

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, HERZIENING
DE MANESCHIJN 4 OOSTELBEERS
GEMEENTE OIRSCHOT**

NL.IMRO.0823.DEMANESCHIJN4-VAST

Crijns Rentmeesters bv

November 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers
IMRO idn	NL.IMRO.0823.DEMANESCHIJN4-VAST
Versie voorontwerp	Februari 2018
Versie ontwerp	Mei 2018
Versie vastgesteld	November 2018
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan	9
1.4	Vigerend bestemmingsplan	9
2.	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Huidige situatie	10
2.1.1	Omgeving	10
2.1.2	Plangebied.....	11
2.2	Toekomstige situatie.....	12
2.2.1	Inleiding	12
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing	13
2.2.3	Landschappelijke inpassing	15
2.2.4	Ontsluiting en parkeren.....	16
3.	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	17
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	18
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	19
3.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	24
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	26
3.3.2	Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling".....	27
3.3.3	Woonvisie gemeente Oirschot.....	30
3.3.4	Omgevingsvisie gemeente Oirschot	30
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	32
4.1	Water	32
4.1.1	Inleiding	32
4.1.2	Relevant beleid	32
4.1.3	Waterparagraaf.....	34
4.1.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	36
4.2	Natuurbescherming	36
4.2.1	Inleiding	36
4.2.2	Gebiedsbescherming.....	36
4.2.3	Soortenbescherming.....	37
4.3	Archeologie	38
4.3.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	38
4.3.2	Regionaal archeologiebeleid	39
4.4	Cultuurhistorie.....	40
4.4.1	Ontstaansgeschiedenis	40
4.4.2	Cultuurhistorische waarden	40
4.5	Bedrijven en milieuzonering	41
4.5.1	Niet-agrarische bedrijven.....	41
4.5.2	Agrarische bedrijven	42
4.5.3	Driftzonering	51
4.6	Wegverkeerslawaaï	52
4.7	Industrielawaai	52
4.7.1	Geluidbeleid Industrielawaai	52
4.8	Luchtkwaliteit	53
4.9	Bodemkwaliteit.....	54

VASTGESTELD

4.10	Externe veiligheid	55
4.10.1	Inleiding	55
4.10.2	Bedrijven.....	55
4.10.3	Transport	55
4.11	M.E.R. beoordeling	56
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	57
5.3	Algemene toelichting regels	57
5.4	Toelichting bestemmingen.....	58
5.4.1	Wonen	58
5.4.2	Agrarisch	58
5.4.3	Waarde – Archeologie 4	58
5.4.4	Waarde – Archeologie 5	59
6.	UITVOERBAARHEID	60
6.1	Economische uitvoerbaarheid	60
6.1.1	Grexxwet	60
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	61
7.1	Omgevingsdialoog	61
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	61
7.3	Zienswijzen	61
Bijlagen:		
1.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
2.	Verkennd bodemonderzoek	
3.	Omgevingsdialoog	
4.	Ecologische QuickScan	
5.	Zienwijkenverslag	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie 'De Maneschijn 4', te Oostelbeers, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied. Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd. Het betreft bebouwing die dienst doet ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf ter plaatse met de daarbij horende bedrijfswoning. Het plangebied kent de bestemming 'Agrarisch'.

Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen. Beoogd wordt de huidige bedrijfswoning om te schakelen naar een reguliere burgerwoning. In samenhang met deze ontwikkeling wordt beoogd ten zuiden van de huidige bedrijfswoning twee woningen te realiseren. Eén woning in het kader van de Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant en één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Maneschijn 4, Oostelbeers' bestaat uit regels, een verbeelding, een toelichting en bijbehorende bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan en nabij De Maneschijn 4 te Oostelbeers. De Maneschijn 4 en het perceel gelegen ten zuiden van deze locatie worden hierna samen het plangebied genoemd. Het plangebied is ten noordoosten van de kern Oostelbeers gelegen. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Navolgende figuur geeft een overzicht van het plangebied weer.

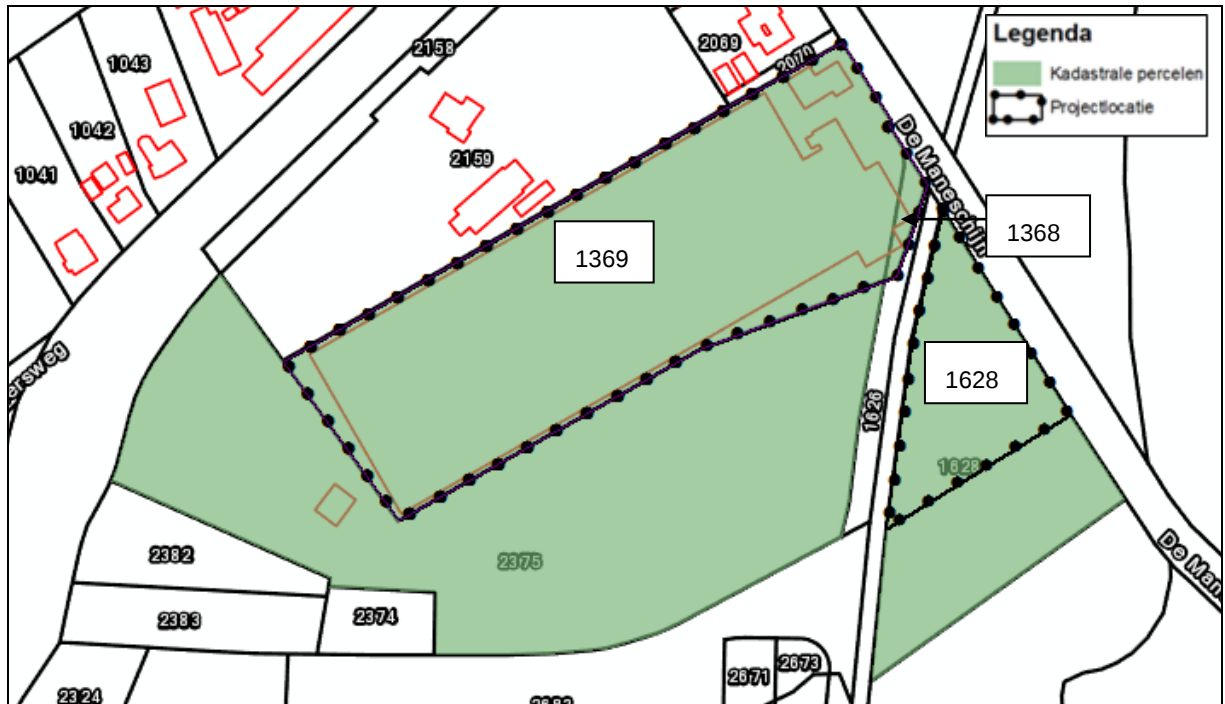


Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

Het plangebied aan De Maneschijn betreft de gehele percelen bekend als Oost-, West- en Middelbeers, Sectie G nummer 1369, nummer 1368 en een gedeelte van nummer 1628. Het plangebied heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 15.000 m². Initiatiefnemer is eigenaar van de betrokken percelen.

De percelen kadastraal bekend als sectie G, nummer 1368 en 1369 zijn in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van het tuinbouwbedrijf ter plaatse. Het tuinbouwbedrijf bestaat uit een tuinbouwkas met enkele bedrijfsgebouwen aan de voorzijde. Bij het tuinbouwbedrijf is tevens een bedrijfswoning aanwezig.

