

**BESTEMMINGSPLAN  
'BUITENGEBIED, HERZIENING  
EVENHEUVEL ONG.'  
GEMEENTE OIRSCHOT**

VASTGESTELD

## PLANGEGEVENS

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| Naam bestemmingsplan: | Buitengebied, herziening Evenheuvel ong. |
| IMRO idn              | NL.IMRO.0823.BPOIEVENHEUVEL-VAST         |
| Versie voorontwerp    | April 2017                               |
| Versie ontwerp        | Juni 2017                                |
| Versie vastgesteld    | Oktober 2017                             |
| Opgesteld door        | M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel        |
| Tweede contactpersoon | E.M. Crijns                              |

# INHOUD

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                         | 5         |
| 1.2       | Plangebied .....                                         | 5         |
| 1.3       | Doel van het bestemmingsplan .....                       | 7         |
| 1.4       | Vigerend bestemmingsplan .....                           | 7         |
| <b>2.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                            | <b>8</b>  |
| 2.1       | Huidige situatie .....                                   | 8         |
| 2.1.1     | Omgeving .....                                           | 8         |
| 2.1.2     | Plangebied .....                                         | 9         |
| 2.2       | Beoogde situatie .....                                   | 9         |
| 2.2.1     | Inleiding .....                                          | 9         |
| 2.2.2     | Stedenbouwkundige inpassing .....                        | 10        |
| 2.2.3     | Beeldkwaliteit .....                                     | 10        |
| 2.2.4     | Landschappelijke inpassing .....                         | 12        |
| 2.2.5     | Ontsluiting en parkeren .....                            | 14        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                                 | <b>15</b> |
| 3.1       | Europees- en Rijksbeleid .....                           | 15        |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....            | 15        |
| 3.1.2     | Ladder duurzame verstedelijking .....                    | 15        |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....                                 | 16        |
| 3.2.1     | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....                | 16        |
| 3.2.2     | Verordening ruimte .....                                 | 17        |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid .....                                | 21        |
| 3.3.1     | Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' .....        | 21        |
| 3.3.2     | Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" .....     | 21        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b> | <b>23</b> |
| 4.1       | Water .....                                              | 23        |
| 4.1.1     | Inleiding .....                                          | 23        |
| 4.1.2     | Relevant beleid .....                                    | 23        |
| 4.1.3     | Waterparagraaf .....                                     | 25        |
| 4.1.4     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater .....   | 27        |
| 4.2       | Ecologie .....                                           | 27        |
| 4.2.1     | Inleiding .....                                          | 27        |
| 4.2.2     | Gebiedsbescherming .....                                 | 27        |
| 4.2.3     | Soortenbescherming .....                                 | 28        |
| 4.3       | Archeologie .....                                        | 28        |
| 4.3.1     | Wet op de archeologische monumentenzorg .....            | 28        |
| 4.3.2     | Regionaal archeologiebeleid .....                        | 28        |
| 4.4       | Cultuurhistorie .....                                    | 29        |

|                  |                                          |           |
|------------------|------------------------------------------|-----------|
| 4.4.1            | Ontstaansgeschiedenis .....              | 29        |
| 4.4.2            | Cultuurhistorische waarden .....         | 30        |
| 4.5              | Bedrijven en milieuzonering .....        | 31        |
| 4.5.1            | Niet-agrarische bedrijven .....          | 31        |
| 4.5.2            | Agrarische bedrijven .....               | 32        |
| 4.6              | Wegverkeerslawaaï .....                  | 36        |
| 4.7              | Luchtkwaliteit .....                     | 37        |
| 4.8              | Bodemkwaliteit .....                     | 37        |
| 4.9              | Externe veiligheid .....                 | 39        |
| 4.9.1            | Inleiding .....                          | 39        |
| 4.9.2            | Bedrijven .....                          | 39        |
| 4.9.3            | Transport .....                          | 39        |
| 4.10             | M.E.R. beoordeling .....                 | 40        |
| <b>5.</b>        | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b> | <b>42</b> |
| 5.1              | Inleiding .....                          | 42        |
| 5.2              | Algemene toelichting verbeelding .....   | 42        |
| 5.3              | Algemene toelichting regels .....        | 42        |
| 5.4              | Toelichting bestemmingen .....           | 43        |
| 5.4.1            | Wonen .....                              | 43        |
| 5.4.2            | Waarde – Archeologie 4 .....             | 43        |
| 5.4.3            | Waarde – Archeologie 5 .....             | 43        |
| <b>6.</b>        | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>             | <b>45</b> |
| 6.1              | Economische uitvoerbaarheid .....        | 45        |
| 6.1.1            | Grexxwet .....                           | 45        |
| 6.2              | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....   | 45        |
| <b>7.</b>        | <b>OVERLEG EN INSPRAAK .....</b>         | <b>46</b> |
| 7.1              | Inspraakprocedure .....                  | 46        |
| 7.2              | Omgevingsdialoog .....                   | 46        |
| 7.3              | Overleg ex artikel 3.1.1. Bro .....      | 46        |
| <b>Bijlagen:</b> |                                          |           |
| 1.               | Akoestisch onderzoek                     |           |
| 2.               | Verkennd bodemonderzoek                  |           |
| 3.               | Omgevingsdialoog                         |           |
| 4.               | Zienswijzennota                          |           |

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding**

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Evenheuvel ongenummerd te Oirschot, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemers van de beoogde herontwikkeling betreffen de heren Leermakers en Van Meurs, eigenaren van het plangebied. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en kent de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Initiatiefnemers zijn voornemens het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Ten behoeve van de herontwikkeling zullen twee bouwtitels betrokken worden van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dan wel een stoppende agrariër uit de gemeente Oirschot waarbij wordt voldaan aan de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot is per brief d.d. 20 juni 2016 te kennen gegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplan-procedure doorlopen te worden. Hiervoor dienen initiatiefnemers de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Evenheuvel ong.' bestaat uit regels, een verbeelding, een toelichting en bijbehorende bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

## **1.2 Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan Evenheuvel ongenummerd, ten noorden van de kern Oirschot. Het plangebied grenst tevens in het zuidoosten aan de Oude Grintweg. Het plangebied is gelegen binnen buurtschap 'Evenheuvel', binnen de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. Navolgend is een luchtfoto weergegeven met daarop het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Oirschot, sectie L, nummer 1410 en nummer 1411. Het perceel L 1410 kent een oppervlakte van 2.366 m<sup>2</sup> en het perceel L 1411 kent een oppervlakte van 2.364 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

### **1.3 Doel van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan Evenheuvel ongenummerd te Oirschot en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

### **1.4 Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Oirschot, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van burgerwoningen, bedrijvigheid, landbouwgronden en natuur. Het plangebied en omgeving hebben een landelijke uitstraling waarbij sprake is van een uitgebreide landschappelijke inpassing en waardevolle doorzichten naar achterliggend landschap. Ter plaatse is sprake van een Kempische driehoekstructuur gevormd rond het bij elkaar komen van de Oude Grintweg, Hedel en Evenheuvel. Rond Evenheuvel en ten noordoosten van deze driehoek is sprake van geclusterde bebouwing. Het plangebied is gelegen aan een dwarsverbinding tussen Oude Grintweg en Evenheuvel. Navolgende figuur geeft een impressie van de directe omgeving van het plangebied weer.



