

Toelichting TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a.6
“Broekeindsedijk 12, Oost, West- en Middelbeers”

INHOUD

1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	4
1.3 plangebied	4
1.4 Tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Oirschot	5
1.5 Leeswijzer	6
2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 Huidige Situatie in plangebied	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Omgevingswet	12
3.1.2 Omgevingsbesluit	13
3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving	13
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.1.5 Instructieregels (AMvB's)	15
3.1.6 Conclusie	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Omgevingsverordening	18
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	22
3.3.2 Omgevingsplan	23
3.3.3 Landschapskwaliteitsplan	25
3.3.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap	26
4 ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING	27
4.1 Milieueffectrapportage	27
4.2 Bedrijven en activiteitenzonering	27
4.3 Bodem	28
4.4 Geluid	30
4.5 Trillingen	32
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.7 Geur	35
4.8 Spuitzoneringen	37
4.9 Slagschaduw	38
4.10 Omgevingsveiligheid	38
4.11 Veiligheid	41
4.12 Gezondheid	41
4.13 Wateraspecten	42
4.15 Klimaatadaptatie en duurzaamheid	45
4.16 Natuur	45
4.16.1 Wet natuurbescherming	45
4.16.2 Gebiedsbescherming	45
4.16.3 Soortenbescherming	46
4.16.4 Natuurnetwerk Nederland	46
4.17 Archeologie	47
4.18 Cultuurhistorie	48
4.19 Verkeer en parkeren	50

4.20	Omgevingskwaliteit	50
4.21	Leefbaarheid	50

5 JURIDISCHE TOELICHTING 52

5.1	Algemeen	52
5.2	Verbeelding	52
5.3	Regels	52

6 UITVOERBAARHEID 54

6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.1.1	<i>Financieel economische haalbaarheid</i>	54
6.1.2	<i>Kostenverhaal</i>	54
6.1.3	<i>Nadeelcompensatie</i>	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.2.1	<i>Participatie & omgevingsdialoog</i>	54
6.2.2	<i>Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners</i>	54
6.2.3	<i>Vaststellingsprocedure</i>	55

7 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 56

Bijlagen

- ▶ Bijlage 1: Situatietekening
- ▶ Bijlage 2a: Landschappelijke inpassing
- ▶ Bijlage 2b: Berekening LIR
- ▶ Bijlage 3: Voor- en verkennend bodemonderzoek
- ▶ Bijlage 4: AERIUS-berekening

1

INLEIDING

1.1 **ACHTERGROND**

Op de locatie aan de Broekeindsedijk 12, Oost, West- en Middelbeers werd een nertsenhoudersrij gevoerd. Deze is beëindigd en thans wordt de vrijgekomen bedrijfsbebouwing betreffende kassen voor een periode van 10 jaar benut voor statische opslag. Op deze wijze kunnen de noodzakelijke inkomsten gegenereerd worden en de gebouwen verder worden afgeschreven. Na die 10 jaar moeten de bedrijfsgebouwen gesloopt worden behoudens een oppervlak gebouwen van maximaal 400 m². Binnen deze periode zal de bestemming omgezet worden naar Wonen, betreffende de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen (te behouden gebouwen).

Er is voorafgaande aan de aanvraag een principeverzoek ingediend bij de gemeente Oirschot. In de eindbrief van het principeverzoek wordt gesteld dat er onder voorwaarden in principe medewerking verleend aan de omzetting naar Wonen. Hiertoe dient de bedrijfsbebouwing behoudens maximaal 400 m² gesloopt te worden. De tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar voor het gebruik van maximaal 7.000 m² bebouwing voor statische opslag is reeds verleend. Voornoemde afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst en als voorwaardelijke bepalingen in de omgevingsvergunning opgenomen.

Voor de omzetting naar de bestemming Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het omgevingsplan. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m². Aangezien toegestaan wordt het behoud van 400 m² bebouwing en de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is een TAM-omgevingsplan benodigd.

Voorliggend document is de toelichting behorende bij het TAM-omgevingsplan.

1.2 **DOEL**

Deze toelichting is opgesteld om aan te tonen dat de functiewijziging naar Wonen aan de Broekeindsedijk 12, Oost, West- en Middelbeers voldoet aan het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 **PLANGEBIED**

Het plangebied zoals weergegeven in onderstaand figuur, omvat het perceel aan de Broekeindsedijk 12, Oost, West- en Middelbeers, kadastraal bekend gemeente Oost, West- en Middelbeers, sectie H, nummer 763 en 764. Als plangebied is aangehouden het vigerende bouwvlak van de veehouderij. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, op circa 1,8 kilometer afstand ten zuiden van de kern Westelbeers.

Figuur 1

Topografische ligging plangebied



1.4

TIJDELIJK DEEL OMGEVINGSPLAN GEMEENTE OIRSCHOT

Voor onderhavige locatie vigeren de bestemmingsplannen “Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus”, vastgesteld d.d. 16 december 2014, en “Buitengebied, correctieve herziening”, vastgesteld d.d. 21 november 2017, als tijdelijk onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Oirschot.

Binnen bovenstaande bestemmingsplannen, heeft de locatie de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Natte natuurparel’ en deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Tevens heeft onderhavige locatie een bouwvlak. Voor de locatie gelden ten slotte de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘bedrijfswoning’, evenals de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – groenblauwe mantel’, ‘overige zone – iv nee’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘overige zone – 500 meterzone Natura 2000’.

De voor Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens voor de uitoefening van een intensief veehouderijbedrijf; uitgezonderd een geiten- en schapenhouderij.

Navolgend is het plangebied binnen het omgevingsplan weergegeven.

Figuur 2

Uitsnede verbeelding
vigerend
bestemmingsplan.
(Locatie = oranje
ingekleurd)



1.5

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van onderhavige motivering is een omschrijving van de huidige en gewenste situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders en wordt het plan hieraan getoetst. Hoofdstuk 4 omvat een toetsing van het plan aan de milieutechnische aspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze van bestemmen en bevat een uitwerking van de regels. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan is opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven of dat met onderhavig plan sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

2

BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1

HUIDIGE SITUATIE IN PLANGEBIED

De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk agrarische bedrijven, landbouwgronden en natuur (bos). De planlocatie ligt op ruime afstand ten zuiden van de kern Westelbeers en ten westen van de kern Vessem. De locatie is gelegen aan de verbindingsweg naar Casteren. De planlocatie is gelegen in het landschapstype 'Boskamers'. Dit gebied betreft veelal jonge heideontginningen. Ze sluiten aan op de grotere bossen en natuurgebieden, maar ook op gebieden met een afwisseling van kleine bossen en lijnvormige landschapselementen, zoals singels en bomenrijen. Zie ook navolgende figuren.

Figuur 3

Impressie omgeving
planlocatie (Google)



Figuur 4

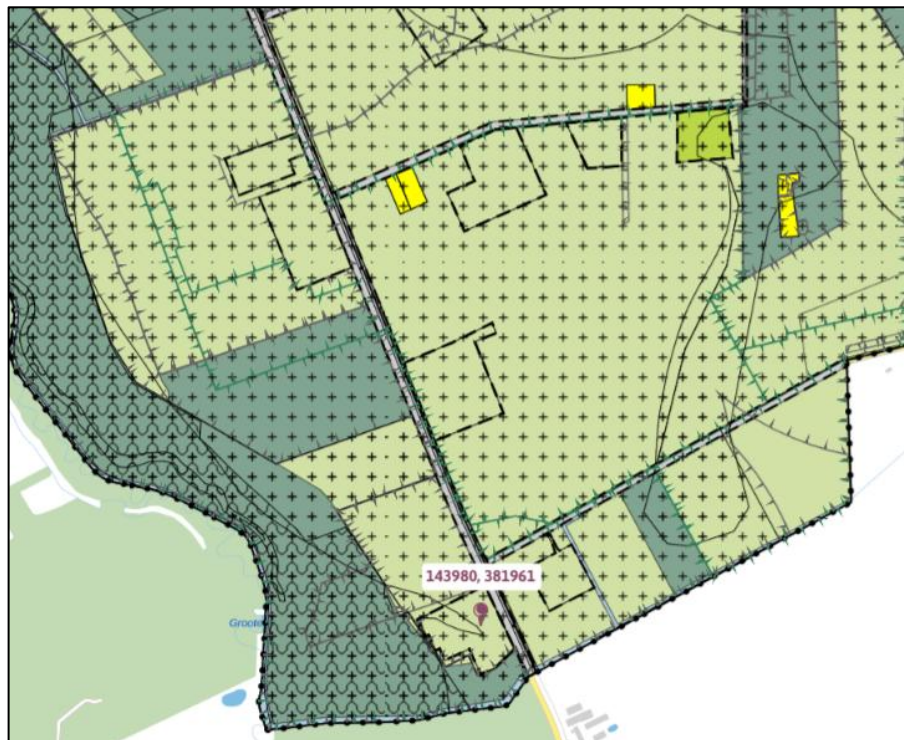
Luchtfoto planlocatie
(blauwe cirkel)



De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van hoofdzakelijk agrarisch bedrijven en een enkele burgerwoning op ruimere afstand. De hoofdvormen van woningen en stallen zijn veelal rechthoekig en rationeel haaks op de weg. De locatie is verder gelegen in een agrarisch gebied grenzend aan de bestemming Natuur.

Figuur 5

Uitsnede verbeelding
vigerend
bestemmingsplan,
omgeving planlocatie
(grijze punt).



Op de locatie was voorheen sprake van een nertsenhoudery. Deze is gedwongen te stoppen. Op het bedrijf is een groot bedrijfsgebouw aanwezig in de vorm van

een kas met een oppervlak van 7.000 m² (E). Hierin waren voorheen de nertsen gehuisvest. Voor deze kas aan de voorzijde van het perceel staan twee kleinere bedrijfsgebouwen. Een voorheen aanwezige mestkelder (D) is reeds gesloopt. Aan de zuidzijde staat aan de weg de bedrijfswoning (A) met bijgebouwen.