Het perceel, sectie G nummer 1628 is gelegen ten zuiden van De Maneschijn 4. Dit perceel is in gebruik als cultuurgrond. De percelen worden van elkaar gescheiden door een sloot in eigendom van het Waterschap. Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale percelen waarbij de percelen groen zijn gearceerd en het plangebied met een stippellijn is aangegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan De Maneschijn 4 en het nabijgelegen perceel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Oostelbeers, in het buitengebied van de gemeente Oirschot. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van burgerwoningen, bedrijvigheid, landbouwgronden en natuur. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de uitbreidingswijk van Oostelbeers. Aan de oostzijde ligt een open agrarisch landschap met een landelijke uitstraling. Het plangebied grenst aan deze zijde aan een jong heideontginningslandschap. Het heideontginningslandschap kenmerkt zich als een open landschap met verre zichten. Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn meestal rechthoekig en rationeel.



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

2.1.2 Plangebied

Het plangebied aan De Maneschijn 4 kent een agrarische bestemming en heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 15.000 m². Het noordelijke deel van het plangebied is in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van het tuinbouwbedrijf ter plaatse. Er is een tuinbouwkas aanwezig met een grootte van circa 9.300 m², daarnaast zijn aan de voorzijde van het perceel enkele bedrijfsgebouwen aanwezig welke dienst doen ten behoeve van het tuinbouwbedrijf ter plaatse. Deze gebouwen hebben een gezamenlijke grootte van circa 750 m². Bij het tuinbouwbedrijf is tevens een bedrijfswoning aanwezig. Het zuidelijk gelegen perceel is van de bedrijfslocatie gescheiden door een sloot. Ter plaatse van het zuidelijk gelegen perceel is in de huidige situatie sprake van intensief gebruikte cultuurgrond. Beide percelen worden ontsloten aan De Maneschijn.



Figuur 4: Woning aan De Maneschijn 4



Figuur 5: Bebouwing ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf

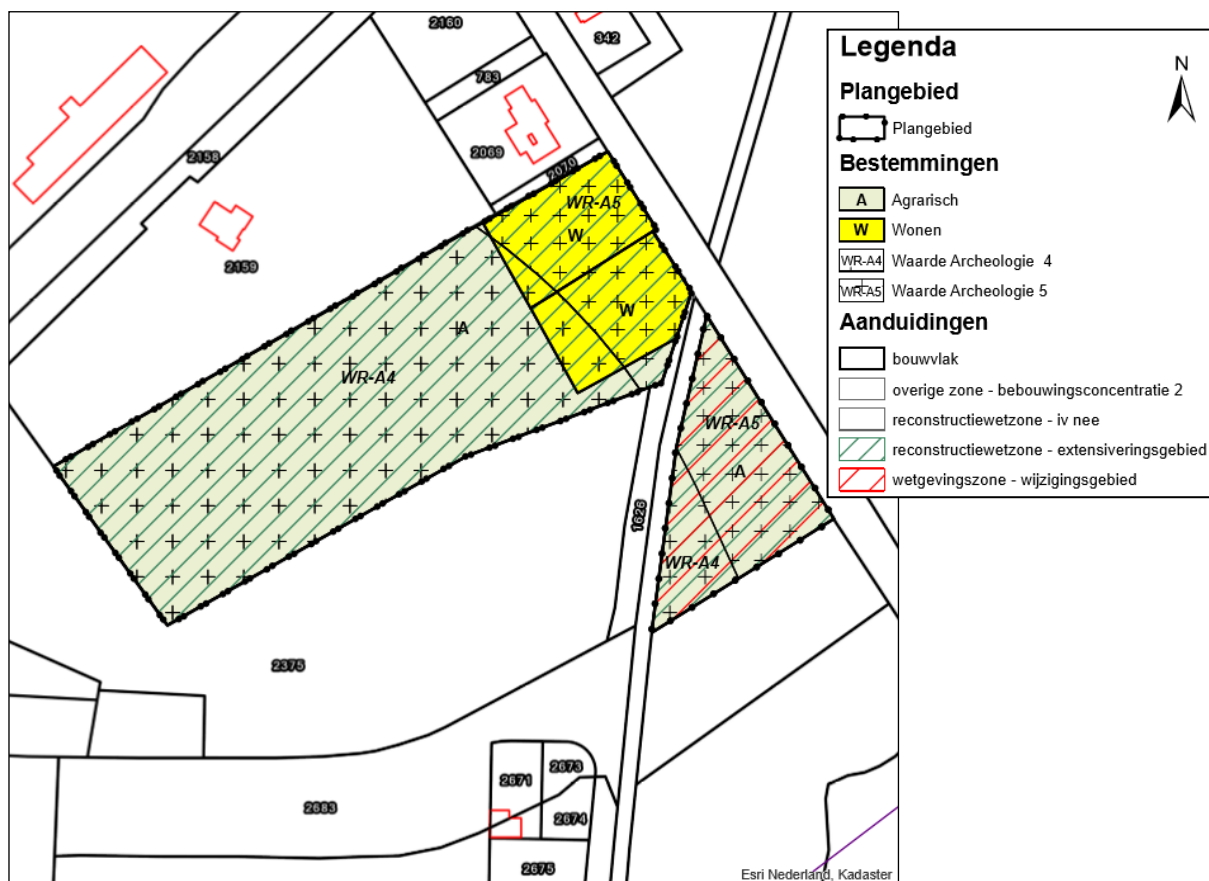
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt het glastuinbouwbedrijf bijbehorende bedrijfsgebouwen aan De Maneschijn 4 te saneren en ter plaatse van het plangebied twee vrijstaande woningen op te richten. Eén woning wordt gerealiseerd in het kader van de Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Deze woning wordt gesitueerd ter plaatse van het huidige tuinbouwbedrijf op de noordelijk gelegen percelen G 1369 en 1368. En één woning in de vorm van een Ruimte voor Ruimte woning op het zuidelijk gelegen perceel G 1628. Voor deze laatste woning zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Hiermee is het voor de initiatiefnemer mogelijk om in een vervolgprocedure een bouwtitel Ruimte voor Ruimte te overleggen. In samenhang met voorgenoemde ontwikkelingen wordt beoogd de huidige bedrijfswoning om te schakelen naar een reguliere burgerwoning.



Figuur 6: Situering woningen



Figuur 7: Toekomstige inrichting en toekomstige planologische situatie voor het plangebied

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

2.2.2.1 Nieuw te realiseren woningen

De nieuwbouw van de woningen dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Het betreft voornamelijk traditionele bebouwing van na 1940 die slechts ten dele gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren), maar altijd past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Er staan een aantal klassieke langgevelboerderijen aan de grotere doorgaande wegen. Aan De Maneschijn staan vooral meer recent gebouwde woningen met een ingetogen uitstraling waarvan een enkele woning met een kleiner bouwvolume. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn allen gedekt met een kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg, alleen ter plaatse van De Maneschijn 4 is sprake van een gesplitste kap waarbij een deel van de kap met de nokrichting haaks op de weg gelegen is. Qua situering liggen de woningen veelal dicht op de weg en hebben daarmee een beperkte voortuin. Dit geldt ook voor de huidige bedrijfswoning aan De Maneschijn 4 en de woningen in de directe omgeving van het plangebied. De woningen liggen verspreid langs de weg met daar tussen grote open doorzichten. Er is geen sprake van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 8: Bebouwing in omgeving van plangebied (Bron: Google Streetview). De foto linksboven betreft de woning aan De Maneschijn 4.

Met betrekking tot de beoogde nieuw te realiseren woning zal sprake zijn van een landelijk karakter in overeenstemming met de vigerende welstandsnota van de gemeente Oirschot. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.