Figuur 3: Impressie omgeving plangebied (Bron: Google Streetview)

## 2.1.2 Plangebied

Het plangebied aan Evenheuvel ongenummerd is thans onbebouwd en kent een agrarische bestemming. Het plangebied kent in de huidige situatie geen specifieke functie en is in de huidige situatie reeds landschappelijk ingepast middels bomenrijen en houtsingels op de perceelsgrenzen. Navolgende figuren geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

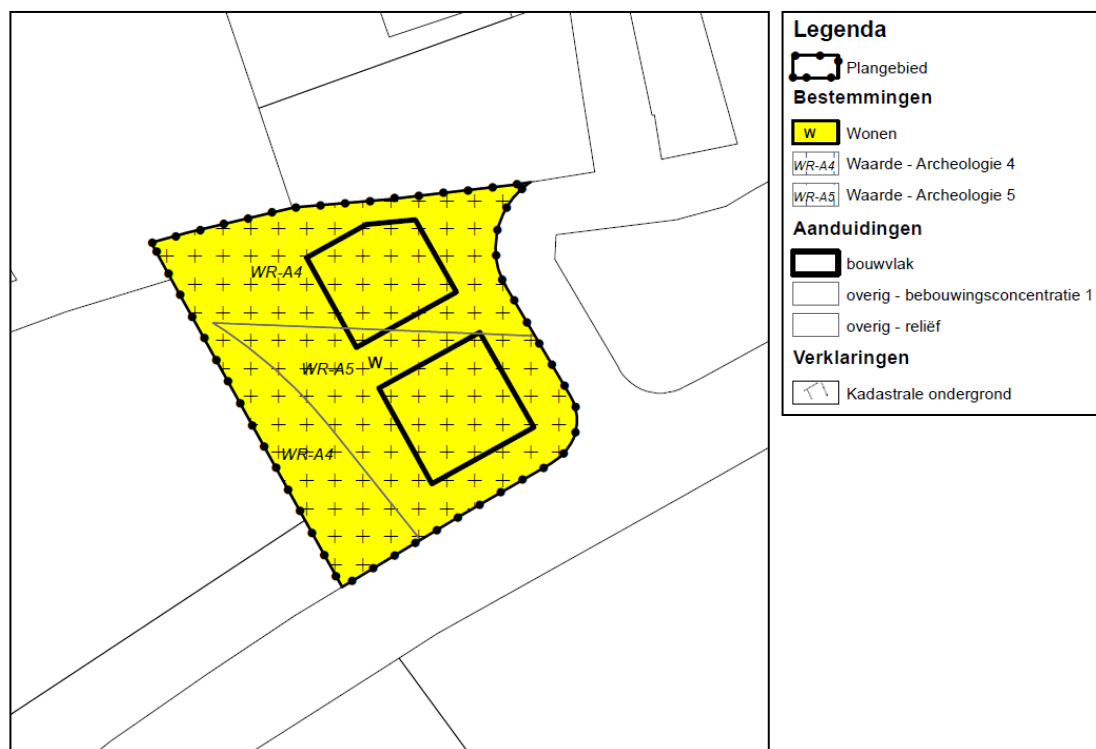
## 2.2 Beoogde situatie

### 2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt twee Ruimte voor Ruimte woningen op te richten ter plaatse van het plangebied. In de toekomstige situatie zal daartoe aan het plangebied een woonbestemming toegekend worden waarbij

VASTGESTELD

twee bouwvlakken opgenomen worden. De woningen zullen georiënteerd en ontsloten worden op Evenheuvel. Navolgende figuur betreft de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Toekomstige planologische situatie plangebied

## 2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

Op de Ruimte voor Ruimte woningen zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 240 m<sup>2</sup> bedragen;
- de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- de nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- de kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°. Voor het realiseren van de wolfseinden kan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegepast worden voor het hanteren van een dakhelling van 75° ter plaatse van deze wolfseinden.

De genoemde bebouwingsvoorschriften zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

## 2.2.3 Beeldkwaliteit

De nieuwbouw dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bebouwing in de omgeving bestaat uit een diverse bebouwing, waarbij voornamelijk een min of meer rechthoekig

VASTGESTELD

grondplan overheerst. Ook zijn alle andere (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. De woningen zijn zowel haaks als evenwijdig ten opzichte van de weg gesitueerd. Ter plaatse van Evenheuvel en Oude Grintweg is sprake van een cluster van bebouwing, te weten buurtschap Evenheuvel. Met de oprichting van de twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt aangesloten op dit cluster. Het landelijke karakter van het buurtschap zal met de ontwikkeling niet aangetast worden, er is geen sprake van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing in de omgeving van het plangebied en laat tevens zien dat ter plaatse sprake is van een uitgebreide landschappelijke inpassing.



Figuur 6: Bebouwing in omgeving van plangebied (Bron: Google Streetview)

De nieuwe woningen worden parallel of haaks ten opzichte van de straat gesitueerd en gedekt met een zadeldak. Haaks hierop geplaatste kruiskappen zijn enkel aan de achtergevel toegestaan. Er mogen geen platte daken voor de hoofdgebouwen worden toegepast.

De woningen zullen derhalve worden gebouwd met 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De hoofdkap betreft een langskap. Dakkapellen zijn toegestaan. Aan de voorzijde moeten deze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. Gezien de ligging van de woningen tegen het landelijke gebied wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door grote overstekken toe te passen, met laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. Een (moderne) schuurwoning is ook toegestaan.

Het ambachtelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. Het verwerken van hout in de voorgevel is ook mogelijk. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Gevelbekleding in de vorm

van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn in de voorgevel niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde en de zijgevels is vrij.

Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij.

Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Het aanbouwen van bijgebouwen is alleen toegestaan indien dit bijdraagt tot de kwaliteit van het geheel. Het heeft echter de voorkeur bijgebouwen los van het hoofdvolume op de kavel te positioneren.

Hoewel het uitgangspunt voor de woningen het ambachtelijke karakter is, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Indien de kwaliteit van het totaal er niet onder lijdt is het toepassen van moderne lijnen en vormgevingselementen aan de voor- en zijgevels eveneens mogelijk. Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen etcetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de straatzijde. De inrichting is vrij en niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar een niet symmetrische opzet.