De kas van 7.000 m² waar de inventaris volledig uit verwijderd is, wordt thans benut voor statische opslag voor derden. Gedurende 10 jaar is de tijdelijke statische opslag in de bedrijfsgebouwen toegestaan. De verdere bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zijn overeenkomstig in gebruik.

Figuur 6

Luchtfoto planlocatie met nummering bedrijfsgebouwen.



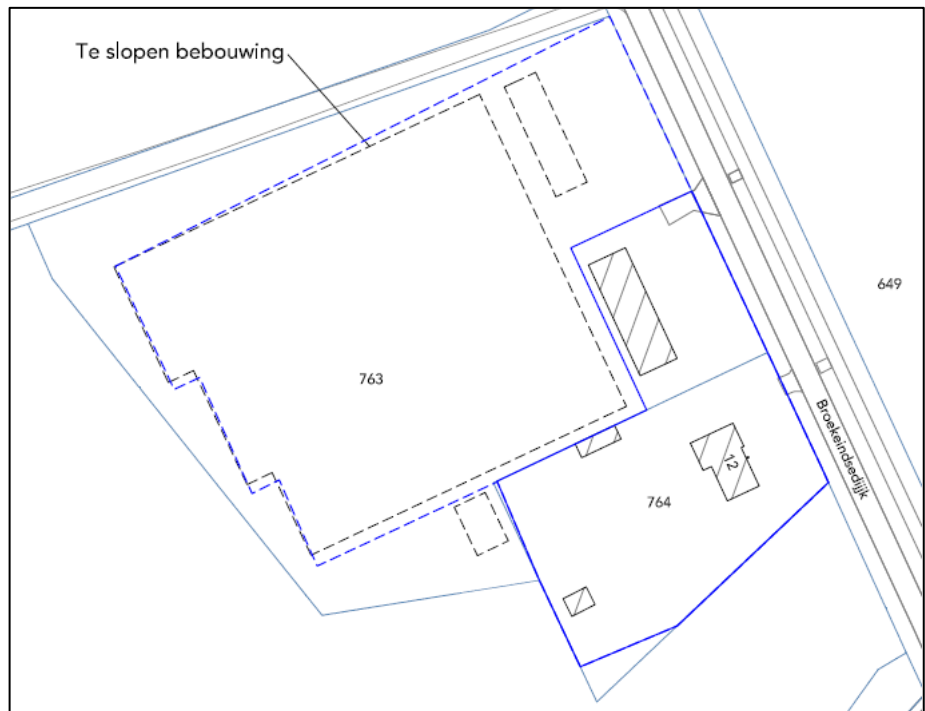
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Onderhavig plan betreft het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en daarmee het omzetten van de agrarische functie naar de functie Wonen. Binnen 1 jaar na aflopen 10 jaar termijn voor statische opslag ingegaan op 8 juni 2023, zullen alle bedrijfsgebouwen behalve bedrijfsgebouw B gesloopt worden. Ook het gebouw F buiten het bouwvlak wordt gesloopt tegelijk met de kas. Bedrijfsgebouw B blijft behouden als bijgebouw bij de woning evenals de verdere bestaande bijgebouwen bij de woning met een totale omvang van 400 m². Om alle resterende bijgebouwen en tuin op te nemen, heeft de functie Wonen de omvang als aangeduid in navolgende figuur.

Na de sloop van de bedrijfsgebouwen (C, E, F) is ter plaatse beoogd een recreatief gebruik. De mogelijkheden daartoe zullen te zijner tijd worden besproken en uitgewerkt. Gelet op het gegeven dat de sloop plaatsvindt na afloop van de tijdelijke vergunningstermijn, kan deze sloop niet worden ingezet als tegenprestatie voor bijvoorbeeld een vervolgactiviteit.

Figuur 7

Uitsnede situatieschets.
Functie Wonen blauw
omlijnd.



Bij de omzetting naar de functie Wonen wordt een landschappelijke inpassing verlangd. Gelet op de brede groenstrook langs de kas en de afschermende groenstrook aan de voorzijde kan gesteld worden dat de locatie reeds afdoende landschappelijk ingepast is. Dit groen zal onderhouden worden en waar nodig hersteld en aangevuld.

Figuur 8

Aanzicht erfbeplanting
perceel gezien vanaf
Broekeindsedijk.





3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Omgevingswet*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- ▶ Het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- ▶ Het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- ▶ Het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- ▶ Het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- ▶ **De omgevingsvisie:** op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- ▶ **Het programma:** maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- ▶ **Decentrale regels:** decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- ▶ **Algemene rijksregels:** dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.

- ▶ **De omgevingsvergunning:** veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.
- ▶ **Het projectbesluit:** het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Doorwerking plangebied

In dit geval is ervoor gekozen de voorgenomen bestemmingswijziging van de Broekeindsedijk 12 te Oost, West- en Middelbeers mogelijk te maken middels een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan). Daarmee maakt het onderdeel uit van het kerninstrument ‘omgevingsplan’.

3.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- ▶ Bevoegdheden, handhaving en beheer
- ▶ Procedurele regels
- ▶ Projectprocedure
- ▶ Milieueffectrapportage
- ▶ Financiële bepalingen
- ▶ Digitale voorzieningen

Doorwerking plangebied

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO plan).

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- ▶ Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- ▶ De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- ▶ De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat

bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- ▶ De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- ▶ Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- ▶ Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking plangebied

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig plan aangetast of beïnvloed.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand.. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie is er geen sprake van het toevoegen van een woning. Onderhavig plan ziet enkel toe op de functiewijziging van “Agrarisch met waarden” naar “Wonen”. De verdere bestaande gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee een verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet is vereist.

3.1.5

Instructieregels (AMvB's)

Navolgend wordt het plan getoetst aan de instructieregels vastgelegd in de navolgende besluiten.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

Deze aspecten, voor zover van toepassing op dit plan, worden behandeld in hoofdstuk 4. Uit deze toetsing komen geen bijzonderheden naar voren.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen. Indien bewoners van de locaties activiteiten onder het Bal wensen te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels,

meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- ▶ algemene regels;
- ▶ meldingsplichten;
- ▶ vergunningplichten;
- ▶ maatwerkmogelijkheden;
- ▶ specifieke zorgplichten.

Doorwerking plangebied

Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van bouwwerkzaamheden. Wel zullen enkele bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Voor deze te slopen bedrijfsgebouwen geldt een meldingsplicht.

Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regelgeving uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

3.1.6 Conclusie

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig plan aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid, de NOVI.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- ▶ Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- ▶ Wat moet er in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloophet gebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogave geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke

benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdogaven. De beoogde ontwikkeling past binnen dit kader.

Doorwerking plangebied

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en zal toekomstig worden gebruikt voor recreatieve doeleinden, waarvoor nader overleg plaats zal vinden.

Bij de onderhavige ontwikkeling wordt geen extra verharding aangelegd. Gezien de te slopen bedrijfsgebouwen, zal een aanzienlijke hoeveelheid verharding worden verwijderd. Het hemelwater zal daardoor direct in de grond infiltreren. Het hemelwater dat valt op de overgebleven verharding, wordt op de gebruikelijke wijze opgevangen en geïnfiltreerd.

Wat betreft hittestress kan worden opgemerkt dat de bestaande beplanting voorziet in schaduwwerking op de omliggende gronden. Daarnaast draagt de verdamping van water uit de planten bij aan de verkoeling van de omgeving, wat helpt om hittestress te mitigeren. Deze maatregelen sluiten aan bij de ambities zoals geformuleerd in de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Conform de bepalingen van de Omgevingswet is de provincie verplicht om naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vast te stellen voor het grondgebied. De omgevingsvisie schetst de doelstellingen en de bijbehorende maatregelen die de provincie wenst te realiseren.

Op 5 december 2023 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waar later nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Momenteel vigeert de TAM-omgevingsverordening Noord Brabant 'geconsolideerde versie 1 januari 2025'. De wijzigingen ten opzichte van de voorgaande versie van de TAM Omgevingsverordening zijn toegelicht in de Algemene toelichting op de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat regels met betrekking tot:

- ▶ Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn de algemene regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen;
- ▶ Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn de instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Provinciaal gezien moet een ontwikkeling passend zijn binnen de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant. Volgens de basisprincipes van de

provincie wordt hierbij gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies. Artikel 5.7 verduidelijkt dat er gezorgd moet worden voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- De lagenbenadering (artikel 5.9)
- De meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 5.8, houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;*
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;*
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;*
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en*
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.*

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. Er worden in onderhavig plan geen nieuwe bouwwerken opgericht. De beoogde functiewijziging vindt derhalve plaats binnen de bestaande bedrijfsopstallen. Alle te behouden bedrijfsopstallen worden hergebruikt. Daarmee valt onderhavige ontwikkeling binnen het bestaand ruimtebeslag.

Ad b. Met onderhavig plan vindt geen intensivering plaats van het bestaand ruimtebeslag door middel van meervoudig ruimtegebruik of verticale bouw. Dit is voor onderhavige locatie ook niet van toepassing, daar de te behouden bouwwerken voldoende ruimte bieden voor gebruik in de beoogde situatie.

Ad c. Er is geen belemmering voor de voortgang van het plan, aangezien er geen sprake is van stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan voldoet niet aan de criteria die vereist zijn om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt, aangezien het uitsluitend een functiewijziging en sloopwerkzaamheden betreft. Er vindt geen oprichting van nieuwe bouwwerken plaats op de locatie.

Ad d. Op de onderhavige locatie wordt het bouwvlak in de beoogde situatie verkleind. De te behouden bouwwerken bevinden zich in de beoogde situatie binnen het verkleinde bouwvlak.

Ad e. Er is geen sprake van een splitsing van een bouwperceel.