Figuur 9: Sfeerimpressie passende woningen

VASTGESTELD

Op de woningen zijn verder de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen voor wat betreft de Ruimte voor Ruimte woning en 750 m³ voor wat betreft de woning binnen het zoekgebied verstedelijking;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 120 m² bedragen, met uitzondering van de Ruimte voor Ruimte woning waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen 240 m² mag bedragen.
- de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- de nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- de kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°.

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

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen in een jong heideontginningslandschap. De verkaveling in het gebied is overwegend grootschalig en rechthoekig. Het behoud van zichtlijnen naar het achterland is dan ook een herkenbare kwaliteit. De beplanting concentreert zich langs de wegen en op de erven. Het geniet de voorkeur de erven verder af te bakenen. Kleinschalige biotopen zoals verspreide beplanting in de overhoeken kunnen op verschillende plekken worden ingericht. De voortuin dient een tuinachtige sfeer uit te stralen. Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Aan De Maneschijn ten zuiden van het huidige glastuinbouwbedrijf is thans sprake van een karakteristieke bomenlaan van Berken aan beide zijden van de weg. Voor het overige is het plangebied vrij open en wordt de horizon aan de westzijde begrensd door de kern Oostelbeers en aan de oostzijde door de bossen van de Oirschotse heide. Door het plangebied loopt een brede waterschapsloot. Deze sloot is niet voorzien van beplanting en loopt schuin door het plangebied heen. De afgesneden hoeken lenen zich goed voor een landschappelijke invulling. De sloot vormt de kavelgrens van de zuidelijke kavel. Op deze grens is plaats voor een bomenrij. De aanleg van landschapselementen zal dan ook bestaan uit de aanplant van scheerhagen, landschapsbomen in groepen en in een bomenrij, bestaande uit inheemse beplantingssoorten. De ruimtelijke kwaliteit van het erf en het aangrenzende gedeelte van het plangebied wordt daarmee versterkt.

Navolgend is de beoogde inpassing van de woningen in de toekomstige situatie weergegeven. Het landschappelijk inpassingsplan maakt als bijlage eveneens deel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 10: Beoogde inpassing woningen

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

De woningen zullen georiënteerd en ontsloten worden op De Maneschijn. Bij alle woningen ter plaatse van het plangebied zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan 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 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning toegevoegd binnen het

VASTGESTELD

zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde toe te voegen woningen wordt mede ingespeeld op een toekomst bestendige en gevarieerde woningvoorraad. Tevens wordt middels de beoogde ontwikkeling ingespeeld op initiatieven vanuit de bevolking van gemeente Oirschot. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

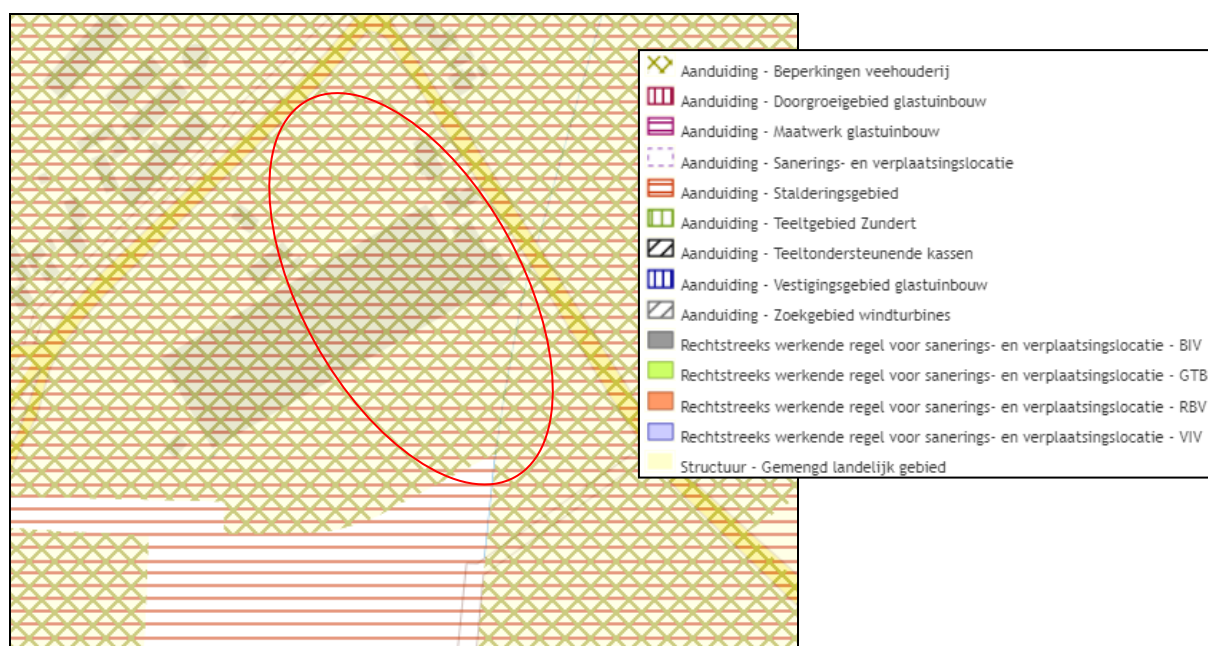
De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Navolgend wordt gesproken over de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

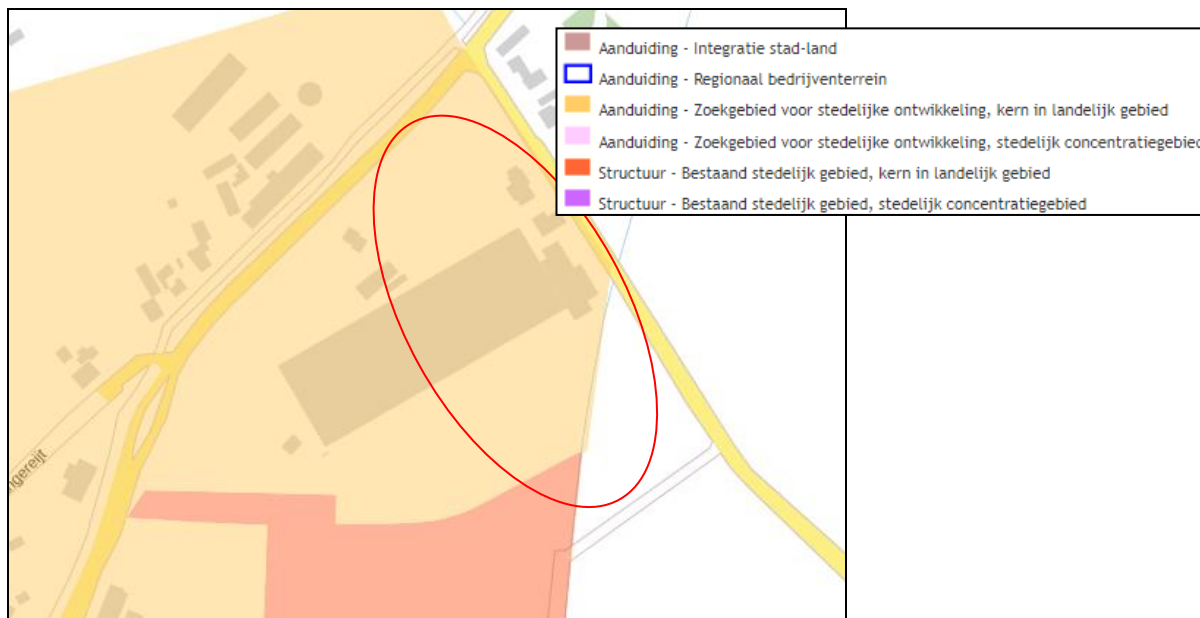
3.2.2.2 Aanduidingen in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' zijn ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven beperkt. De beoogde herontwikkeling is passend binnen een gemengde plattelandseconomie.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'

Het plangebied is tevens voor een deel aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Hierop is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als gelegen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. In gebieden die zijn aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied', wordt de bouw van één of meer woningen onder voorwaarden toegestaan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze themakaart, waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen'

Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Principe van zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de glastuinbouw en met daarop bedrijfsbebouwing met een grootte van meer dan 1 hectare gesaneerd. Ter plaatse wordt nieuwe bebouwing beoogd aansluitend aan de bestaande bedrijfswoning, de totale bebouwing op het plangebied zal echter met de ontwikkeling aanzienlijk afnemen. Sprake is derhalve van zorgvuldig ruimtegebruik.