## **2.2.4 Landschappelijke inpassing**

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Aan de Oude Grintweg is thans sprake van een karakteristieke bomenlaan. Tevens is sprake van een dubbele bomenrij aan Evenheuvel. Aan de westelijke perceelsgrens is sprake van beplanting in de vorm van een houtsingel bestaande uit bomen en struiken. Deze beplanting accentueert de perceelsgrenzen en is om die reden van belang voor de uitstraling, kwaliteit en leesbaarheid van het landschap ter plaatse.

Beoogd wordt om bij de woningen een ruime groene voortuin te creëren, refererend aan de boerentuinen. De huidige beplanting zal in de beoogde situatie waar het kan behouden en versterkt worden en waar het de kwaliteit ten goede komt teruggesnoeid of verwijderd worden. Het doel van deze aanpassingen is een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing te realiseren ter plaatse van het plangebied. De karakteristieke bomenrijen aan noordelijke en zuidelijke perceelsgrenzen zullen met de ontwikkeling in ieder geval behouden blijven. Navolgende figuur geven een beeld van de huidige landschappelijke inpassing ter plaatse.



Figuur 7: Huidige landschappelijke inpassing plangebied (Google Maps en Google Streetview)

#### VASTGESTELD

Het groen rondom het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling verbeterd en versterkt worden waardoor de uitstraling van het plangebied kwalitatief hoogwaardiger wordt. Op de perceelsgrens tussen de beoogde twee kavels zal tevens een groene erfafscheiding worden aangelegd. Hierbij kan gedacht worden aan een knip- en scheerhaag. Met de landschappelijke inpassing zal rekening worden gehouden met het behoud van zicht op de woningen. De noordelijk gelegen woning zal zichtbaar zijn vanaf Evenheuvel, de zuidelijk gelegen woning zal zichtbaar zijn vanaf de Oude Grintweg en Evenheuvel en derhalve bij het straatbeeld aldaar gaan horen. De achtertuin bij deze zuidelijk woning zal, ten behoeve van privacy, middels een haag aan het zicht onttrokken worden.

Navolgend is de beoogde inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen weergegeven.



Figuur 8: Beoogde inpassing Ruimte voor Ruimte woningen

## 2.2.5 Ontsluiting en parkeren

De woningen zullen georiënteerd en ontsloten worden op Evenheuvel. Bij de Ruimte voor Ruimte woningen zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Europees- en Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

##### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In ruil voor de bouw van de beoogde woningen wordt derhalve per woning 1.000 m<sup>2</sup> stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij gesaneerd. Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

### **3.2.2 Verordening ruimte**

#### **3.2.2.1 Inleiding**

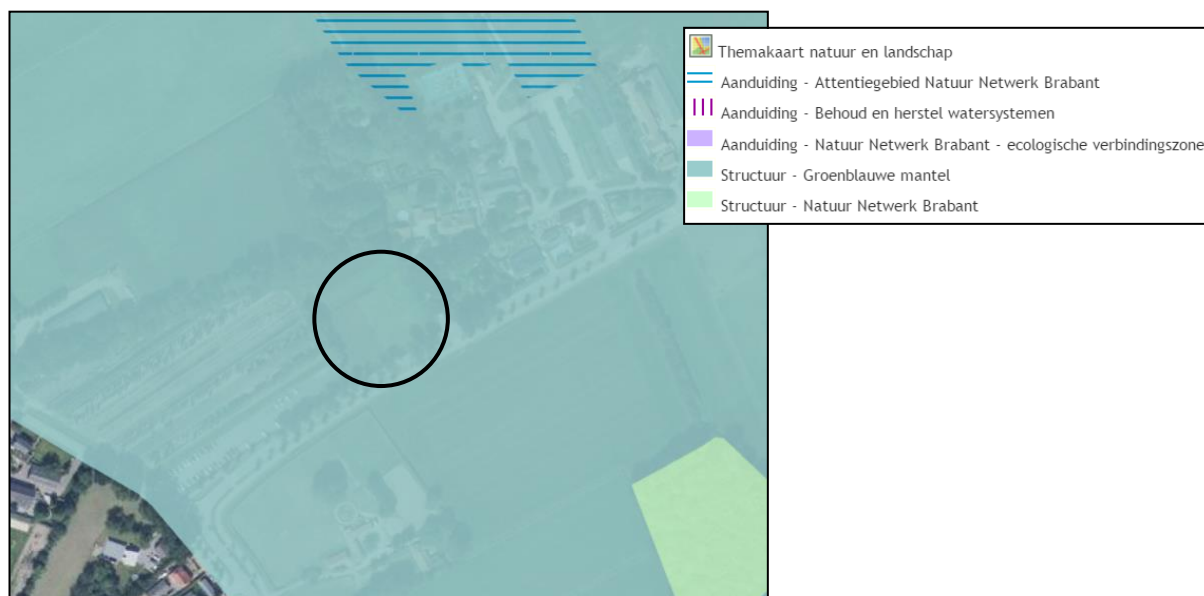
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Op 10 juli 2015 is de Verordening ruimte geheel opnieuw vastgesteld. Jaarlijks vinden kaartaanpassingen plaats. Op 18 november 2016 is de meest recente Veegronde van de Verordening ruimte vastgesteld. Hierna wordt gesproken over de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

#### **3.2.2.2 Aanduidingen in Verordening ruimte**

Het plangebied is in de Verordening ruimte enkel aangeduid op de themakaart 'natuur en ontwikkeling'. Navolgend is een uitsnede van de themakaart 'Natuur en landschap' bij de Verordening ruimte weergegeven.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en Landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' zijn die gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbingszone of die deze verbinden. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de 'Groenblauwe mantel' dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In paragraaf 3.2.2.4 van onderhavige toelichting wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de voorwaarden voor woningbouw binnen de 'Groenblauwe mantel'.

### 3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

#### **3.2.2.4 Artikel 6.8 Ruimte voor Ruimte binnen Groenblauwe mantel**

In artikel 6.7 van de Verordening ruimte is gesteld dat nieuwbouw van woningen binnen de 'Groenblauwe mantel' is uitgesloten. Artikel 6.8 biedt een uitzondering van het verbod op nieuwbouw van woningen, mits wordt voldaan aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel':

- 1. In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning indien:**
  - a. sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;**  
Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen is in totaal 2.000 m<sup>2</sup> aan stallen gesloopt en is een omvang van 7.000 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. De bouwtitels worden betrokken via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV dan wel een of enkele stoppende agrariërs binnen de gemeente Oirschot.
  - b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**  
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie evenals in het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Oirschot. De inpassing van de beoogde woningen is stedenbouwkundig getoetst en als passend bevonden.
  - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;**  
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
  - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.**  
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.
- 2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:**

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Deze omvang is nog niet behaald.