Artikel 5.9 Lagenbenadering wordt benut als hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Hierbij wordt gekeken naar 3 lagen:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*

- c. *de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. In het onderhavige plan, waarbij het merendeel van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, wordt een grote hoeveelheid verharding verwijderd. Hierdoor kan het hemelwater dat op de grond valt, direct in de bodem infiltreren, wat bijdraagt aan het tegengaan van verdroging. Met dit plan worden verder geen nieuwe gebouwen opgericht of werkzaamheden uitgevoerd die mogelijk archeologische of bodemwaarden zouden kunnen aantasten.

Ad b. De locatie is in het verleden, in het kader van de voormalige bedrijfsvoering, aangesloten op alle noodzakelijke infrastructuur, zoals energievoorzieningen. Er zijn geen aanpassingen aan deze voorzieningen noodzakelijk. Bij de inrichting van het perceel is verder thans rekening gehouden met de inpassing in de omgeving, waarbij aansluiting is gezocht bij bestaande elementen uit de omgeving.

Ad c. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde blijven behouden. Met onderhavig plan worden geen werkzaamheden verricht die deze waarden zouden kunnen aantasten. De locatie is verder gelegen in een gebied met aardkundige waarden. Navolgend wordt getoetst aan artikel 5.43 Aardkundige waarden.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 5.11 (zie navolgende paragraaf) Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Ad a en b. Wanneer gekeken wordt naar de meerwaardecreatie, kan worden gesteld dat de ontwikkeling een positief effect heeft op de omgeving. De sloop van het merendeel van de bedrijfsgebouwen draagt bij aan een verbeterde landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Doordat er reeds is gezorgd voor een landschappelijke inpassing met veel groen, worden de natuurlijke waarde van het gebied verbeterd. Dit resulteert in de creatie van meer habitat voor inheemse diersoorten en zorgt ervoor dat water minder snel uit het gebied verdwijnt. De aanwezige beplantingselementen worden in het kader van het onderhavige plan onderhouden.

Binnen de provinciale verordening valt de planlocatie verder binnen de werkingsgebieden; 'Aardkundige waarden', 'Attentiezone stiltegebied', 'Attentiezone waterhuishouding', 'Groenblauwe mantel', 'Beperkingen veehouderij', 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied', 'Verbod uitbreiding veehouderij', 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'Landelijk gebied'.

Deze aanduidingen, buiten de ligging in gebied met aardkundige waarden en landelijk gebied, en de daarbij behorende regels, zijn niet van toepassing bij onderhavig plan betreffende het omzetten van de bestemming naar Wonen, waarbij de bedrijfsbebouwing behoudens de woning met 400 m² bijgebouwen wordt gesloopt. Het stiltegebied is niet in het geding. Ook wordt er geen nieuwe verharding gerealiseerd dan wel een uitbreiding van de aanwezige bebouwing. De veehouderij wordt beëindigd en zeker niet uitgebreid.

De ligging van het plangebied in Landelijk gebied meer specifiek de Groenblauwe mantel betekent dat er nader naar gekeken moet worden naar de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Artikel 3.69 van de TAM-omgevingsverordening Brabant stelt regels voor (burger)woningen in landelijk gebied. Verder dient gekeken te worden naar de aardkundige waarden.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en*
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*
- c. De vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- d. In het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Met onderhavig plan is het gestelde in lid d bepalend. Aangaande de genoemde voorwaarden kan het volgende worden gesteld:

Ad 1d Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. De overtollige bebouwing in de vorm van een kas met een oppervlak van 7.000 m² en een bedrijfsgebouw zullen worden gesloopt binnen 1 jaar na afloop van de tijdelijke vergunningstermijn van 10 jaar voor het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor statische opslag, welke termijn is ingegaan op de datum 8 juni 2023. Dit is ook vastgelegd in de regels als voorwaardelijke verplichting. Aan de gestelde voorwaarde wordt daarmee voldaan.

In de voorwaardelijke verplichting is verder opgenomen dat gelet op het gegeven dat de sloop plaatsvindt na afloop van de tijdelijke vergunningstermijn, deze sloop niet kan worden ingezet als tegenprestatie voor bijvoorbeeld een vervolgactiviteit.

Artikel 5.43 Aardkundige waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Aardkundige waarden:

- a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart;*
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden bij bodemverstorende activiteiten; en*
- c. houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken en betreft daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.*

Aangaande de genoemde voorwaarden kan het volgende worden gesteld:

Ad a. De locatie is op de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart gelegen in het gebied 'Kleine en Groote Beerze, Westelbeersche Broek, Kuikeindsche Heide'. De voorgenomen ontwikkeling betreffende de wijziging van Agrarisch naar Wonen en de sloop op termijn van alle bedrijfsbebouwing heeft een positief effect op en zal geen aantasting van de aardkundige waarden tot gevolg hebben.

Ad b. In de regels is een (standaard-) regel toegevoegd ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken.

Ad c. Bij de toedeling van de functie Wonen aan het gebied is met de sloop van gebouwen en de landschappelijke inpassing van de locatie rekening gehouden met de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

De omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot. Hierbij volgt de gemeente de lijn van kwaliteiten in Oirschot. Deze zijn ontstaan in het verleden en hebben zich vertaald in het huidige landschap en cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kwaliteiten die het heden bepalen, bieden zowel de voorwaarden als het perspectief voor de toekomst. Dit perspectief wil de gemeente met de samenleving verder uitbouwen.

Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. Deze zijn nauw verbonden aan de kernboodschap. De thema's en gebieden en de wijze waarop Oirschot hieraan sturing wil geven, zeggen niet alleen iets over inhoud en rolverdeling, maar ook veel over de identiteit van Oirschot.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de omgevingsvisie gelegen in landschapstype 'De Mortelen en Landschotse Heide'. Relevant voor de beoogde ontwikkeling zijn de thema's 'Natuur, landschap & cultuurhistorie' en 'veilige en gezonde woon- en leefomgeving'.

De bebouwing voorheen in gebruik voor de nertsenhoudery zal na het gebruik gedurende 10 jaar voor statische opslag worden gesloopt. Dit heeft een aanzienlijke meerwaarde op het gebied van milieu en natuur.

Figuur 9

Uitsnede
Omgevingsvisie
Oirschot.



3.3.2 Omgevingsplan

De locatie is in het tijdelijk deel omgevingsplan gelegen binnen de volgende twee bestemmingsplannen: 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' (vastgesteld 16 december 2014) en 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld 21 november 2017).

Hierin heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Natte natuurparel' en deels 'Waarde - Archeologie 5' en de aanduiding van een bouwvlak met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning'. Verder is de locatie gelegen in de gebiedsaanduidingen 'overige zone - 500 meterzone Natura 2000', 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'overige zone - groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - iv nee'.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de wijziging in de bestemming Wonen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- wijziging is uitsluitend toegestaan, indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;*
- uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;*
- het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;*

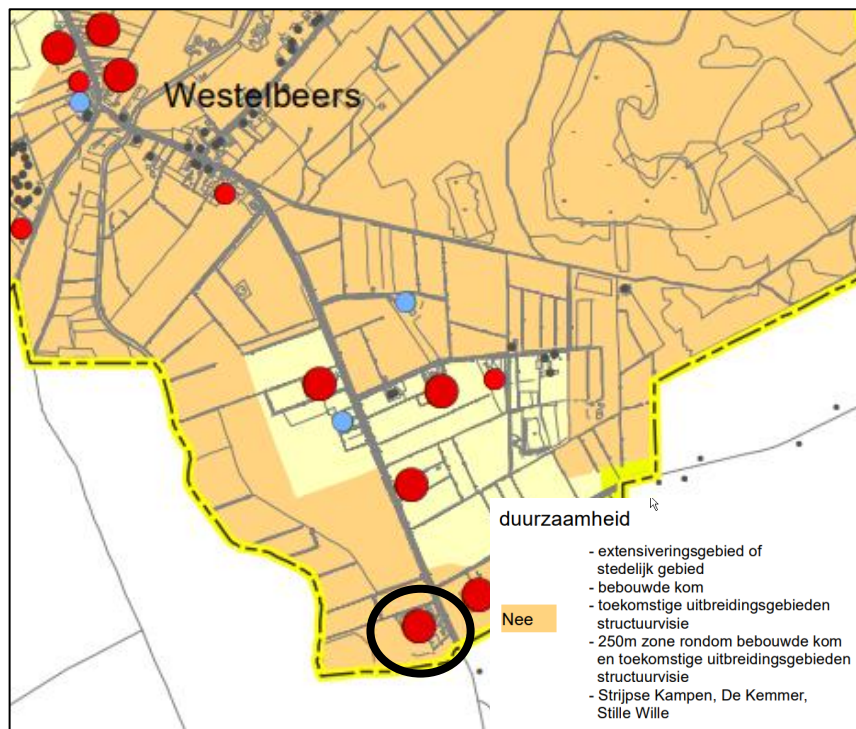
- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- e. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
- f. het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen;
- g. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

Navolgend wordt ingegaan op de gestelde voorwaarden.

Ad a. Gelet op de ligging in de gebiedsaanduidingen 'overige zone - 500 meterzone Natura 2000', 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'overige zone - groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - iv nee' kan gesteld worden dat de locatie niet duurzaam is. Dit blijkt ook uit de kaart in bijlage 1 van de Kadernota intensieve veehouderij gemeente Oirschot.

Figuur 10

Uitsnede kaart
Gebiedsindeling
concept kadernota
(locatie = zwart omlijnd).



Ad b. Uitsluitend de bestaande en vergunde bedrijfswoning zal voor bewoning worden gebruikt.

Ad c. Het toegestane aantal woningen is één overeenkomstig het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen.

Ad d. De toegestane resterende oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overschrijdt met 400 m² de genoemde oppervlaktes van 120 m² respectievelijk

240 m². Wel vindt er met de sloop van 7.000 m² kas en een bedrijfsgebouw een aanzienlijke sloop plaats.