Principe van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

De beoogde herontwikkeling zal middels de verkleining van het agrarisch bouwvlak en de sanering van overtollige bebouwing, leiden tot bestemmingsplanverlies. Het plangebied wordt tevens nog verder landschappelijk ingepast. De beoogde herontwikkeling zal dan ook leiden tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in de omgeving.

3.2.2.4 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

De regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties zijn verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte (artikel 8.2) bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van een woning in het Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Zo is bepaald dat in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), artikel 6.7, eerste lid, en artikel 7.7, eerste lid (wonen), een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in een bebouwingsconcentratie kan voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;

Het plangebied is voor wat betreft het noordelijke deel in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' aangewezen als gelegen in een bebouwingsconcentratie, te weten 'bebouwingsconcentratie -2'. En op basis van de Verordening ruimte in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – kern in landelijk gebied'.

b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;

Er zal in samenhang met de beoogde ontwikkeling geen sprake zijn van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft slechts de bouw van één woning ter plaatse van het huidige glastuinbouwbedrijf en één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte aansluitend hierop. Het betreft een dusdanig kleine ontwikkeling dat gesteld kan worden dat geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Met dit artikel wordt beoogd dat de tegenprestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering gelijk te stellen valt met de waarde van een aan te kopen bouwtitel Ruimte voor Ruimte. de tegenprestatie is

onderstaand nader gekwantificeerd en bestaat uit de sloop van de bedrijfsgebouwen, de sanering van het agrarische bouwvlak en een landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van de versterking van de landschapsstructuren. De aanleg van landschapselementen zal bestaan uit de aanplant van scheerhagen en landschapsbomen in boomgroepen en landschapsbomen in een bomenrij. Er zal daarbij gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting. In paragraaf 2.2.3 is de landschappelijk inpassing verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds wordt bijgedragen aan het vereiste van een kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Ten aanzien van de ontwikkeling van de woning in het kader van kwaliteitsverbetering van bebouwingsconcentraties dient wel een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. In artikel 8.2 staat aangegeven dat er geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte. Hiermee wordt bedoeld dat de tegenprestatie voor de bouw van een woning die gevraagd wordt op grond van artikel 3.2. in beginsel gelijkwaardig moet zijn aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte voor ruimte woning.

Het glastuinbouwbedrijf aan Maneschijn 4 is thans gesitueerd op een agrarisch bouwvlak. Het agrarische bouwvlak kent mogelijkheden voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen. In samenhang met het realiseren van de woning wordt de bestemming 'agrarisch bouwvlak' gewijzigd in twee maal de bestemming 'wonen' en een bestemming 'agrarisch'.

Navolgend is een berekening van de benodigde tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. De waarde van het agrarisch bouwvlak is daarbij vastgesteld op € 25,00/m². In de berekening is een totaal bedrag van € 110.000,00 opgenomen als benodigde tegenprestatie. Dit bedrag is afgeleid uit de huidige marktwaarde voor een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de sloop van de bestaande kassen van 9.300 m², de sloop van de bestaande tuinbouwloods van 750 m² en de sloop van de erfverharding van 500 m². De kwaliteitsverbetering als gevolg van de omzetting van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar woonbestemmingen met agrarische grond en de omzetting naar natuur is onderstaand uitgewerkt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	12370	€ 25,00	€ 309.250,00
Totaal oud	12370		€ 309.250,00
Wonen (voormalige bedrijfswoning)	900	€ 270,00	€ 243.000,00
Agrarisch	10370	€ 5,00	€ 51.850,00
Nieuwe woning	1000	€ 5,00	€ 5.000,00
Totaal nieuw	12270		€ 299.850,00
Bestemmingsverlies			€ -9.400,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ -1.880,00
Bestemmingswinst		€ -9.400,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Tegenprestatie kwaliteitsverbetering

VASTGESTELD

De omzetting leidt tot een bestemmingsplanverlies van € 9.400,00. Aanvullend worden er tegenprestaties geleverd in de vorm van de sloop van bedrijfsgebouwen en verharding en aanleg van landschappelijke beplanting. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

BEREKENING BENODIGDE TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Bestemmingswinst/tegenprestatie op grond artikel 8 lid 2.c				€ 110.000,00
Slopen bedrijfsgebouwen	9.300 m²	€ 7,50	€ 69.750,00	
Slopen tuinbouwloods	750 m²	€ 25,00	€ 18.750,00	
Slopen erfverharding en composteerplaat	1.300 m²	€ 5,00	€ 6.500,00	
Bestemmingsplan verlies			€ 9.400	
Inrichting natuur			€ 12.854,00	
Investering in kwaliteitsverbetering van het landschap				€ 117.254,00

Tabel 2: Investing in verbetering van het landschap

Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering (€ 117.254,00) de benodigde kwaliteitsverbetering (€ 110.000,00) overstijgt.

De aanleg van landschapselementen zal bestaan uit de aanplant van scheerhagen, en landschapsbomen. De ruimtelijke kwaliteit van het erf en het aangrenzende gedeelte van het plangebied wordt daarmee versterkt. Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingssystematiek en vergoedings-grondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De codering en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant.

Landschapselement	Aantal	Oppervlakte in m ²	Eenheid	Norm per eenheid stuk incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (st.)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerhaag		80	m ²	€ 1.28	€ 1.091.84	€ 1.17	€ 998.01	€ 9.980.10		€ 11.071.94
L8C Landschapsboom in groep	15		st	€ 60.62	€ 181.86	€ 3.34	€ 10.02	€ 100.20		€ 282.06
trajectbegeleiding									€ 1.500.00	€ 1.500.00
Totaal										€ 12.854.30

Tabel 3: Toevoeging landschapselementen kwaliteitsverbetering

3.2.2.5 Regels voor wonen in gemengd landelijk gebied

De regels in de Verordening ruimte schrijven voor dat er binnen het Gemengd landelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning. Artikel 7.8 maakt op deze regel een uitzondering. Binnen een bebouwingsconcentratie kan onder voorwaarden woningbouw plaatsvinden, indien voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oirschot, dit is onder andere vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oirschot. In navolgende sub paragraaf wordt de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 nader toegelicht.

3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

Artikel 7.7, eerste lid van de Verordening ruimte bepaalt dat nieuwbouw van woningen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' niet is toegestaan. Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bepaalt echter dat kan worden afgeweken van het verbod op nieuwbouw voor de toevoeging van één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavels binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte binnen het 'Gemengd landelijk gebied'.

1. **In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvesting), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**

- a. **er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.

- b. **de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oirschot.

- c. **een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;**

De beoogde woning zal landschappelijk worden ingepast in de omgeving middels streekeigen beplanting. In paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting is de beoogde landschappelijke inpassing nader toegelicht.

- d. **er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.**

Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning, aansluitend op de bebouwde kom.

2. **Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:**

- a. **een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**

- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

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

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

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

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

Deze omvang is nog niet behaald.