5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

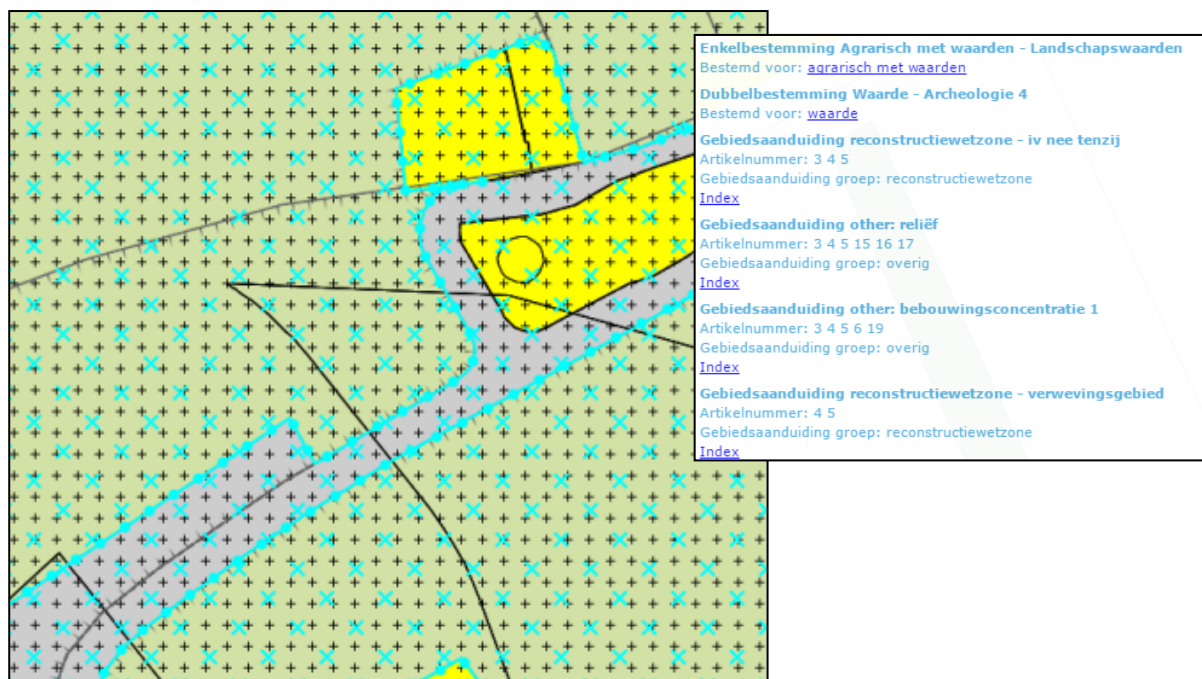
Niet van toepassing.

De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zullen als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied aan Evenheuvel ongenummerd te Oirschot is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij', 'overig – reliëf', 'overig – bebouwingsconcentratie 1' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' biedt voor het plangebied geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen mogelijk te maken. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

#### 3.3.2 Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling"

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', welke met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is komen te vervallen.

In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en eventueel wordt versterkt. De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied aan Evenheuvel ongenummerd te Oirschot is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. De huidige situatie in de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar' is als volgt omschreven:

*“Het gebied Gijzelaar/Notel beslaat het gehele gebied ten noorden van de kern Oirschot. Aan de westkant vormt de lintbebouwing aan de Spoorдонkseweg de grens en aan de noordkant de weg Gijzelaar en de Oude Grintweg. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de weg Notel, die zich ook gedeeltelijk als lintbebouwing manifesteert.*

*Het gebied wordt doorsneden door een tweetal wegen, te weten de Peperstraat en de Oude Grintweg. Centraal in het gebied is een waterloopje gelegen. De bebouwing is vooral geconcentreerd langs de oude wegen in het gebied. Het betreft een gemengde bebouwing van burgerwoningen en agrarische bedrijven, evenals enkele niet-agrarische en recreatiebedrijven. De bebouwing is op veel plaatsen omgeven door opgaande beplanting op de percelen of aan de randen. Samen met de boombeplanting langs de wegen en de kavelgrensbeplanting verspreid in het gebied is hier nog duidelijk de oorspronkelijke oude agrarische landschap herkenbaar.*

*Door de afwisseling van ruimtelijke elementen in het gebied zijn op veel locaties zichtrelaties aanwezig tussen de gebieden ter weerszijden van de bestaande wegen. Door het ontbreken van bebouwing langs de weg Gijzelaar bestaat ook een sterke visuele relatie met het gebied ten noorden daarvan tot aan de bosgebieden van De Mortelen. In het westelijk deel van dit gebied vormt de zuidelijke dorpsrand van Oirschot een minder aangename, harde overgang naar het open landschap. Aan de zuidkant van het gebied dringt het oorspronkelijke landschap door tot ver in de bebouwde kom van Oirschot.”*

In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is onder andere de volgende ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar' opgenomen:

*“Het gebied is voorts in ruimtelijke zin aangenaam gecompartmenteerd door ensembles van bebouwing en beplanting, die karakteristiek zijn voor oude ontginningen. Het is gewenst deze afwisseling tussen bebouwing, opgaande beplanting en open ruimten te handhaven door alleen noodzakelijke bebouwing toe te staan op bestaande percelen waarbij de bestaande open ruimte wordt gehandhaafd. Daardoor blijven ook de bestaande visuele relaties tussen de verschillende gebiedsdelen in stand.”*

In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is de invulling van het rood-voor-rood-instrument uitgewerkt. Gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaan ruimere mogelijkheden voor de inhoud van hoofdgebouwen en de oppervlakte van bijgebouwen. Gesteld wordt dat een Ruimte voor Ruimte woning een inhoud mag hebben van 1.000 m<sup>3</sup> waarbij per woning 240 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd.

## **4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN**

### **4.1 Water**

#### **4.1.1 Inleiding**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woningen binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemers en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

#### **4.1.2 Relevant beleid**

##### **4.1.2.1 Keur**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar.

##### **4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'**

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Voor de nieuw op te richten woningen ter plaatse van het plangebied wordt een verhard oppervlak van circa 440 m<sup>2</sup> per woning verwacht, bestaande uit 200 m<sup>2</sup> hoofdgebouw en 240 m<sup>2</sup> bijgebouwen.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m<sup>2</sup> een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

#### **4.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019**

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

Wateroverlast kan niet voorkomen worden. In het vGRP is aan de hand van 12 punten beleid ten aanzien van wateroverlast opgenomen. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende punten relevant:

- Het afvoeren van hemelwater op het oppervlaktewater mag geen nadelige effecten hebben op de waterkwaliteit en -kwantiteit.
- Nieuwe riool-(hemelwater)stelsels worden gedimensioneerd op een ontwerpbui  $T = 10 + 10\%$  om rekening te houden met de klimaatverandering.
- Voor nieuwbouw geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie in een peilgebied na de bouw niet verslechtert ten opzichte van voor de bouw.
- Wijzigingen in de waterhuishouding worden afgestemd met het waterschap.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor de waterhuishouding wordt de watertoets doorlopen.
- Het opvangen en vasthouden van hemelwater op daken (bijvoorbeeld groene daken) en in de tuin wordt gestimuleerd. Elk particulier initiatief draagt bij aan het opvangen van de klimaatverandering.