Ad e. De bebouwing waarmee het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, betreft geen monumentale of waardevolle bebouwing. Naast de kleine gebouwen in de achtertuin is het behoud van het gehele bijgebouw naast de woning gewenst. Een gedeeltelijk sloop leidt tot veel extra kosten en tast de constructie van het gebouw ook aan, naast dat een goed en passend gebouw verloren gaat. Gelet op het oppervlak dat wel gesloopt wordt en de ligging in een agrarisch gebied, wordt het resterend oppervlak van 400 m² als passend gezien.

Gelet op de overschrijding van het met de wijzigingsbevoegdheid toegestane te behouden oppervlak is wel een wijziging van het omgevingsplan benodigd.

Ad f. Het agrarisch bouwvlak met een omvang van 13.232 m² wordt ten behoeve van de woning verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende bijgebouwen, tuinen, erven en verhardingen. Dit betreft een oppervlak van 4.258 m².

Ad g. De omgevingsvergunning milieu is onherroepelijk ingetrokken. Wel resteert voor de tijdelijke statische opslag een melding activiteitenbesluit, welke na de periode van 10 jaar zal komen te vervallen.

Gesteld kan worden dat behoudens het te behouden oppervlak van 400 m² bijgebouwen bij de woning, voldaan wordt aan de verder gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

3.3.3

Landschapskwaliteitsplan

Het Landschapskwaliteitsplan Oirschot is vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot op 19 oktober 2021. Dit rapport beschrijft de ambitie en gewenste ontwikkelrichting voor de komende 20 jaar van de Gemeente Oirschot met betrekking tot het landschap en de samenhang tussen de verschillende (transitie)opgaven. Het landschapskwaliteitsplan bouwt voort op, onder andere, het Landschapsbeleidsplan (1999) en de Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling (2010) en geeft richting aan een gemeenschappelijk en breed gedragen toekomstbeeld. Daarnaast kan dit landschapskwaliteitsplan gebruikt worden als instrument om initiatieven voor functieverandering te beoordelen.

Het landschap is onder te verdelen in acht verschillende landschapstypen, elk met een eigen karakter. Onderhavige locatie is gelegen in 'Boskamers'. Dit gebied betreft veelal jonge heideontginningen. Ze sluiten aan op de grotere bos- en natuurgebieden, maar ook op gebieden met een afwisseling van kleine bossen en lijnvormige landschapselementen, zoals singels en bomenrijen. Dit landschapstype is vooral ten zuiden van het Wilhelminakanaal bij Oirschot goed zichtbaar. De locatie grenst aan de achterzijde aan een Natura2000-gebied aangeduid als 'Beekdallandschap de Beerze'. Bij de Groote Beerze, ten zuiden van Westelbeers, is van tijd tot tijd sprake van wateroverlast. Hier verdient beekherstel, berging en piekopvang de aandacht. Gelijktijdig is het beekdal een kansrijke omgeving voor de toepassing van kringlooplandbouw. In het landschapskwaliteitsplan definiëren we kringlooplandbouw als een vorm van duurzame landbouw waarbij de kringloop van stoffen gesloten is en in balans met het water- en bodemsysteem. Het inzetten op deze landbouwworm kan de verdroging van de Landschotse Heide tegengaan en de belasting op het Natura 2000 gebied beperken. Ook hier proberen we de (geur)emissies te verminderen. Daarnaast biedt ook dit deel van het beekdal kansen voor nieuwe recreatieve verbindingen en beleving van landschappelijk erfgoed.

Onderhavige ontwikkeling betreffende de wijziging van een intensieve veehouderij naar Wonen draagt bij aan het verminderen van de (geur)emissies. De toekomstige sloop van de bedrijfsgebouwen draagt verder bij aan de doelen voor het achterliggende gebied. Met het toekomstig ter plaatse beoogde recreatieve gebruik kunnen de kansen voor nieuwe recreatieve verbindingen en beleving van landschappelijk erfgoed worden benut. De mogelijkheden daartoe zullen te zijner tijd worden besproken en uitgewerkt. De landschappelijke inpassing van het perceel draagt direct bij aan de beleving.

3.3.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels vastgesteld die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkeling moeten beschermen. In artikel 3.9 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Dit is de landschapsinvesteringsregeling en is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende omgevingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Kempen-gemeenten (waar de gemeente Oirschot onderdeel van uitmaakt) heeft in de notitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (hierna: LIR) concreet gemaakt hoe de uniforme aanpak eruit ziet. In het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is gesteld dat de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming een categorie 3 ontwikkeling is, waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). In navolgende tabel staat de berekening van de bijdrage.

Tabel 1

Berekening bijdrage LIR.

Functie	Oppervlak m ²	Waarde per m ²	Totaal
agrarisch bouwvlak met woning	13.232	€ 25	€ 330.800
agrarisch onbebouwd	8.974	€ 5	€ 44.870
wonen	1.000	€ 250	€ 250.000
	3.258	€ 40	€ 130.320
subtotaal			€ 425.190
waardevermeerdering			€ 94.390
Bijdrage LIR	20%		€ 18.878
Sloop	7.000	€ 5	€ 35.000

De berekende bijdrage wordt geheel ingezet voor de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing ter plaatse betreffende de te slopen kas van 7.000 m². Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied.

4

ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelings-besluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Verantwoording

Onderhavige ontwikkeling, waarbij een gedeeltelijke functiewijziging plaatsvindt van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen', is niet opgenomen in de bijlagen van het Omgevingsbesluit. Het Omgevingsbesluit is daarom niet van toepassing en een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Het plan kan doorgang vinden.

4.2 BEDRIJVEN EN ACTIVITEITENZONERING

Bij de bouw c.q. realisatie van gevoelige functies in de nabijheid van bedrijven dient aangetoond te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies c.q. bedrijven met milieuactiviteiten. Deze bedrijven mogen bovendien niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Onder de Omgevingswet zijn milieu en ruimte volledig geïntegreerd en is het noodzakelijk om concrete milieunormen op te nemen in het omgevingsplan. Onderhavige paragraaf bedrijven en milieuzonering voorziet in de beoordeling op hoofdlijnen in hoeverre er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit met oog op scheiding van de te realiseren gevoelige functies ten opzichte van de omliggende bedrijfsfuncties. Aangezien milieu en ruimte in de geldende omgevingsplannen nog niet op elkaar zijn afgestemd, kan de VNG-uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' (welke nadrukkelijk nog een conceptversie betreft), nog niet adequaat worden toegepast als handreiking. Bovendien is deze handreiking, in tegenstelling tot de huidige systematiek, voornamelijk toepasbaar voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen (zonder geluidproductieplafonds), andere werkterreinen of - locaties en gemengde gebieden met wonen.

Gezien voorgaande wordt gebruik gemaakt van de huidige VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). Deze geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

Het voorafgaande heeft 2 doelen: voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en de zekerheid bieden aan bedrijven dat activiteiten uitgeoefend kunnen worden.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de wijziging van een voormalige nertsenhouderij naar de functie Wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt hiermee een burgerwoning. In de omgeving van het plangebied zijn vooral agrarische bedrijfsbestemmingen gelegen en op afstand enkele woonbestemmingen. De meest nabij gelegen locatie aan de Ir. van Meelweg 13 betreft een varkenshouderij. Aangezien deze deelneemt aan de Lbv-regeling, hoeft deze niet meer als veehouderij gezien te worden, enkel nog als akkerbouwbedrijf. Aan de Westelbeersedijk 8 te Casteren is een akkerbouwbedrijf gevestigd.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) weergegeven voor de omliggende bedrijfsvoeringen.

Tabel 2

Richtafstanden VNG.

Bedrijf	Richtafstanden in meters				Grootste richtafstand	Gemeten afstand
	geur	stof	geluid	gevaar		
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	30	100 + 140

De grootste minimaal aan te houden richtafstand bedraagt thans 30 meter voor het aspect geluidhinder. Aan deze afstand wordt voldaan.

In navolgende paragrafen zal verder nader worden ingegaan op deze en de andere aspecten geur, stof en gevaar.

4.3 **BODEM**

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- ▶ beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- ▶ evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- ▶ duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- ▶ Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- ▶ Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- ▶ Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- ▶ Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking plangebied

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Voor de bestemmingswijziging en beëindiging van bedrijfsactiviteiten is een vooronderzoek uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is om inzicht te krijgen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoeklocatie, het onderzoeksgebied, de locatie waar een bodembedreigende milieubelastende activiteit plaatsvindt of in de kwaliteit van een partij grond.

In navolging op het vooronderzoek is door BodemInzicht een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbest-in-puin onderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het verkennend asbest-in-puin onderzoek wordt gevormd door aanwezigheid van een verharding van gebroken puin ter plaatse van het bedrijfsterrein. Onderstaand is het advies op basis van bovengenoemde onderzoeken weergegeven.

De bodem- en puinkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een Gemeentelijk Omgevingsplan.

De gemeente heeft aangegeven te kunnen instemmen met de resultaten en conclusies van het onderzoek van BodemInzicht (B3520).

Het onderzoek naar asbest in onderliggend puin dient als indicatie te worden beschouwd, omdat niet de hele locatie (aanwezige betonvloer is beperkend hierin) kan worden onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat er wel asbest in de puinfundatie aanwezig is (maximaal 44 mg/kg.ds aangetoond), maar mogelijk onder de restconcentratiewaarde van 100 mg/kg.ds.

Omdat op basis van deze beschikbare gegevens niet kan worden uitgesloten dat er geen asbestverontreiniging (> 100 mg) in het puin aanwezig is, dient bij de herontwikkeling van het overige terrein (of bij het opbreken van de betonvloer) nog wel aanvullend onderzoek naar asbest in de puinlaag te worden uitgevoerd.

Voor wat betreft de beoogde ontwikkeling om de woning van agrarisch naar wonen om te zetten kan deze procedure gewoon door.