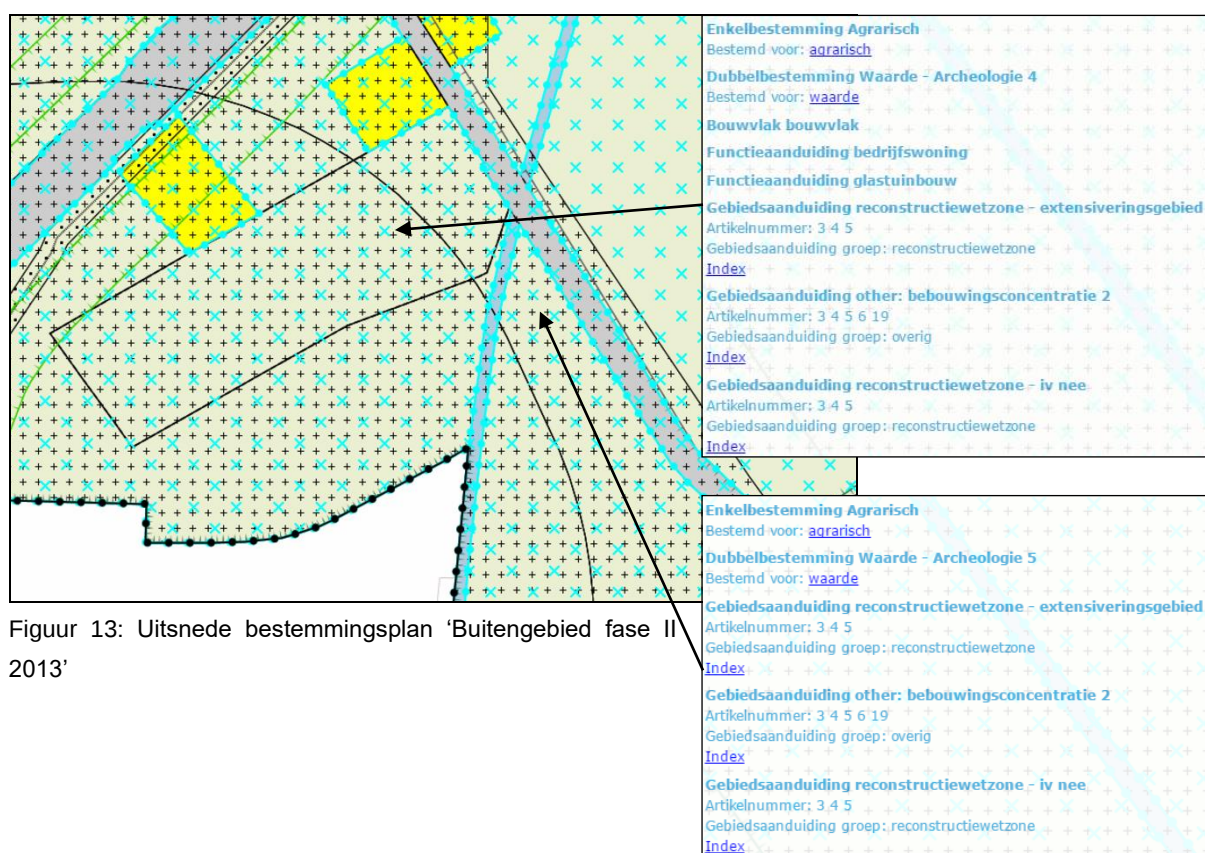
- 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.**

Niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied aan De Maneschijn 4 te Oostelbeers is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het plangebied kent momenteel nog de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'overig – bebouwingsconcentratie 2' en 'reconstructiewetzone – iv nee'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

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

3.3.1.1 Afwijking van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens het tuinbouwbedrijf ter plaatse van De Maneschijn 4 te Oostelbeers te saneren, daarmee samengaan worden de volgende ontwikkelingen beoogd:

- De huidige bedrijfswoning in het noordelijke deel van de projectlocatie zal met de beëindiging van het bedrijf ter plaatse haar bedrijfsbestemming verliezen en worden omgezet naar een reguliere burgerwoning in het buitengebied.

- Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als sectie als sectie G nummer 1369 en gedeeltelijk nummer 1368, wordt een woning opgericht in het kader van de regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentratie binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De Verordening ruimte maakt deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk.
- Op het perceel Oirschot G 1628 wordt een Ruimte voor Ruimtewoning beoogd. In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om na het overleggen van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte deze woning op te richten.

3.3.2 Uitvoeringsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”

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

In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en eventueel wordt versterkt. De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied aan De Maneschijn 4 te Oostelbeers is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Maneschijn/Driehoek – Oostelbeers'. De huidige situatie in de bebouwingsconcentratie 'Maneschijn/Driehoek – Oostelbeers' is als volgt omschreven:

“Het gebied De Maneschijn/Driehoek beslaat de hele oostelijke en zuidoostelijke zone tegen de kern Oostelbeers. De westkant wordt gevormd door de bebouwing aan de rand van de bebouwde kom. Daarin vormt de ver in het gebied doorgedrongen bebouwing van de buurt Haagakkers een opvallende uitstulping. Aan de zuidkant van het gebied vormt de bebouwing langs de Hoogeindseweg de westelijke begrenzing. De oostelijke begrenzing wordt bepaald door de weg De Maneschijn, die nagenoeg over de volle lengte is beplant met bomen. De oostkant van het zuidelijke gedeelte van dit gebied wordt begrensd door een concentratie van voornamelijk agrarische bedrijven. In het noordelijk deel van het gebied is een kassencomplex aanwezig, aan de westkant van De Maneschijn. Het overige gedeelte van dit gebied is onbebouwd en onbeplant, behoudens langs de randen. Aan de oostzijde van het gebied vormt de boombeplanting langs De Maneschijn de transparante ruimtelijke begrenzing, waardoor fraaie doorzichten bestaan tot aan de bebossing van de Oostelbeerse Heide aan de oostkant. Direct ten noorden van de Driehoek, waar deze aansluit op de Hoogeindsedijk/Kerkstraat, bevindt zich een mooie open ruimte, waardoor zicht mogelijk is op de zuidoostelijke dorpsrand van Oostelbeers. Hoewel het noordelijke gedeelte daarvan wordt gevormd door de achterkanten van percelen in het vrij nieuwe woningbouwplan Haagakkers, kan worden gesteld, dat deze nieuwe dorpsrand een prima voortzetting is van de oorspronkelijke dorpsrand, zoals deze wordt gevormd door de achterkant van het kerkhof en de oudere bebouwing aan de Kerkstraat.”