### **4.1.3 Waterparagraaf**

#### **4.1.3.1 Bodem en grondwater**

Het plangebied is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden en bestaat uit lemig fijn zand (bodemtype zEZ23). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 20 tot 60 centimeter beneden maaiveld.

#### 4.1.3.2 Oppervlaktewater

Er is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied. Ten noorden van het plangebied bevindt zich wel een B-waterloop. In navolgende figuur is de ligging van deze waterloop weergegeven.



Figuur 11: B-waterloop grenzend aan plangebied

B-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom tussen de 10 en 30 liter per seconde. Deze waterlopen worden onderhouden door de perceelseigenaren aan weerszijden, met controle vanuit de Schouw. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de aanwezige waterloop.

#### 4.1.3.3 Verhard oppervlak

Ter plaatse van het plangebied is thans geen sprake van erfverharding. Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 880 m<sup>2</sup> verwacht, bestaande uit 200 m<sup>2</sup> hoofdgebouw en 240 m<sup>2</sup> bijgebouwen per woning. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Gedacht kan worden aan een ondergronds infiltratietransportriool. In de nieuwe situatie kan daarmee de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld.

Ook kan er gekozen worden voor een noodoverlaat op één van de omliggende sloten. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik

gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer.

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG. De GHG ter plaatse bedraagt tussen de 40 en 60 centimeter beneden maaiveld. Infiltratievoorzieningen kunnen dan ook slechts op maximaal 35 centimeter beneden maaiveld te worden opgericht.

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

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

## **4.2 Ecologie**

### **4.2.1 Inleiding**

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

### **4.2.2 Gebiedsbescherming**

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen en is gelegen op een afstand van circa 4 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand, kan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied geen invloed hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

### **4.2.3 Soortenbescherming**

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Het plangebied bestaat thans uit grasland en wordt intensief gemaaid. Uitgesloten kan dan ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van beschermde flora- en faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren, waarmee dan ook geen (vaste) verblijfplaatsen van beschermde diersoorten verloren zullen gaan.

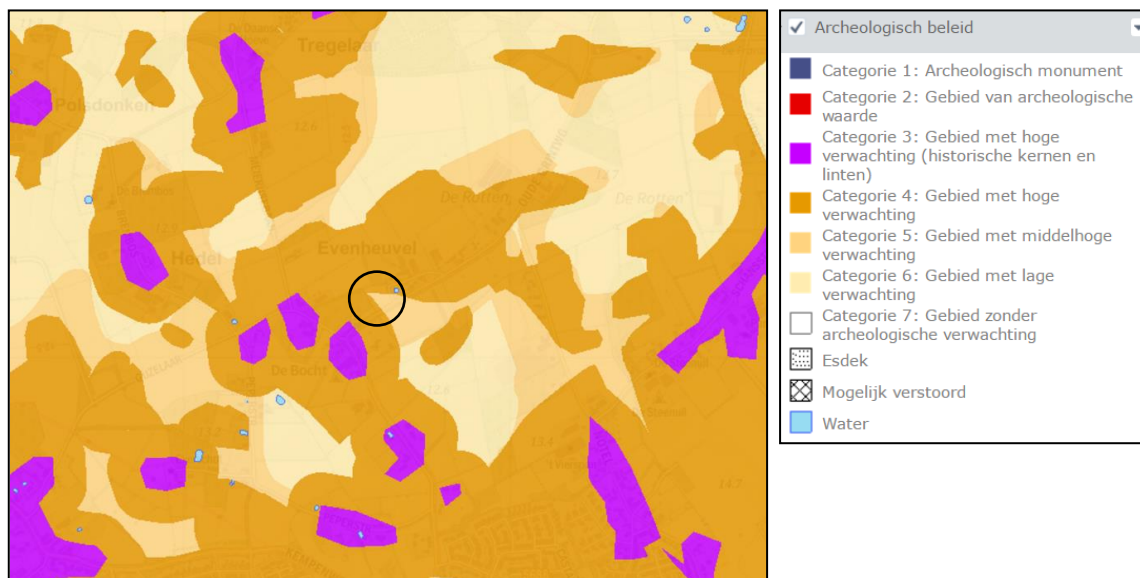
## **4.3 Archeologie**

### **4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

### **4.3.2 Regionaal archeologiebeleid**

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



Figuur 12: Archeologische beleidskaart

Een deel van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Eén van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is binnen deze categorie gelegen. Er zullen geen bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> plaatsvinden met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het overige gedeelte van het plangebied kent een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Ter plaatse van het plangebied is sprake van een esdek. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Eén van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is binnen deze categorie gelegen. Voor deze woning wordt een te bebouwen oppervlak van circa 440 m<sup>2</sup> verwacht, bestaande uit 200 m<sup>2</sup> hoofdgebouw en maximaal 240 m<sup>2</sup> bijgebouwen. Derhalve is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek vereist.

## 4.4 Cultuurhistorie

### 4.4.1 Ontstaansgeschiedenis

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

vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

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

#### **4.4.2 Cultuurhistorische waarden**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio De Kempen en tevens in landschap Groene Woud.

Regio De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalén als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalén. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Landschap het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalén en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

Zowel Evenheuvel als de Oude Grintweg zijn aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### 4.5.1 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied': *“Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”*

Het plangebied kan door de ligging aan een bebouwingslint in het buitengebied, met in de omgeving zowel agrarische als niet-agrarische locaties worden gezien als gelegen binnen het 'Gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied is een aantal niet-agrarische bedrijven gelegen. Navolgend worden deze bedrijven nader toegelicht:

#### **Parkeerterrein Oude Grintweg ong.**

Direct ten westen van het plangebied is een parkeerterrein gelegen. Dit parkeerterrein valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van 10 meter tot een gevoelig object. Dit parkeerterrein is direct gelegen tegen het plangebied voor herontwikkeling. Echter, binnen het plangebied worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen kunnen worden opgericht. Deze bouwvlakken zijn gelegen op een afstand van circa 30 meter afstand tot het parkeerterrein en daarmee op voldoende afstand in het kader van Bedrijven en Milieuzonering.