Genoemd aanvullend onderzoek naar asbest in de puinlaag bij de herontwikkeling van het overige terrein (of bij het opbreken van de betonvloer), is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het milieuaspect "Bodem" geen belemmeringen vormt voor onderhavig initiatief.

4.4

GELUID

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsspoor geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- ▶ het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- ▶ het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- ▶ het bevorderen van bronmaatregelen;
- ▶ het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- ▶ het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Doorwerking plangebied

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal

behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Op onderhavige locatie is thans een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning wordt met de beoogde functiewijziging een burgerwoning. Dit betreft echter in beide gevallen een gevoelige functie voor geluid. Ten aanzien van het aspect geluid wijzigt er daarmee niets.

Aangezien geen nieuw geluidgevoelige functie (woning, zorgfunctie of iets dergelijke) wordt gerealiseerd, hoeven de geluidsbronnen, voor zover aanwezig in de omgeving, ook niet nader getoetst te worden. Het aspect geluid vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan en behoeft ook geen nader onderzoek.

4.5 TRILLINGEN

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Oirschot zijn regels m.b.t. het aspect 'trillingen' opgenomen. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (Opa). Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Oirschot.

Doorwerking plangebied

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Op onderhavige locatie is thans een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning wordt met de beoogde functiewijziging een burgerwoning. Dit betreft in beide gevallen een gevoelige functie voor trillingen. Ten aanzien van het aspect trillingen wijzigt er daarmee niets en hoeft er dus niet getoetst te worden aan omliggende bedrijven.

Verder mag de ontwikkeling zelf ook geen hinder door trillingen veroorzaken voor in de omgeving aanwezige gevoelige functies. Op onderhavige locatie vinden echter geen activiteiten plaats die trillingen kunnen veroorzaken. Het onderdeel 'trillingen' vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 LUCHTKWALITEIT

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide,

stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM₅) voor toetsing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt immers nauwelijks voor.

In aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden ten aanzien van PM₁₀. Oploos ligt echter niet binnen een aandachtsgebied als hiervoor bedoeld.

Gemeente Oirschot toetst verder aan luchtkwaliteit en de representatieve blootstelling als het initiatief in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM projecten

De wet maakt namelijk onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieraantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

Doorwerking plangebied

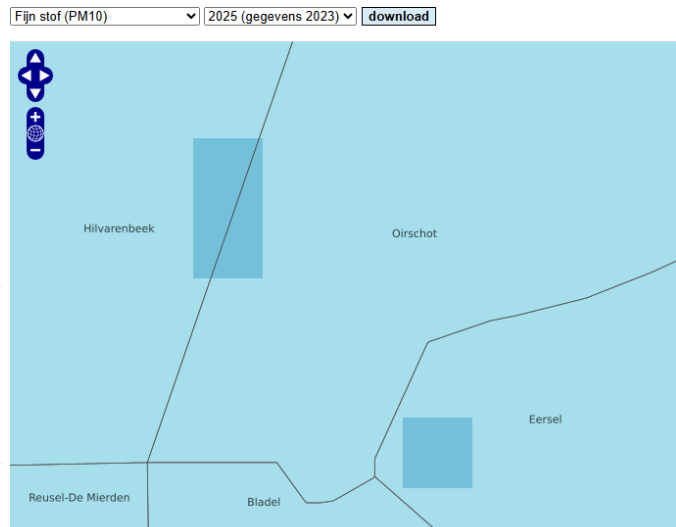
Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2025 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof PM₁₀ 14,46 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijn stof PM_{2,5} 8,247 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof NO₂ 9,364 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2025 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

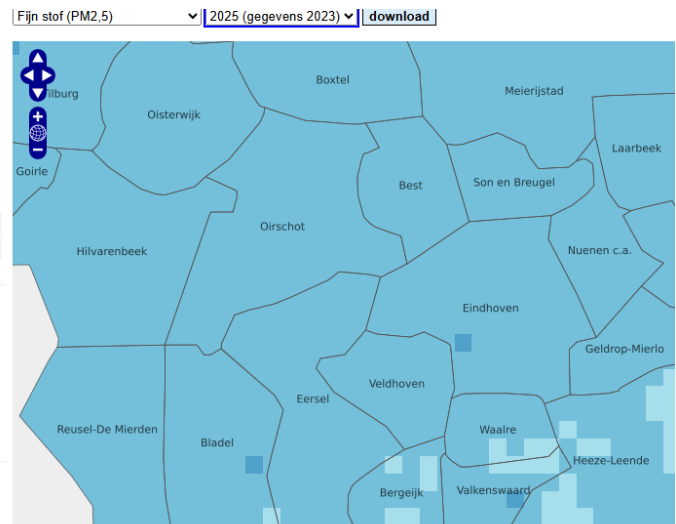
Figuur 11

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM10.



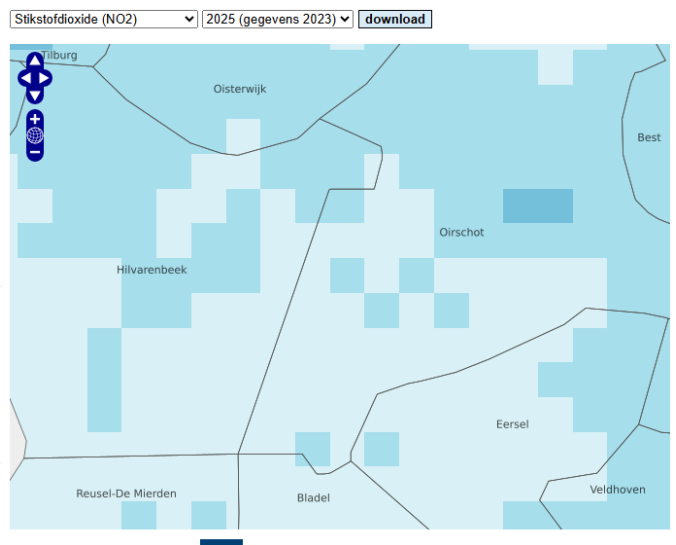
Figuur 12

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM2,5.



Figuur 13

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart NO2.



Met de gedeeltelijke omzetting van de agrarische bestemming naar een woonfunctie, in combinatie met het intrekken van de vergunning voor het houden van nertsen, verdwijnt de bijbehorende uitstoot van fijnstof. Dit zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit.

Het aantal voertuigbewegingen en dan met name dat van zware voertuigen, zal in de toekomstige situatie afnemen. De (zware) verkeersbronnen op het bedrijf zullen na afloop van de tijdelijke vergunning voor statische opslag verder verminderen. Om deze reden zal het plan enkel tot een verbetering van de luchtkwaliteit leiden. Het thema 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 **GEUR**

De regels met betrekking geur staan in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat, het toetsings- en beoordelingskader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

Geur door activiteiten

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- ▶ als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- ▶ als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- ▶ de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf

Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De bruidsschat maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Belangen veehouderijen derden

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Oirschot heeft een geurverordening. Uitgegaan moet worden van de normen uit deze geurverordening.

Goed woon- en leefklimaat

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. In maart 2012 heeft de gemeente Oirschot de nieuwe beleidsregel verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012 vastgesteld. Uitgegaan moet worden van de normen uit deze beleidsregel.

Doorwerking plangebied

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de omzetting van het agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij naar een burgerfunctie. Daarmee is er in de toekomstige situatie ter plaatse geen sprake meer van geuremissie, waarmee de geursituatie voor de omgeving aanzienlijk verbeterd.

Op onderhavige locatie is thans een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning wordt met de beoogde functiewijziging een burgerwoning. De bedrijfswoning is een geurgevoelig object nu nog behorend tot een veehouderij. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is in artikel 5.110 opgenomen dat de afstand tot een geurgevoelig gebouw met functionele binding of geen functionele binding meer op of na 19 maart 2000 bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor bedraagt:

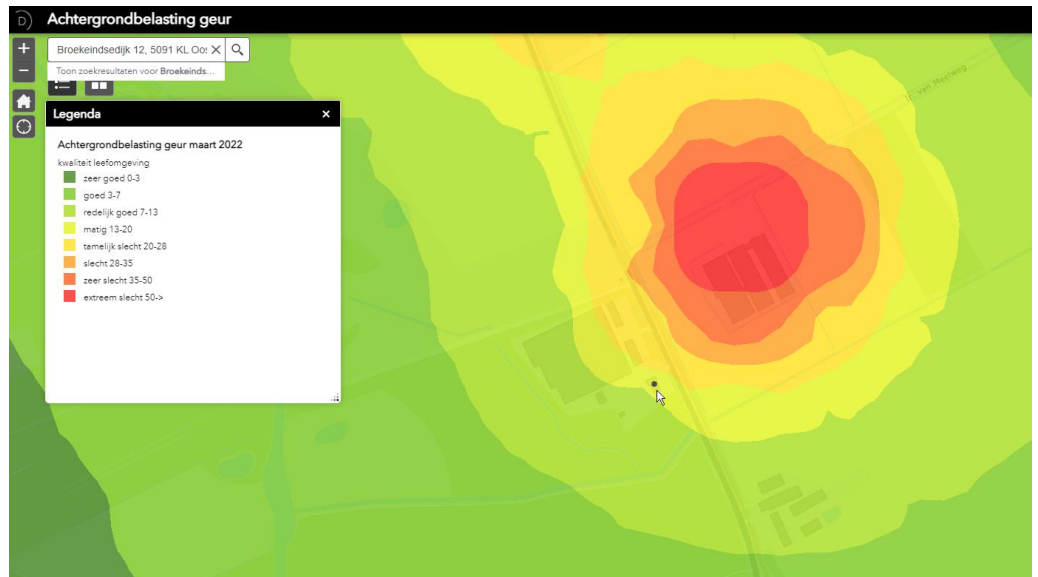
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 m
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 m

Onderhavige planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand van de bedrijfswoning tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Ir. van Meelweg 13 bedraagt 100 meter. Aan de vereiste afstand van 50 meter wordt daarmee voldaan. Daarbij neemt deze veehouderij deel aan de Lbv-regeling waarmee ook deze vereiste afstand voor geur komt te vervallen. De woning is om deze reden niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van deze en andere verder weg gelegen veehouderijen in de omgeving.

