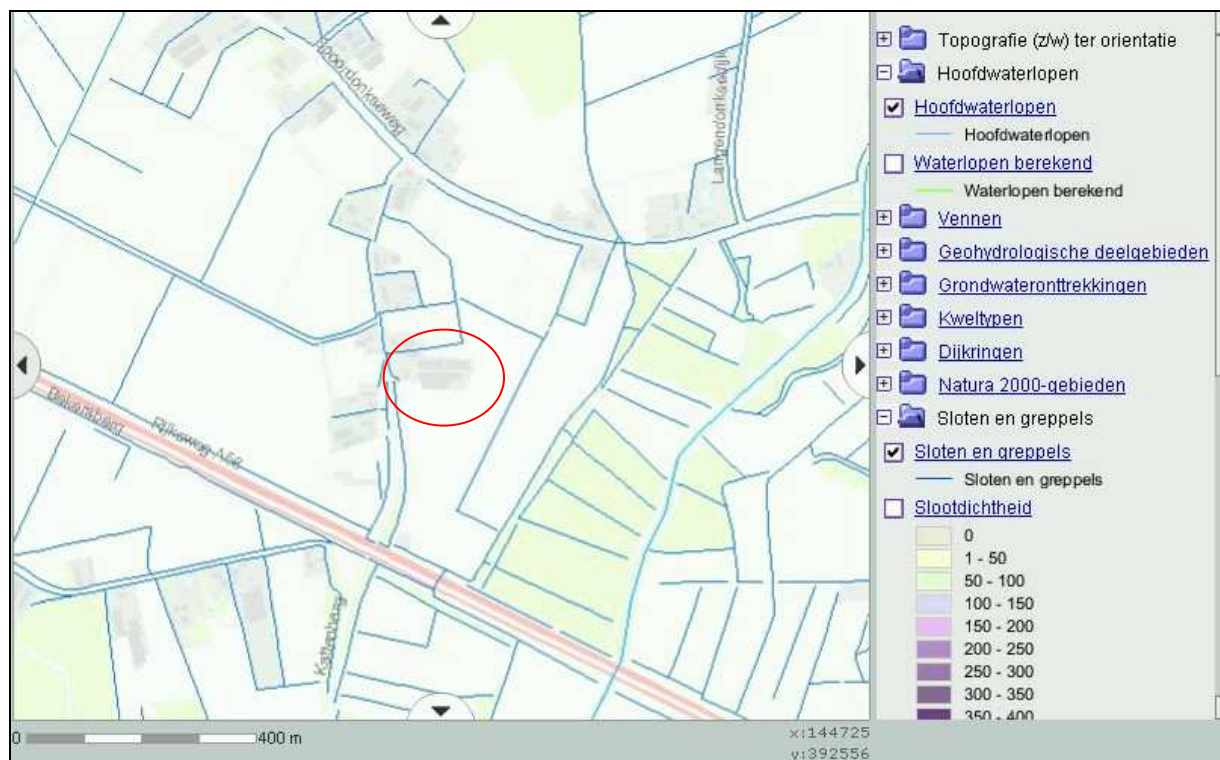
6.1 Het plan

Aan de Kattenberg 4 in Oirschot is momenteel een varkenshouderij gevestigd. Het plan is om deze uit te breiden met de bouw van nieuwe stallen en voorzieningen. Het bebouwde oppervlakte zal worden uitgebreid met 5000 m² (gebouwen, bouwwerken en erfverharding). Voor dit plan is een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van de te voeren procedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Een overzicht van de nieuwe situatie is te zien in paragraaf 2.2 van deze onderbouwing. Voor alle waterhuishoudkundige maatregelen geldt dat een Keur-ontheffing aangevraagd zal worden bij Waterschap De Dommel (stroomgebied Beerze en Reusel).