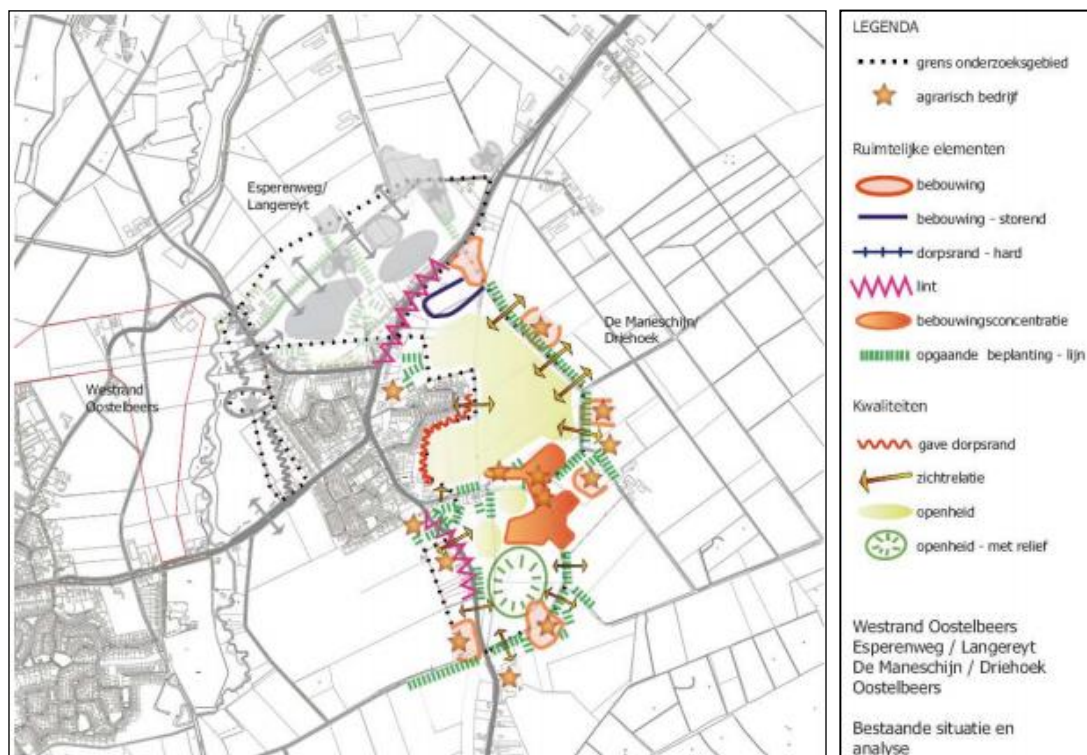
In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is onder andere de volgende ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentratie 'De Maneschijn/Driehoek' opgenomen:

“Het gebied ten noorden van de Driehoek bestaat geheel uit jonge heideontginningen. Het zuidelijke gedeelte betreft een oud akkerlandcomplex omringd door bebouwing en beplanting aan de Driehoek. Het contrast tussen het noordelijke en zuidelijke deel van dit gebied is groot. In landschappelijk

ruimtelijke zin is het van belang dit contrast in stand te houden en zo mogelijk te versterken. Dat kan zowel door enerzijds de openheid te handhaven en anderzijds de bebouwingsconcentratie in het zuidelijke gebiedsdeel te versterken. Deze bebouwingsconcentratie is op het kaartje bij deze ruimtelijke visie nader begrensd. Aangezien het hier een cultuurhistorische waardevolle locatie betreft met een aantal oorspronkelijke boerderijen, dient eventuele aanvullende bebouwing zorgvuldig te worden ingepast. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met bestaande visuele relaties met het aangrenzende landschap. Dat betekent, dat aanvullende bebouwing dient plaats te vinden binnen de begrenzing zoals die op de bijbehorende kaart is aangegeven. Het gaat primair om het versterken van de cultuurhistorische waarde door nieuwbouw of vervangende nieuwbouw. Het spreekt voor zich dat dit ook gevolgen heeft voor de architectuur van de nieuwe gebouwen. Deze dienen zonder uitzondering van een zadeldak te worden voorzien en zich qua kleur, materiaaltoepassing en geleding in de bestaande gebouwde omgeving te voegen. Behoudens in de aangegeven bebouwingsconcentratie dient in de randen rond de akker geen bebouwing meer te worden toegevoegd, zodat de karakteristieke afwisseling tussen bebouwing en open ruimte, alsmede de waardevolle zichtrelaties met het omringende gebied behouden blijven. Ook het open gebied tussen de Driehoek en de rand van het plan Haagakkers dient gevrijwaard te blijven van bebouwing in verband met het zicht op deze waardevolle dorpsrand.

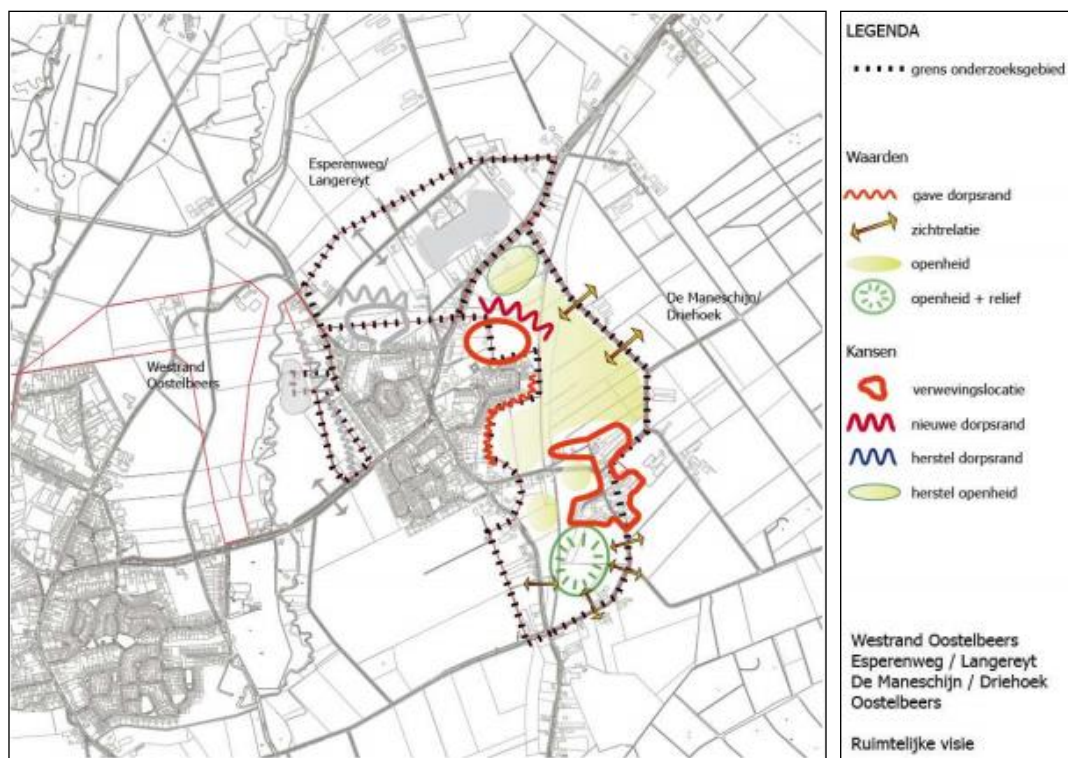
In het noordelijk deel van het gebied De Maneschijn/Driehoek wordt de locatie direct ten noorden van Haagakkers op termijn ontwikkeld voor woningbouw. Als gevolg daarvan ontstaat hier een nieuwe dorpsrand. Ook in deze nieuwe situatie is het gewenst een geleidelijke overgang te realiseren tussen de nieuwe bebouwing en het aangrenzende open gebied met enkele zichtlocaties op de bosrand van de Oostelbeerse Heide. Indien de bedrijfslocatie met kassen in het noordelijk punt vrijkomt, is het gewenst deze locatie niet in te zetten voor hervestiging van een andere agrarische bedrijfsvorm, maar het kassencomplex te amoveren. Ter compensatie kan dan, indien gewenst, aan De Maneschijn een extra woning worden toegestaan op de plaats van de huidige bedrijfsgebouwen. Dit is van positieve invloed op de openheid van het gebied en van belang voor de beleving van de toekomstige nieuwe dorpsrand van Oostelbeers vanuit de richting Oirschot."

In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is de invulling van het rood-voor-rood-instrument uitgewerkt. Gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaan ruimere mogelijkheden voor de inhoud van hoofdgebouwen en de oppervlakte van bijgebouwen. Gesteld wordt dat een Ruimte voor Ruimte woning een inhoud mag hebben van 1.000 m³ waarbij per woning 240 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Navolgend wordt de kaart 'Huidige situatie en analyse' voor deze bebouwingsconcentratie weergegeven.