Bepalend voor het woon- en leefklimaat is de achtergrond geurbelasting, de geur in de omgeving van alle veehouderijen tezamen. Blijkens onderstaande kaart is de bedrijfswoning en achtertuin gelegen op de grens matig (13-20) en redelijk goed (7-13). Mede gelet op het verdwijnen van de geur van de locatie Ir. van Meelweg 13, die verantwoordelijk is voor de geurbelasting op de locatie, kan gesteld worden dat ter plaatse sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Figuur 14

Uitsnede kaart ODZOB
Achtergrondbelasting
geur juni 2023.



4.8 SPUITZONERINGEN

Bij ontwikkelprojecten inzake gevoelige bestemming, in de nabijheid van bestemmingen die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, dient het aspect ‘spuitzone’ besproken te worden. De introductie van dergelijke spuitvrije zones is ingegeven door de noodzaak van het minimaliseren van drift: het verwaaien van spuitvloeistof tijdens de toediening van gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving. Dit fenomeen kan immers significante negatieve effecten hebben op de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder de verontreiniging van nabijgelegen oppervlaktewaterlichamen, en de gezondheid van omwonende bewoners.

De spuitzones zorgen derhalve voor een bufferzone. Dit is een zone waar geen gewasbeschermingsmiddelen gespoten mogen worden om een afstand te creëren tussen enerzijds het agrarische perceel en anderzijds gevoelige objecten. Tot gevoelige objecten worden onder andere woningen, kantoren, winkels, kinderdagverblijven en ziekenhuizen gerekend.

In Nederland zijn er echter geen wettelijke bepalingen die de minimale afstanden tussen landbouwpercelen en gevoelige functies voorschrijven. In de afwezigheid van dergelijke wetgeving hebben de hoogste bestuursrechters (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) kaders ontwikkeld die richtlijnen bieden voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot bestemmingsregels die gevoelige functies toelaten. Deze jurisprudentie stelt dat voor driftgevoelige bestemmingen een spuitvrije zone van 50 meter wordt aangehouden, gemeten vanaf de grens van de bestemming. Deze afstand wordt in verschillende uitspraken als “niet onredelijk” beoordeeld.

De vaste richtafstand van 50 meter is in de open teelt met name van belang voor boomkwekerijen en boomgaarden, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten (onkruidbestrijding), maar ook zij- en opwaarts (voorkomen en bestrijden schimmels en plaagdieren). Omdat bij opwaarts spuiten de vloeistof op een grotere hoogte vrijkomt en er daardoor meer kans is op verspreiding, veroorzaakt het opwaarts spuiten de meeste drift en is om die reden maatgevend voor gezondheidsrisico's.

Doorwerking plangebied

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Op onderhavige locatie is thans een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning wordt met de beoogde functiewijziging een burgerwoning. Dit betreft in beide gevallen een gevoelige functie ten aanzien van spuitzonering. Er wordt met onderhavig plan geen nieuw gevoelig object gerealiseerd, waardoor er niet getoetst hoeft te worden aan spuitzonering. Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

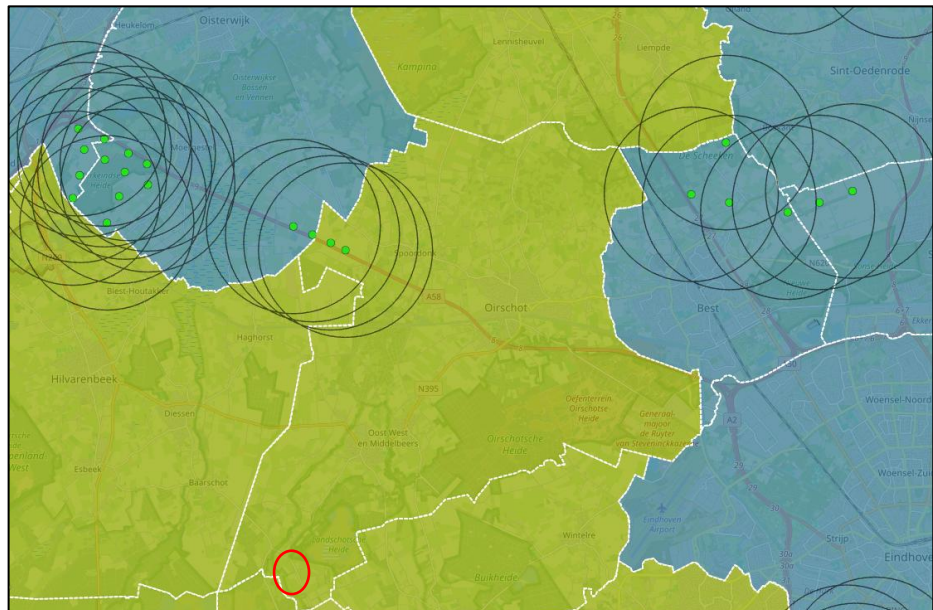
4.9

SLAGSCHADUW

In de omgeving van het plangebied zijn geen windmolens aanwezig, zoals te zien is in onderhavige figuur. Er is geen sprake van een slagschaduw die binnen het plangebied valt. Daarnaast worden binnen het plangebied geen windmolens geplaatst. Slagschaduw is geen belemmering voor de wijziging van de functie.

Figuur 15

Ligging windmolens ten opzichte van het plangebied



4.10

OMGEVINGSVEILIGHEID

Omgevingsveiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid bestaat onder meer uit instructieregels in afdeling 5.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het betreft de volgende activiteiten:

- ▶ Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- ▶ Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving (Bal).

De risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied wordt vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De gemeenten moeten in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosie of gifwolken en bepalen in hun omgevingsplan de benodigde beschermende maatregelen binnen zo'n aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. De gemeente kan in een aandachtsgebied een deelgebied aanwijzen als voorschriftengebied. Dit betekent dat in een deelgebied in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied kan worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- ▶ Opslaan, bewerken en her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Doorwerking plangebied

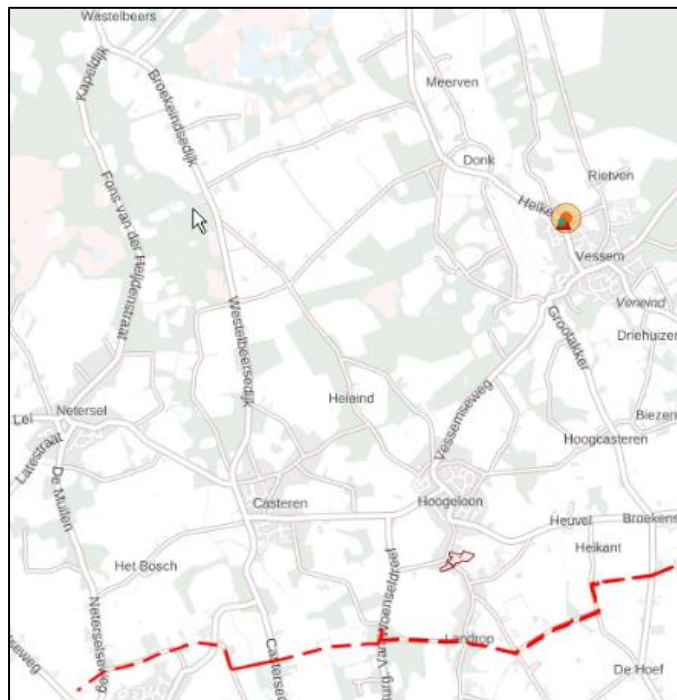
Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Op onderhavige locatie is thans een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning wordt met de beoogde functiewijziging een burgerwoning. Dit betreft in beide gevallen een kwetsbaar object. Het plangebied is echter niet gelegen binnen risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De aardgasleiding van de Gasunie is gelegen op een afstand van 5 kilometer.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat met het wijzigen van de functie naar wonen het aantal personen dat (langdurig) binnen het plangebied verblijft, niet toeneemt. Naast dat de locatie niet binnen een risicocontour is gelegen, zijn de personen woonachtig op de locatie en de bezoekers daarbij zelfredzaam. Er is geen sprake van een onaanvaardbare toename van het groepsrisico. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 16

Uitsnede risicokaart
planlocatie (pijlpunt).



4.11 **VEILIGHEID**

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Op onderhavige locatie is thans een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning wordt met de beoogde functiewijziging een burgerwoning. Dit betreft in beide gevallen een kwetsbaar object. Er wordt met onderhavig initiatief geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Ten aanzien van het aspect veiligheid worden geen belemmeringen verwacht.

Het plan heeft verder ook geen nadelig invloed op de verkeersveiligheid. De bestaande inritten worden gebruikt voor de ontsluiting van de locatie. Tevens voorziet de locatie in genoeg parkeerplaatsen.

4.12 **GEZONDHEID**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het project rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat enerzijds om het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?), anderzijds om het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Er wordt geadviseerd om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare gebouw een veehouderij is gelegen, gebruik te maken van de afstandsbepaling uit het Endotoxinen toetsingskader 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

Getoetst wordt het Endotoxinen toetsingskader 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 en bijbehorende afstandstabel. Hierdoor kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen.

Met dit plan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt welke geen nadelige gevolgen heeft voor de gezondheid in de omgeving van het plangebied. De wettelijke normen worden niet overschreden. Dit blijkt ook uit de toetsing in dit hoofdstuk. Er zijn geen belemmeringen voor dit aspect. Er vindt verder geen realisatie van een kwetsbare gebouw plaats.

4.13 WATERASPECTEN

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

De waterbeheerder voor de planlocatie is het waterschap De Dommel.