6.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

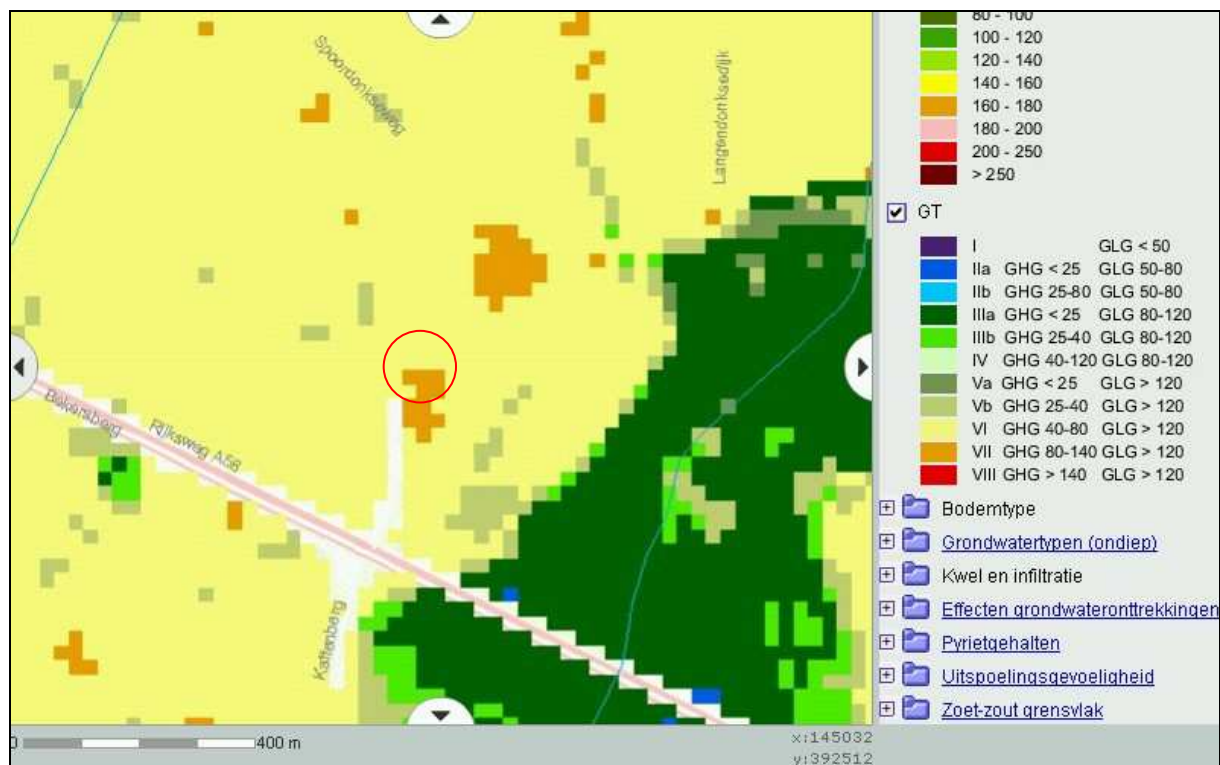
De omgeving Kattenberg is gelegen binnen het stroom- en afwateringsgebied van de Beerze (Waterschap De Dommel). De Beerze, de Kattenbergsche Loop en de Heilloop zijn de belangrijkste watergangen in de omgeving. Rondom het perceel zijn diverse kavelsloten gesitueerd, deze staan niet op de Legger van het waterschap. Tevens valt de locatie binnen de beschermingszone natte natuurgebied die rond de Beerze geldt. Dit betekent dat voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de waterhuishoudkundige situatie in het beekdal, een aanlegvergunning noodzakelijk is. Daarbij gaat het om werkzaamheden die betrekking hebben op het ophogen of verlagen van de bodem, het graven of dempen van sloten en werkzaamheden die anderszins de waterhuishouding kunnen beïnvloeden.

Figuur: sloten in de omgeving



Grondwaterbeschermingsgebieden zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Wel geldt rond het noordelijk gelegen waterwingebied een boringsvrije zone. Dit houdt in dat er geen diepe boringen mogen plaatsvinden die de ondoorlatende lagen in de ondergrond zouden kunnen verstoren en daarmee van invloed kan zijn op de diepe waterwinning. De locatie is aangesloten op een drukrioleringsstelsel.

Figuur: grondwatertrap VI/VII



De locatie is gesitueerd op de overgang van infiltratiegebied en kwelgebied. De locatie is gelegen op eerdgronden (type zEZ21). Het grondwater zit redelijk diep in deze bodems. Het gebied heeft grondwatertrap VI en VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse ligt op 60-100 cm beneden maaiveld.

Het beleid van het Waterschap De Dommel is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- geen uitlogbare materialen toepassen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Figuur: Gemiddeld hoogste grondwaterstand



6.3 Waterhuishoudkundige situatie Kattenberg 4:

scheiding van vuil en schoon hemelwater:

het bedrijfsafvalwater (spuiten van stallen) wordt in mestputten opgevangen. Dit water wordt dan later op het land uitgereden. In de huidige situatie wordt het hemelwater dat op de oppervlakteverharding valt op het oppervlaktewater geloosd. In de nieuwe situatie wordt het schone hemelwater (van het dak en de erfverharding) afgekoppeld en opgevangen in een nieuw aan te leggen sloot. De verdere technische uitwerking volgt bij de aanvraag voor een Keurontheffing in samenspraak met het Waterschap.

hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren:

hergebruik van het 'schoon' hemelwater is in de intensieve veehouderij lastig, aangezien de dieren erg gevoelig zijn voor mogelijke ziektes en infecties. Gezien de recente crises onder vee (varkenspest, BSE, vogelpest, MKZ) en de grote gevolgen daarvan is men daarom zeer terughoudend met dergelijke zaken. Infiltratie van water is ter plaatse een optie gezien de grondwaterstand en de kenmerken van de bodem. De mogelijkheid is er om het schone hemelwater op te vangen in een nieuwe sloot. In deze sloot kan het water infiltreren en gebufferd worden en uiteindelijk vertraagd geloosd worden op de kavelsloten rond het bedrijf. De norm voor afvoer van landbouwwater zal daarbij niet overschreden mogen worden (niet meer dan 1 liter/seconde/hectare). In onderhavig geval zou dit praktisch de meest reële oplossing zijn en op korte termijn realiseerbaar.