#### **Oude Grintweg 73**

Aan Oude Grintweg 73 is een dierenpension gelegen, in de vorm van kattenpension. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van 50 aangehouden

dient te worden tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 230 meter is het plangebied gelegen op voldoende afstand tot dit bedrijf en vormt derhalve geen bezwaar.

#### **Oude Grintweg 69**

Aan Oude Grintweg 69 is een camping gelegen. Deze camping valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van 30 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 175 meter is het plangebied daarmee gelegen op voldoende afstand.

#### **Hedel 2**

Aan Hedel 2 is een kampeerboerderij gesitueerd. Deze kampeerboerderij valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van 30 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 165 meter is het plangebied daarmee gelegen op voldoende afstand.

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

### **4.5.2 Agrarische bedrijven**

#### **4.5.2.1 Inleiding**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht ( $\text{oue}/\text{m}^3$ ) binnen de bebouwde kom en een norm van  $14 \text{ oue}/\text{m}^3$  buiten de bebouwde kom. Hiermee is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

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

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

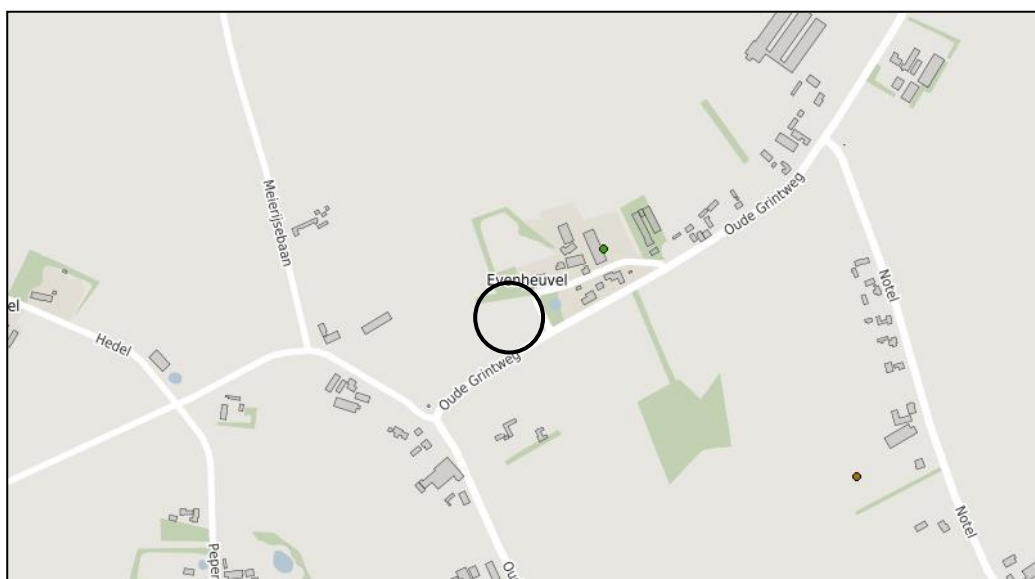
Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van  $10 \text{ oue}/\text{m}^3$  van toepassing.

De Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijke geurverordeningen worden voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die

doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

In de omgeving van het plangebied (in een straal van 500 meter) zijn twee veehouderijbedrijven gelegen, het betreft Evenheuvel 4 en Notel 61. Navolgend wordt de ligging van deze veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 13: Veehouderijbedrijvenkaart met daarop aangegeven het plangebied

Navolgend zijn de bijbehorende milieuvergunningen behorende bij deze veehouderijbedrijven weergegeven.

#### 5688 LZ, Evenheuvel 4, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 14-06-2005  
RAV-tabelversie: RAV 2003-1  
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                                                                                    | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis MVE (kg/jr) | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|----------------------|---------|------------------|-------------------|
| A1          | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar                                                               | A1.100   |             | bedrijf      | 12,35                 | 76            | 939                  | 0       | 92               | 0                 |
| A3          | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar                                                                      | A3.100   |             | bedrijf      | 4,40                  | 50            | 220                  | 0       | 13               | 0                 |
| D3          | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.100   |             | bedrijf      | 3                     | 0             | 0                    | 0       | 0                | 0                 |
| Totalen     |                                                                                                    |          |             |              |                       | 126           | 1159                 | 0       | 105              | 11                |

Sluit venster

Figuur 14: Milieuvergunning Evenheuvel 4 te Oirschot (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

**5688 NB, Notel 61, OIRSCHOT, OIRSCHOT**

Beschikkingdatum: 29-10-2010

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                                                                                    |            |             |              |                       |               |                  |      |         |                  |                   |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|------|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                                                                                       | RAV code   | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE  | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| D1.1        | biggenopfok (gespeende biggen)                                                                     | D1.1.13    | D1.1.15.4.1 | bedrijf      | 0,031050              | 2640          | 82               | 120  | 0       | 3564             | 40                |
| D1.1        | biggenopfok (gespeende biggen)                                                                     | D1.1.13    | D1.1.15.4.2 | bedrijf      | 0,031050              | 97            | 3                | 4    | 0       | 130,95           | 1                 |
| D1.1        | biggenopfok (gespeende biggen)                                                                     | D1.1.15.4  |             | bedrijf      | 0,10                  | 528           | 53               | 24   | 0       | 1056             | 8                 |
| D1.2        | kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)                                                              | D1.2.17.4  |             | bedrijf      | 1,30                  | 42            | 55               | 18   | 11      | 294              | 1                 |
| D1.2        | kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)                                                              | D1.2.17.4  |             | bedrijf      | 1,30                  | 168           | 218              | 73   | 44      | 1176             | 5                 |
| D1.3        | guste en dragende zeugen                                                                           | D1.3.1     | D1.3.12.4   | bedrijf      | 0,36                  | 92            | 33               | 22   | 24      | 430,10           | 3                 |
| D1.3        | guste en dragende zeugen                                                                           | D1.3.12.4  |             | bedrijf      | 0,63                  | 235           | 148              | 56   | 61      | 1104,50          | 8                 |
| D1.3        | guste en dragende zeugen                                                                           | D1.3.12.4  |             | bedrijf      | 0,63                  | 378           | 238              | 90   | 99      | 1776,60          | 13                |
| D2.         | dekberen, 7 maanden en ouder                                                                       | D2.4.4     |             | bedrijf      | 0,83                  | 6             | 5                | 4    | 2       | 28,20            | 0                 |
| D2.         | dekberen, 7 maanden en ouder                                                                       | D2.4.4     |             | bedrijf      | 0,83                  | 18            | 15               | 12   | 5       | 84,60            | 1                 |
| D3.         | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.2.7.2.1 | D3.2.15.4.2 | bedrijf      | 0,2250                | 889           | 200              | 635  | 39      | 3978,28          | 28                |
| D3.         | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.2.7.2.1 | D3.2.15.4.2 | bedrijf      | 0,2250                | 1800          | 405              | 1286 | 79      | 8055             | 56                |
| D3.         | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.2.15.4  |             | bedrijf      | 0,45                  | 480           | 216              | 343  | 21      | 2784             | 15                |
| D3.         | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.2.15.4  |             | bedrijf      | 0,45                  | 400           | 180              | 286  | 17      | 2320             | 12                |
| K1          | volwassen paarden (3 jaar en ouder)                                                                | K1.100     |             | bedrijf      |                       | 5             | 7                | 35   | 0       | 10               | 0                 |
| K2          | paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)                                                               | K2.100     |             | bedrijf      |                       | 2,10          | 1                | 2    | 0       | 0                | 0                 |
| Totalen     |                                                                                                    |            |             |              |                       | 7781          | 1888             | 2973 | 412     | 26782,23         | 191               |
|             |                                                                                                    |            |             |              |                       |               |                  |      |         |                  | Sluit venster     |