Figuur 14: Kaart 'Huidige situatie en analyse' uit de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' gemeente Oirschot

Hierop is het plangebied aangewezen als 'bebouwing – storend'. Navolgend is de kaart 'Ruimtelijke visie' uit de Uitvoeringsnota weergegeven.



Figuur 15: Kaart 'Ruimtelijke visie' uit de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' gemeente Oirschot

Het plangebied is op deze kaart aangewezen als 'herstel openheid'. Hier wordt het volgende tekstueel aan toegevoegd: *'Indien de bedrijfslocatie met kassen in het noordelijk punt vrijkomt, is het gewenst deze locatie niet in te zetten voor hervestiging van een andere agrarische bedrijfsvorm, maar het kassencomplex te amoveren. Ter compensatie kan dan, indien gewenst, aan De Maneschijn een extra woning worden toegestaan op de plaats van de huidige bedrijfsgebouwen. Dit is van positieve invloed op de openheid van het gebied en van belang voor de beleving van de toekomstige nieuwe dorpsrand van Oostelbeers vanuit de richting Oirschot'*. De sloop van de bedrijfsbebouwing aan De Maneschijn 4 en de nieuwbouw van een woning ter plaatse, oftewel de beoogde herontwikkeling zoals voorgesteld in onderhavig planvoorstel, wordt in de Uitvoeringsnota reeds voorgesteld. Het planvoorstel sluit derhalve perfect aan op de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' van de gemeente Oirschot.

3.3.3 Woonvisie gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft diverse ambities als het gaat om wonen, derhalve heeft de gemeente 'De Nieuwe Woonvisie, De inwoners centraal' opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld op d.d. 26 april 2016. De gemeente Oirschot beoogt, voor de huidige en toekomstige bewoners, te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Ingezet wordt om te voorzien in voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens wordt ingezet op herbestemming en transformatie van bestaande bebouwing en locaties, om zodoende de aantrekkelijkheid van Oirschot als woongemeente te behouden en waar mogelijk te vergroten. Hierbij is ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking. De woonvisie vormt tevens het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties, alsmede voor initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. Haar uitwerking krijgt vorm in bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten. Met de voorziene herontwikkeling binnen het plangebied wordt aangesloten op het beleid als uiteengezet in de woonvisie.

3.3.4 Omgevingsvisie gemeente Oirschot

Middels de Omgevingsvisie zet de gemeente Oirschot haar beleid voor de toekomst uiteen. De omgevingsvisie is vastgesteld op 26 september 2017. Dit beleid wordt vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. De thema's die in de visie behandeld worden zijn:

- Natuur, landschap en cultuurhistorie
- Landbouw
- Recreatie
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- Economie en werkgelegenheid
- Energie, klimaat, water & milieu
- Mobiliteit & bereikbaarheid
- Basis voorzieningen

De visie geeft verder een beschrijving van de gestelde doelen voor vijf gebieden binnen de gemeente:

- Oirschot-centrum
- Spoordonk

VASTGESTELD

- Middelbeers
- Oostelbeers
- Buitengebied

Oirschot zet in op het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten en staat open voor verbetering, transformatie en innovatie. Het plangebied is gelegen in het gebied Oostelbeers. Voor het plangebied zijn geen specifieke doelen opgesteld in de visie. Ter plaatse van het plangebied wordt een tuinbouwkas gesaneerd op korte afstand van een woningbouwlocatie en de oostelijke entree van Oostelbeers. Door de sanering van de tuinbouwkas en de landschappelijke inpassing van de woningen ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de doelen als gesteld in de omgevingsvisie.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Keur

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

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

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

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker: Door de handen ineem te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Door de sloop van een tuinderskas en de bijbehorende bedrijfsgebouwen neemt het verhard oppervlak op het plangebied sterk af. Hoewel wordt beoogt twee woningen op te richten met bijgebouwen blijft het verhard oppervlak beperkt in vergelijking met de huidige situatie.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

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

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

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

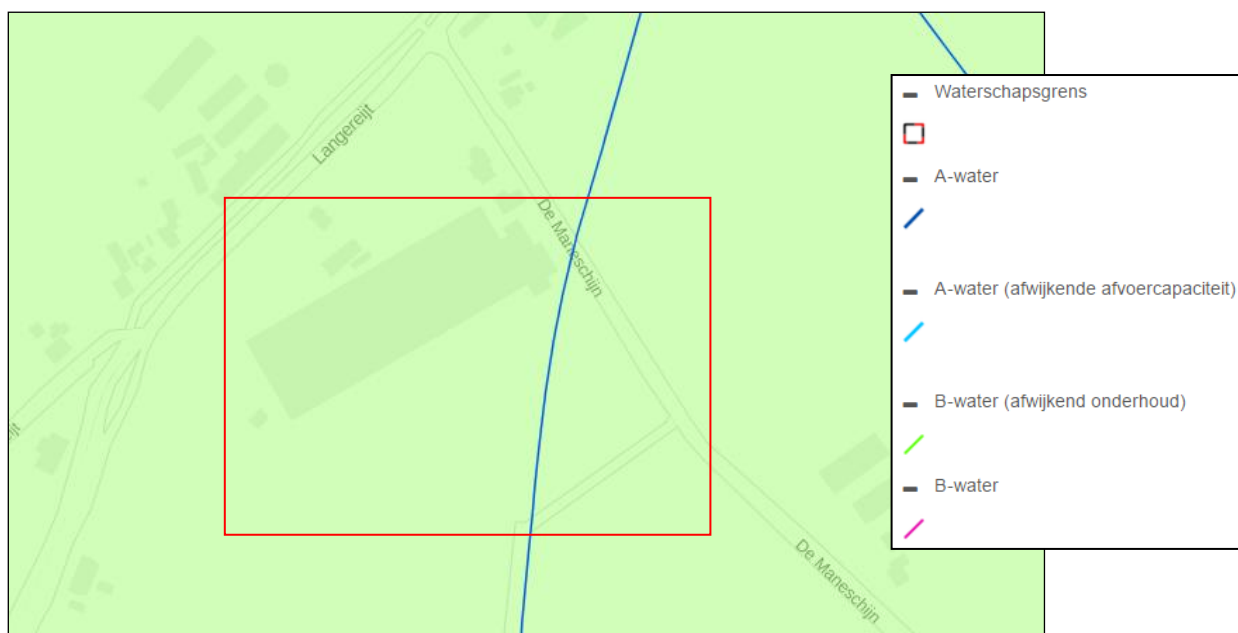
4.1.3 Waterparagraaf

4.1.3.1 Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen op Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype cHn21). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60 tot 80 centimeter beneden maaiveld.

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Te midden van het plangebied bevindt zich een A-waterloop. In navolgende figuur is de ligging van deze waterloop weergegeven.



Figuur 16: A-waterloop te midden van het plangebied

A-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom van meer dan 30 liter per seconde. Het gewoon en groot onderhoud aan het natte- en droge profiel van A-waterlopen geschiedt door het waterschap, tenzij bij vergunning anders geregeld is. Voor het kunnen onderhouden van deze waterloop is aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter benodigd. Aan een zijde van de waterloop wordt op de gronden van initiatiefnemer een bomenrij aangeplant. Voor het plaatsen van beplanting binnen 5 meter van deze watergang is een vergunning benodigd. Thans is Waterschap De Dommel doende met een leggerwijziging waarbij de onderhoudsstroken op verschillende locaties worden aangepast. Specifiek voor het plangebied betekent dit dat de onderhoudsstrook van de a-watergang (BZ 73) aan weerszijde verkleind wordt naar 2,5 meter vanaf de insteek. Hierdoor wordt het mogelijk beplanting dicht bij de watergang te plaatsen. Het proces vergunningverlening houdt al rekening met de toekomstige wijziging naar 2,5 meter. Ter plaatse blijft een strook van ten minste 2,5 meter vrij van beplanting voor het onderhoud van deze watergang. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de aanwezige waterloop.