hydrologisch neutraal bouwen:

om hydrologisch neutraal te bouwen zal voldaan worden aan de gestelde norm van $T=10 + 10\%$ waarbij 44 mm regenwater op eigen terrein geborgen moet worden. Feitelijk voorziet het plan in uitbreiding van het verhard oppervlak met 5000 m². Formeel is dus een

bergingscapaciteit vereist van $5000 \times 0,044 = 220 \text{ m}^3$. Deze capaciteit zal gerealiseerd worden in de vorm van een ondiepe sloot op de perceelsgrens, op zowel de noordelijke als zuidelijke perceelsgrens.

Door niet dieper te gaan dan 60 cm wordt zeker boven de GHG gebleven die ter plaatse volgens de Wateratlas tussen de 60 en 100 cm beneden maaiveld ligt. De sloot krijgt een inhoud van 220 m³ en wordt voorzien van een stuwte met overstortpijp. Deze voorziening watert af, via de vertraagde afvoer, naar de kavelsloot op de perceelsgrens. De vertraagde afvoer wordt gedimensioneerd op de toegestane landbouwkundige afvoer van 1 l/s/ha. In extreme situaties zal de sloot overlopen en vloeit het water af naar de lager gelegen onbebouwde agrarische percelen.

Uitloogbare materialen:

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom dient gebruik gemaakt te worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen. In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure zijn dergelijke zaken echter niet te regelen. Dit dient via de bouwvergunningprocedure gedaan te worden.

Beschermingszone natte natuurparel:

Ten behoeve van het plan worden werkzaamheden uitgevoerd die mogelijk van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie in het beekdal van de Beerze. Door de plannen uit te voeren met in acht neming van de hiervoor vermelde maatregelen ten aanzien van scheiding schoon-vuil water, retentie en materiaalgebruik kan voorkomen worden dat er sprake is van onevenredige aantasting van de hydrologische kwaliteiten van het beekdal.

6.4 Conclusie

Het plan voor de Kattenberg 4 voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voor vergroting van het bouwblok wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure voor het bestemmingsplan Buitengebied, wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de gemeente zal er een planschade overeenkomst worden afgesloten.

7.3 Grondexploitatie

Niet aan de orde, afspraken over plankosten en planschade wordt geregeld in een anterieure overeenkomst.

7.4 Conclusie

Het plan is uitvoerbaar.

8. Conclusie

De afweging van de verschillende belangen die heeft plaatsgevonden leidt tot de conclusie dat de beoogde uitbreiding van de varkenshouderij aan de Kattenberg 4 te Oirschot ruimtelijk aanvaardbaar is, vanwege:

- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor geschikte locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse;
- er wordt bijgedragen aan de realisering van de reconstructiedoelstellingen voor het gebied Beerze Reusel doordat een intensieve veehouderij zich ontwikkelt op een daarvoor geschikte locatie in het landbouwonwikkelingsgebied Stille Wille.
- landschappelijk kan het initiatief aanvaardbaar ingepast worden binnen de omgeving met gebruikmaking van bestaande en nieuwe erfbeplanting;
- er worden geen natuurwaarden aangetast. De uitbreiding vindt plaats op intensief gebruikte agrarische gronden zonder natuurwaarden;
- er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding bij de ontwikkeling van het plan. Wel dient bij de uitvoering van het plan rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Hiertoe zullen aan de bouwvergunning voorwaarden worden gekoppeld waarmee deze mogelijke archeologische waarden beschermd kunnen worden.
- milieu-aspecten leveren geen belemmeringen op. Zowel qua geur als ammoniak wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit wet- en regelgeving. Voor de uitbreiding van de varkensstallen is voorjaar 2008 een milieuvergunning verleend.
- de toename van verhard oppervlak draagt bij tot een geringere infiltratie van water, hierdoor worden er echter geen waterhuishoudkundige functies aangetast. Door voldoende bergingscapaciteit te realiseren kan voldaan worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het duurzaam omgaan met water;
- stedenbouwkundig wordt aangesloten op het principe van concentratie van bebouwing op het bouwblok en de ruimtelijk-functionele karakteristiek van de omgeving;
- het initiatief inpasbaar is binnen het verkeersbeeld;
- eenvoudig aangesloten kan worden op bestaande (technische) infrastructuur.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is. De omgeving kan aangemerkt worden als geschikt voor de beoogde ontwikkeling.

Bijlage 1:
Voorstel
Vormverandering bouwvlak 1,5 hectare, fase 1



**Bijlage 2:
Voorstel
Uitbreiding bouwblok, fase 2**