Beleid waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

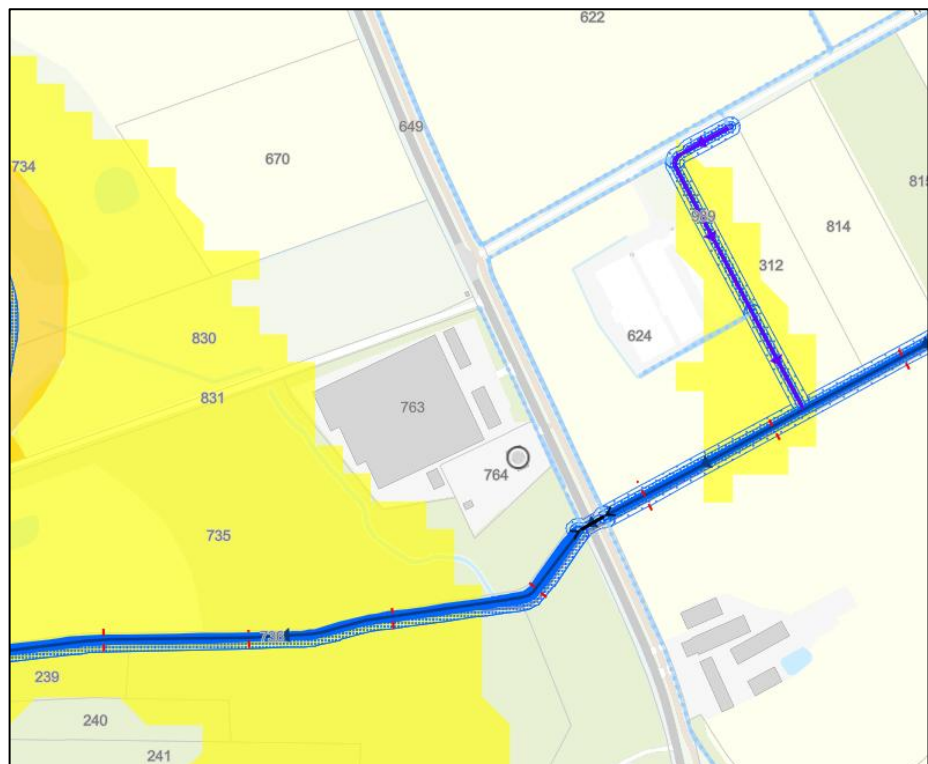
In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 en 2023 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel móét veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.”

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is het water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in al deze uitdagingen.

Bovenstaande uitdagingen zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. Onderstaand een uitsnede van de legger weergegeven.

Figuur 17

Uitsnede legger.



Doorwerking plangebied

Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is af te lezen dat de gronden binnen het plangebied bestaan uit Veldpodzolgronden (grof zand), Beekeerdgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand) en Gooreerdgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand). De gemiddeld grootste diepte (GLG) is gelegen op circa 142 cm-mv, de gemiddeld kleinste diepte (GHG) is gelegen op circa 30 cm-mv.

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een B-watergang. Het plangebied is verder gelegen in een Regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging en de Natte natuurparel (attentiezone waterhuishouding). Daarvoor moet rekening te worden gehouden met het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Figuur 18

Uitsnede
Omgevingsverordening
Provincie Noord-
Brabant, ligging
regionale waterberging
en reservering
waterberging.



De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de oprichting van extra bebouwing en heeft daarmee geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Na afloop van de tijdelijke vergunning voor statische opslag, zal de hoeveelheid bebouwing aanzienlijk afnemen.

Daarmee zijn er geen compenserende maatregelen in de vorm van een opvangvoorziening voor hemelwater benodigd daar het verhard oppervlak niet wijzigt. Er zijn geen nadelige waterhuishoudkundige consequenties door onderhavig plan. Het hemelwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd naar de eigen sloot voorlangs en aan de noordelijke zijzijde van de locatie.

In het kader van kwantitatief en kwalitatief waterbeheer zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.15 **KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID**

Op onderhavige locatie wordt het merendeel van de momenteel aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarmee wordt er met onderhavig initiatief veel verharding verwijderd. Hierdoor kan het hemelwater dat op de grond valt, infiltreren in de grond. Door de reeds gerealiseerde landschappelijke inpassing is er veel groen op de locatie aanwezig en wordt het water goed opgenomen. Zo blijft het regenwater op de locatie behouden. Ook wordt daarmee voorkomen dat het water snel het gebied uitstroomt. Door de toename van de hoeveelheid groen wordt tevens hittestress voorkomen. Hiermee is het aspect klimaatadaptatie en duurzaamheid voldoende gewaarborgd.

4.16 **NATUUR**

4.16.1 *Wet natuurbescherming*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.16.2 *Gebiedsbescherming*

Met de Habitatrichtlijn zijn natuurgebieden aangewezen als Natura2000-gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt direct aansluitend op Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' dat eveneens is aangeduid Natuur Netwerk Brabant (NNB). Met onderhavige herbestemming vindt geen verandering plaats in bebouwing. In die zin is er geen nadelige invloed op de omliggende natuur. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de ammoniakdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden door het intrekken van de vergunning voor het houden van nertsen immers verdwijnen.

Gezien de omvang van de beoogde activiteiten, is dan ook te verwachten dat er in de beoogde situatie geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Om de effecten van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden uit te sluiten, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor een volledige weergave van het rapport wordt verwezen naar bijlage 4. De resultaten van deze berekening, zoals te zien is in onderstaand tabel, tonen aan dat het onderhavige

plan geen significante bijdrage levert aan de stikstofdepositie in de omgeving. De stikstofdepositie neemt met onderhavig plan zelfs af.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden en Beschermd natuurfmonumenten in de omgeving.

Figuur 19

Uitsnede AERIUS-berekening

Berekening			
AERIUS kenmerk	Rc1QCFPftnA3		
Datum berekening	13 maart 2025, 11:40		
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid incl. eigen rekenpunten		
Totale emissie			
Referentie situatie - Referentie	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
Beoogde situatie - Beoogd	2025	12,3 kg/j	654,0 kg/j
	2025	0,2 kg/j	47,6 kg/j
Resultaten			
Referentie situatie - Referentie	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Beoogde situatie - Beoogd	4,16 mol/ha/j	2424220	Kempenland-West
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	1,05 mol/ha/j	2422691	Kempenland-West
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename	389,23 ha		
Grootste afname	-		
	3,10 mol/ha/j		

4.16.3

Soortenbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van nieuwbouw. De functie op de locatie wordt enkel deels omgezet van agrarisch met waarden naar wonen. Er vinden verder sloopwerkzaamheden plaats op de locatie. Doordat de grond thans bewerkt wordt, is de kans erg klein dat er beschermde planten of dieren leven aanwezig zijn. Een quickscan flora en fauna onderzoek is dan ook niet van toepassing.

Rondom onderhavige locatie is verder reeds veel groen aanwezig. Hierdoor is het aannemelijk dat bepaalde soorten dieren en planten zich hier zullen vestigen. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop niet van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.16.4

Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

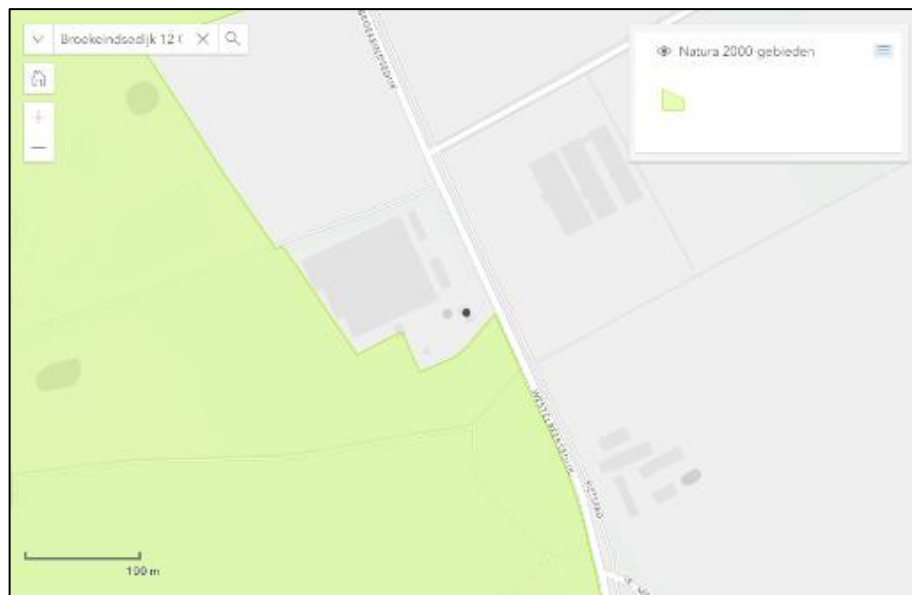
Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van provincies. De provincies stellen voor deze gebieden eigen regels ter behoud, bescherming en versterking daarvan vast. Brabant heeft hier nog eigen gebieden aan toegevoegd.

Op navolgende afbeelding is het Brabants Natuurnetwerk in de omgeving weergegeven. Onderhavige planlocatie is grenzend aan het Brabants Natuurnetwerk. De voorgenomen ontwikkeling leidt echter niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het Brabants Natuurnetwerk.

Figuur 20

Ligging planlocatie ten opzichte van NNB



4.17

ARCHEOLOGIE

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van ETFAL in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Oirschot voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Doorwerking plangebied

Het plangebied (bouwvlak) ligt deels binnen een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en een diepte van meer 0,5 m onder maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Het plan voorziet niet in een bodemverstoring. Er is enkel sprake van een ander gebruik van de bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen. Daarbij zijn de gebouwen slechts deels en voor minder dan 2.500 m² in de archeologische dubbelbestemming gelegen. Gesteld kan worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht – per direct worden gemeld aan de Minister.