Sluit venster

Figuur 15: Milieuvergunning Notel 61 te Oirschot (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

**4.5.2.2 Voorgrondbelasting**

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

Het veehouderijbedrijf aan Evenheuvel 4 houdt enkel dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld. Hiertoe dient een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. Met een afstand van circa 65 meter tussen de veehouderij en het plangebied wordt aan deze verplichte afstand voldaan.

Op de veehouderij aan Notel 61 worden (ook) dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve is met behulp van V-Stacks Vergunning de geurhinder afkomstig van deze veehouderij op het plangebied berekend. De XY-coördinaten van het geurgevoelige object betreffen hierbij de hoekpunten van het gehele plangebied. De veehouderij wordt door de aanwezigheid van woonbestemmingen tussen de veehouderij en het plangebied reeds belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Derhalve hoeft ten aanzien van de emissie afkomstig van dit bedrijf niet de maximaal planologische invulling te worden gehanteerd. De XY-coördinaten van de veehouderij betreffen hierbij de XY-coördinaten zoals aangegeven door Web BVB van de provincie Noord-Brabant. Navolgend is de berekening van de voorgrondbelasting van de veehouderij Notel 61 op het plangebied weergegeven.

## Brongegevens:

| Volgnr. | BronID   | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag |
|---------|----------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|------------------|------------|
| 1       | Notel 61 | 150 046  | 391 981  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,00             | 26 782     |

## Geur gevoelige locaties:

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | NW    | 149 547     | 392 213     | 10,0     | 1,1           |
| 3          | ZW    | 149 588     | 392 140     | 10,0     | 1,3           |
| 4          | NO    | 149 628     | 392 227     | 10,0     | 1,6           |
| 5          | ZO    | 149 638     | 392 175     | 10,0     | 1,6           |

Tabel 1: Voorgrondbelasting Notel 61 op plangebied

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied maximaal 1,6 oue/m<sup>3</sup> bedraagt. Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane voorgrondbelasting 10 oue/m<sup>3</sup>. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

#### 4.5.2.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. De achtergrondbelasting ter plaatse zal met de beoogde sanering van de veehouderijen aanzienlijk verbeteren. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn alle veehouderijen uit de gemeente Oirschot meegenomen in de berekening. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (d.d. 13 februari 2017). De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het gehele plangebied. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,17 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 149 088 m

Rasterpunt linksonder y: 391 640 m

Gebied lengte: (x): 2000 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied lengte: (y): 2000 m, Aantal gridpunten: 50

| Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend |        |        |                       |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------------|
| RecepID                                                     | X-coor | Y-coor | Geurbelasting [OU/m3] |
| 1001                                                        | 149547 | 392213 | 2,07                  |
| 1002                                                        | 149588 | 392140 | 2,21                  |
| 1003                                                        | 149628 | 392227 | 2,31                  |
| 1004                                                        | 149638 | 392175 | 2,29                  |

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

VASTGESTELD

De achtergrondbelasting bedraagt ter plaatse van het plangebied maximaal 2,31 oue/m<sup>3</sup>. Hiermee is sprake van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

#### **4.5.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen**

Herontwikkeling van het plangebied aan Evenheuvel ongenummerd naar twee Ruimte voor Ruimte woningen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven niet belemmeren. Tussen de veehouderijbedrijven in de omgeving en de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn reeds burgerwoningen gelegen, welke de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen reeds belemmeren. Herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen dus niet.

## **4.6 Wegverkeerslawaaï**

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Door db/a consultants is thans een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geluidsbelasting van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

*“De berekening toont aan dat de maximale geluidsbelasting  $L_{den}$  van de zuidgevel (inclusief 5 dB aftrek tgv de Oude Grintweg) van woning 1, op de begane grond 52 dB en op de 1e verdieping 53 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hierbij met respectievelijk 4 en 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*

*Een aanvullende berekening toont aan dat door het aanbrengen van een stil wegdek (dunne deklagen B) op de maatgevende Oude Grintweg, de geluidsbelasting van de zuidgevel met 2-3 dB kan worden gereduceerd (zie bijlage 18-20). Het toepassen van het stille wegdek vergt hoge kosten en de opdrachtgever heeft geen invloed op het aanbrengen hiervan. Een afschermende maatregel tussen weg en gevel zal tenminste 3,5 meter hoog moeten (zie bijlage 14-17) zijn om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, echter zal een afschermde maatregel stuiten op verkeerskundige en landschappelijke bezwaren.*

*Geconcludeerd kan worden dat het terugbrengen van de geluidsbelasting naar de voorkeurswaarde 48 dB in de onderhavige situatie redelijkerwijs niet mogelijk is. Vanwege de overschrijding wordt geadviseerd bij het gemeentebestuur om ontheffing tot een hogere waarde te vragen (dikgedrukte resultaten kolom 6 en 7, tabel 4).*

*Om ontheffing te krijgen moet tevens worden aangetoond dat dat kan worden voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. In het kader van het Bouwbesluit moet een*

*voldoende karakteristieke geluidwering  $GA_{k}$  van de externe scheidingsconstructie zorgen voor de bescherming tegen het geluid van buiten. De  $GA_{k}$  in dB is gedefinieerd. Het Bouwbesluit en de NEN 50771 definiëren de karakteristieke geluidwering van de gevel  $GA_{k}$  voor verblijfsgebieden in een woning als de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Een gevel opgebouwd met standaard materialen biedt een isolatie van 20-26 dB(A). De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt  $L_{den} = 58$  dB. Zeer waarschijnlijk kan dus worden voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit."*

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (db/a consultants, projectnummer AR 10.407/1, d.d. 20 januari 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Een aanvraag hogere grenswaarde zal worden ingediend.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## **4.8 Bodemkwaliteit**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen is door Bodex Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

**"Conclusies:**

Bovengrond

*Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het zintuiglijke schone grondmengmonster MM01 lichte verontreinigingen (overschrijdingen achtergrondwaarden) met zink en lood zijn aangetoond. Het zintuiglijke schone grondmengmonster MM02 is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.*

Ondergrond

*Het zintuiglijke schone grondmengmonster MM03 is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.*

Grondwater

*Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het grondwatermonster PN01, verkregen uit de gelijknamige peilbuis, overschrijdingen van de streefwaarden met zink en barium zijn aangetoond. De gemeten concentratie barium is gelijk aan de voormalige tussenwaarde.*

**Toetsing hypothese**

*De voor onderhavige locatie opgestelde hypothese (onverdacht) dient formeel te worden verworpen, daar in zowel de grond als in het grondwater enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond.*

**Aanbevelingen**

*De in het onderhavige bodemonderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.*

*De aangetoonde verhogingen in de grond wijken niet duidelijk af van een niveau dat vaker op terreinen als deze wordt aangetroffen.*

*In bepaalde regio's in Nederland komen, met name in gebieden met een zandige ondergrond, een aantal zware metalen van nature in verhoogde concentraties in het grondwater voor. In deze gebieden, welke veelal worden gekenmerkt door een lage zuurgraad en geringe absorptiecapaciteit, is sprake van een relatief grote mobiliteit van zware metalen in de bodem. De aanwezigheid van de verhoogde concentraties is gerelateerd aan deze geochemische/bodemkundige aspecten (samenstelling en textuur van de ondergrond), anderzijds kunnen wisselende fysische condities in/van de bodem (zoals temperatuur en zuurgraad) een rol spelen.*

*Op basis van de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn, ons inziens, uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen overdracht (verkoop/aankoop) van de locatie enerzijds, alsmede de*

*voorgenomen herontwikkeling van de locatie anderszijds. Definitief oordeel hieromtrent is aan het bevoegd gezag.*

*Indien tijdens bouwwerkzaamheden grond vrijkomt mag deze ter plaatse hergebruikt worden. Indien de grond elders wordt toegepast dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag. Mogelijkerwijs is een partijkeuring noodzakelijk."*

Het uitgevoerde bodemonderzoek (Bodex Milieu B.V., rapportnummer BM.1216406/VBO.01/msc, d.d. 24 februari 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

## **4.9 Externe veiligheid**

### **4.9.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

### **4.9.2 Bedrijven**

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen inrichtingen gelegen waarvoor een veiligheidscontour geldt.

### **4.9.3 Transport**

#### **4.9.3.1 Vervoer over het spoor**

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

#### **4.9.3.2 Vervoer over de weg**

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 2.100 meter ruim buiten het invloedsgebied van deze Rijksweg.

#### 4.9.3.3 Vervoer over het water

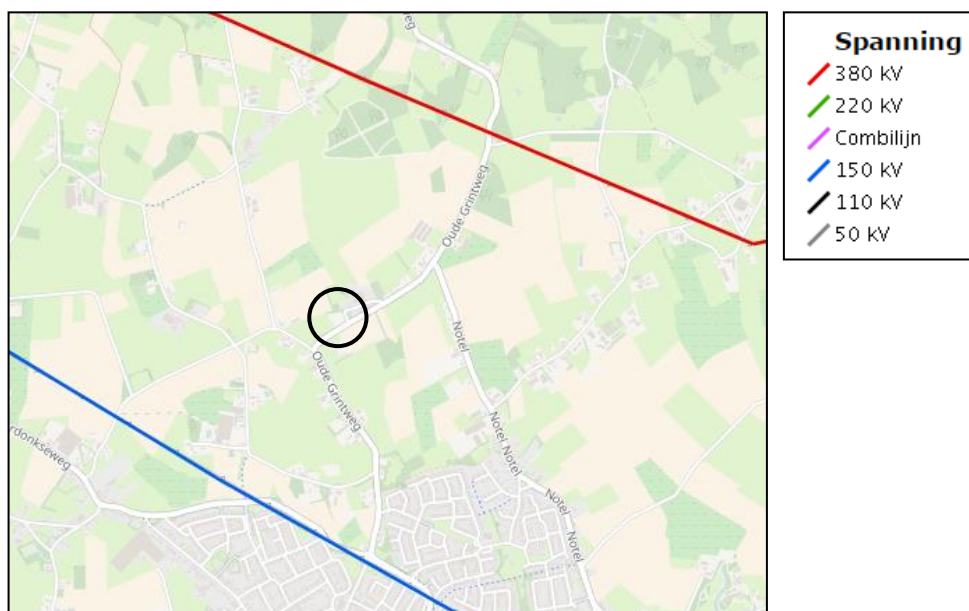
Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 1.950 meter bevindt het plangebied zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

#### 4.9.3.4 Buisleidingen

Op een afstand van circa 1.950 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Defensie. Deze leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

#### 4.9.3.5 Hoogspanningslijnen

Ten zuiden van het plangebied is een 150 kV hoogspanningslijn gesitueerd en ten noorden een 380 kV hoogspanningslijn. Navolgende figuur geeft de ligging van deze hoogspanningslijn weer.



Figuur 16: Ligging hoogspanningslijnen ten opzichte van plangebied (bron: RIVM)

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. Het plangebied is op een afstand van meer dan 850 meter van de hoogspanningslijnen gelegen en valt daarmee ruim buiten de invloedsgebieden van deze hoogspanningslijnen.

### 4.10 M.E.R. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de

drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het toevoegen van twee woningen geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform het Besluit m.e.r. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

## **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **5.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Evenheuvel ong.' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

### **5.2 Algemene toelichting verbeelding**

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

### **5.3 Algemene toelichting regels**

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

#### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

## **5.4 Toelichting bestemmingen**

### **5.4.1 Wonen**

Het plangebied zal worden bestemd als 'Wonen', waarbij twee 'bouwvlakken' worden toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming mag per bouwvlak één woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m<sup>2</sup> toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter.

### **5.4.2 Waarde – Archeologie 4**

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.

### **5.4.3 Waarde – Archeologie 5**

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen

van bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1 Grexwet**

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

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

## **7. OVERLEG EN INSpraak**

### **7.1 Inspraakprocedure**

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

### **7.2 Omgevingsdialoog**

Door initiatiefnemers is in januari 2017 en maart 2017 reeds een omgevingsdialoog gevoerd. Omwonenden zijn geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Evenheuvel ongenummerd te Oirschot. Een verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

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

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

### **7.4 Zienswijzen**

Met ingang van 3 augustus 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Evenheuvel ong.' voor een ieder ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze en de doorgevoerde wijzigingen zijn nader beschreven in de zienswijzennota, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.