4.18

CULTUURHISTORIE

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

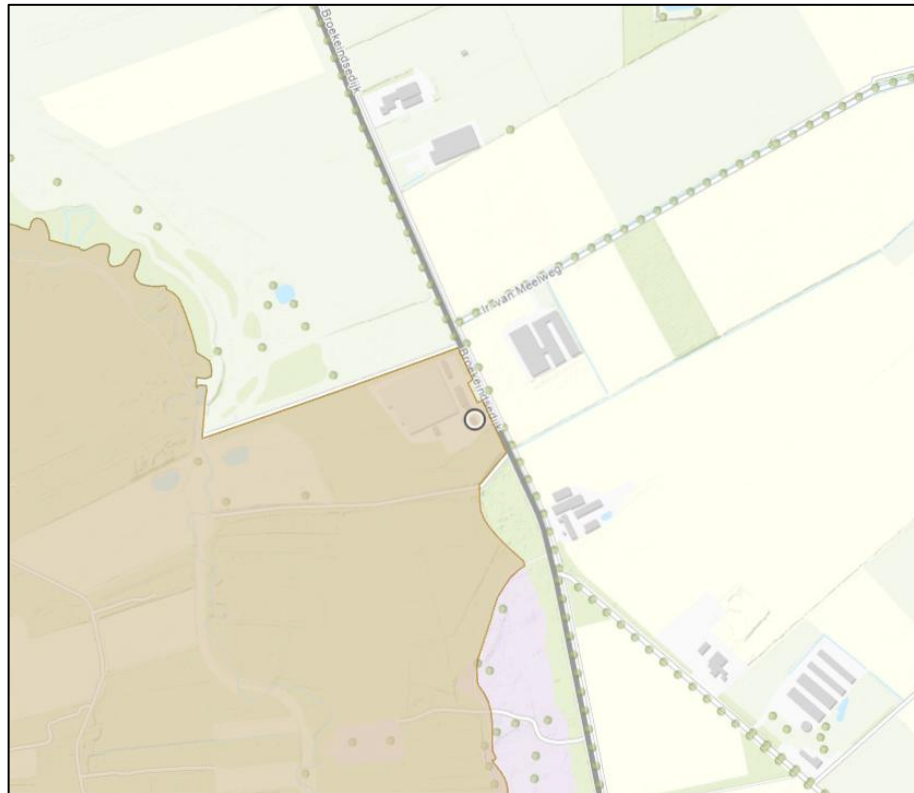
De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Doorwerking plangebied

De provincie Brabant heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld voor Brabant; onderstaand is een uitsnede van de kaart weergegeven.

Figuur 21

Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart Brabant



De planlocatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Beekdal van de Groote Beerze'. Het gebied bestaat uit een breed beekdal met grotere loofbossen, percelen broekbos en graslandpercelen. Vroeger kon men hier beemden aantreffen (oude hooi- en weilanden), met lange, smalle percelen. De graslandpercelen waren vrijwel allemaal omgeven door perceelrandbegroeiing in de vorm van elzensingels, haaks op de beek. Plaatselijk, zoals in het Heesbroek en het Beersbroek, zijn restanten van deze kleinschalige percelering en houtsingels bewaard gebleven. De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250-1500, toen grote delen van de beekdalen werden ontgonnen. Veel van de bossen zijn ouder dan 1850. In de twintigste eeuw zijn de bossen in het Westelbeersche Broek gerooid en omgezet in landbouwgrond, terwijl het areaal bos bij Rietbroek en vooral bij De Grijze Steen is uitgebreid. Voor een deel bestaat het bos uit (doorgeschoten) hakhout.

De Groote Beerze is omstreeks 1970-1975 genormaliseerd tijdens de ruilverkaveling. Bij deze ruilverkaveling is de verkaveling gewijzigd en zijn percelen samengevoegd. Aanzienlijke delen van het beekdal zijn thans bedekt met aaneengesloten bos. Dit gebied wordt gekenmerkt door zandwegen, broekbossen en hakhoutrestanten, plaatselijke kleinschalige percelering en de elzensingels. Een ontwikkelproject dat zich binnen een dergelijk gebied bevindt, dient rekening te houden met bovenstaande karakteristieken.

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Door de sloop van het merendeel van de bedrijfsbebouwing op de locatie draagt bij aan het versterken van onderhavig waardevol gebied. Tot slot kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht zoals opgenomen in de Erfgoedwet. Tevens kan vermeld worden dat geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming. Het aspect 'cultuurhistorie' wordt dan ook niet als belemmering gezien in het kader van dit plan.

4.19 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan parkeren, auto, fiets en ov-bereikbaarheid.

Ontsluiting en verkeer

Onderhavige planlocatie is gelegen aan de Westelbeerseweg, een noord-zuidroute tussen Westelbeers en Casteren. Met onderhavig initiatief, waarbij de huidige bedrijfsvoering op de locatie wordt beëindigd, zal het locatiespecifiek verkeer sterk afnemen. Gelet op het aspect verkeer, verbeterd met onderhavig initiatief de verkeerssituatie ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn momenteel twee inritten aanwezig, deze blijven ongewijzigd.

Parkeren

Met onderhavig plan zijn geen extra parkeerplaatsen benodigd. De huidige parkeerplaatsen zullen ook in de beoogde situatie aan de behoefte voldoen. Het aspect mobiliteit, verkeer en parkeren, zal geen belemmering opleveren.

4.20 OMGEVINGSKWALITEIT

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Met de gedeeltelijke omzetting van de agrarische bestemming naar een woonfunctie, in combinatie met het intrekken van de vergunning voor het houden van nertsen, verdwijnt de bijbehorende uitstoot van fijnstof. Dit zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit.

Het aantal voertuigbewegingen en dan met name dat van zware voertuigen, zal in de toekomstige situatie afnemen. De (zware) verkeersbronnen op het bedrijf zullen na afloop van de tijdelijke vergunning voor statische opslag verder verminderen. Dit zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit.

4.21 LEEFBAARHEID

Op de onderhavige locatie, ter hoogte van de percelen H763 (deels) en H764 waar het bouwvlak is aangewezen, vindt een functiewijziging plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar 'Wonen'. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen op perceel H763 zal worden gesloopt, met uitzondering van het bedrijfsgebouw dat thans wordt

gebruikt als werkplaats, kantine, bedrijfsruimte en vriescel. Dit gebouw zal behouden blijven en wordt geïntegreerd in de beoogde woonfunctie. Het resterende gedeelte van perceel H763 behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.

Er zal geen toename optreden van de emissies van stikstof, fijnstof of ammoniak, waardoor de milieusituatie onveranderd blijft. Het plan biedt de mogelijkheid om een grotere capaciteit aan zorgvragers te huisvesten en te verzorgen, hetgeen zal bijdragen aan het verlichten van de lange wachtlijsten. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid binnen de gemeente.

5

JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 ALGEMEEN

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur – en Landschapswaarden' naar 'Wonen' inclusief bijbehorende functieaanduidingen, is in strijd met het omgevingsplan, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a.6 van het omgevingsplan.

5.2 VERBEELDING

De verbeelding is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd.

5.3 REGELS

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen.

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Oirschot. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten. Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit

de vigerende bestemmingsplannen van het tijdelijk deel omgevingsplan Oirschot. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functie-regels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsregels. In dit hoofdstuk is het overgangsrecht voor bouwwerken en het overgangsrecht voor functioneel gebruik opgenomen.

6

UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De omgevingsplanwijziging voorziet niet in nieuwe bouw mogelijkheden. Artikel 12.1 Ow 'Verhaal van kosten, verbonden aan grondexploitatie' is derhalve niet van toepassing. Dit betekent dat de gemeente geen plankosten zal verhalen en geen anterieure overeenkomst. Wel zal een planschadeovereenkomst worden gesloten en worden leges voor de omgevingsvergunning in rekening gebracht. Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald.

6.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van de omgevingsplanwijziging leges in rekening gebracht.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere omgevingsplanwijziging wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb, in dit geval zijn de eventuele planschadekosten in de planschadeovereenkomst opgenomen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie & omgevingsdialoog

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk wordt dit traject en de uitkomst ervan beschreven.

In de directe omgeving van de planlocatie is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Geen van de omwonenden heeft aangegeven bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling. Dit geldt voor zowel de al vergunde statische opslag voor 10 jaar als de huidige omzetting van de bestemming naar Wonen.

6.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners

De gemeente Oirschot betreft het bevoegd gezag voor de wijziging van het omgevingsplan.

In de voorbereiding van het plan is bekeken of het plan voorgelegd dient te worden aan andere overheden, zoals de provincie. Gezien de omzetting van een agrarisch bedrijf naar wonen, waarbij de huidige nertsenbedrijvigheid wordt

beëindigd, en hier geen sprake van gemeente overstijgende belangen is het plan dan ook niet voorgelegd aan de provincie of Rijk.

6.2.3

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-omgevingsplan heeft voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerp omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

In deze periode heeft de Provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend.

Zij geven aan positief te staan tegenover dit plan, maar zien graag wel twee aanvullingen. De provincie ziet graag een regel toegevoegd worden ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken. De planlocatie ligt namelijk in het aardkundig waardevolle gebied 'Kleine en Groote Beerze, Westelbeersche Broek, Kuikeindsche Heide'. Deze (standaard-)regel is toegevoegd.

Ook zien zij graag een koppeling tussen de omgevingsvergunning t.b.v. 10-jarige statische opslag, en de regels in deze TAM Omgevingsplan. De begindatum van deze tijdelijke omgevingsvergunning is toegevoegd aan de bedoelde regel, zodat duidelijk wordt wanneer de tijdelijke omgevingsvergunning verloopt. Tot slot is een regel toegevoegd waaruit duidelijk wordt dat de overtollige bebouwing na afloop van tijdelijke omgevingsvergunning wordt gesloopt, zonder dat het kan worden ingezet als tegenprestatie voor bijvoorbeeld een vervolgactiviteit.

7

EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten.

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het plan past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is.

De gemeente Oirschot kan in principe instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.