4.1.3.3 Verhard oppervlak

Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een verhard oppervlakte van ca. 10.000 m² in de vorm van een tuinbouwkas van circa 9.300 m² en bedrijfsgebouwen van ca. 750 m². Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 880 m² verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw met terras en 240 m² bijgebouwen per woning. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Door de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak met ten minste 9.000 m² afnemen. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard

oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Voor de bouw van de woningen kan gedacht worden aan een ondergronds infiltratietransportriool. In de nieuwe situatie kan daarmee de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld of zaksloot met een noodoverlaat op de aangrenzende waterloop. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer.

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG. De GHG ter plaatse bedraagt tussen de 60 en 80 centimeter beneden maaiveld. Het plangebied biedt voldoende ruimte om deze maatregelen op eigen terrein te realiseren.

4.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

4.2 Natuurbescherming

4.2.1 Inleiding

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

4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de

VASTGESTELD

Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Landschotse Heide' en is gelegen op een afstand van circa 3.3 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand, kan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied geen invloed hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

4.2.3 Soortenbescherming

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

Het plangebied bestaat thans uit deels uit een tuinbouwkas, bijgebouwen en akkerland wat intensief bewerkt wordt. Uitgesloten kan dan ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van beschermde flora- en faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren, waarmee dan ook geen (vaste) verblijfplaatsen van beschermde diersoorten verloren zullen gaan. Wel worden er nieuwe landschapselementen aangelegd en wordt er meer hemelwater geïnfiltreerd, wat weer ten goede komt aan de natuurwaarden. Om te waarborgen dat geen verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten verloren gaan is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek een ecologische QuickScan uitgevoerd, d.d. 29 november 2017. Navolgend wordt de conclusie van deze ecologische QuickScan weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

"Conclusie en aanbeveling

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

Gelet op de kleinschaligheid en aard van de ontwikkeling en ligging op geruime afstand tot Natura 2000 kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied uitgesloten worden. Een toetsing aan de Natura 2000 wetgeving wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

NNN -gebied (voormalige EHS)

Op NNN-gebied worden geen negatieve invloeden verwacht gelet op de afstand, schaal en aard van ontwikkelingen. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

- *De enige soorten die onder het strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. Deze zullen voornamelijk foeragerend langs de randen van het plangebied aangetroffen worden. Binnen het plangebied en de directe invloedssfeer daarvan ontbreken geschikte verblijfsmogelijkheden.*
- *Er werden geen directe aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. Verblijfplekken worden binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan niet verwacht. Aanwezigheid van deze soorten zal zich voornamelijk beperken tot de terreinranden. Er wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling op enige wijze hun leefgebied zal schaden.*
- *Er ontbreken binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt. Zover deze in de omgeving aanwezig kunnen zijn kunnen afdoende maatregelen genomen worden om verstoring ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling te voorkomen.*
- *Rond het plangebied bevindt zich een konijnenpopulatie. Voor deze nationaal beschermde soort geldt een vrijstelling en is de zorgplicht van toepassing. Niet geheel uitgesloten kunnen worden een aantal andere beschermde soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt. Ook deze soorten kunnen vooral aan de terreinranden verwacht worden. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.*

Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied als gevolg van zijn huidige inrichting een zeer lage natuurwaarde biedt. De beperkte ecologische kwaliteiten die het plangebied biedt zijn voornamelijk aan de terreinranden te vinden. Hier is nog wat natuurlijk groen en foerageergelegenheid voor vleermuizen, roofvogels en zoogdieren. Indien een aantal voorzorgmaatregelen in acht worden genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden."

Een ontheffingsaanvraag c.q. vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologie

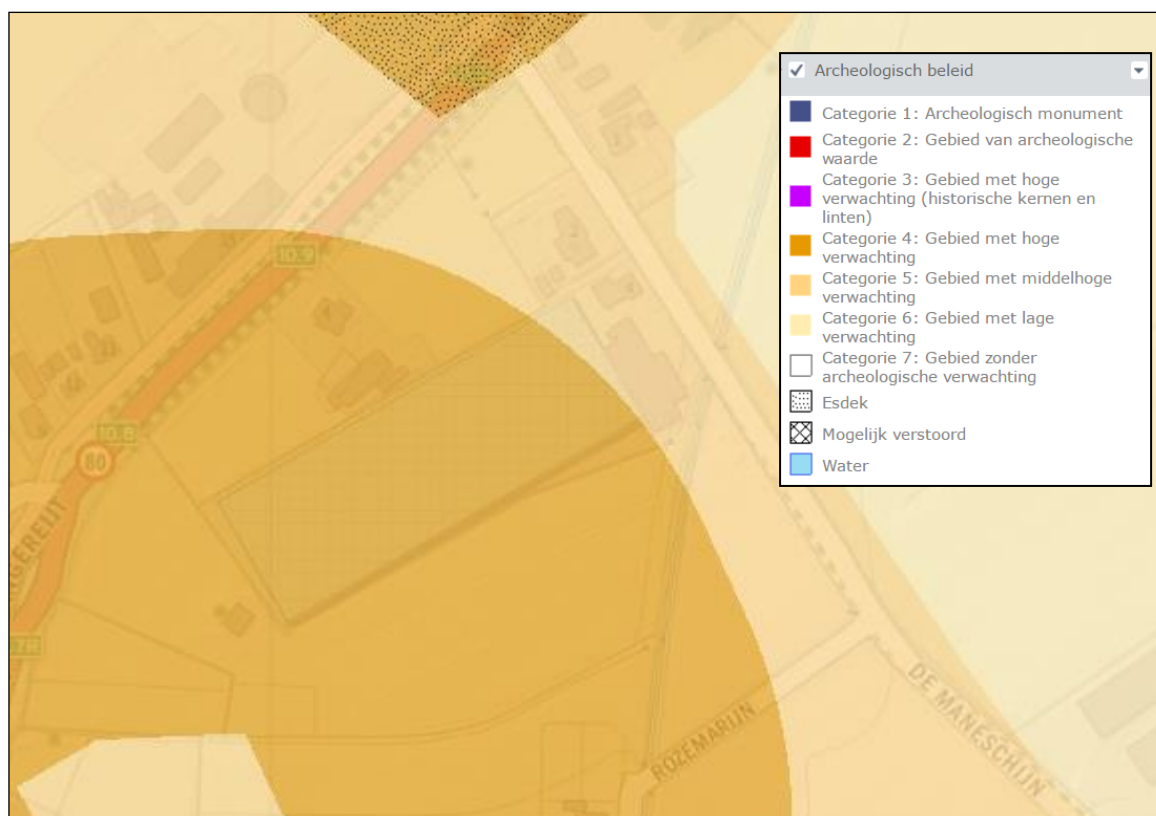
4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal

karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.2 Regionaal archeologiebeleid

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



Figuur 17: Archeologische beleidskaart

Een deel van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. De beoogde woningen zijn binnen deze categorie gelegen.

Het overige gedeelte van het plangebied kent een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

De beoogde woningen vallen binnen de gronden geclassificeerd als categorie 5. Voor de beoogde woningen en bijgebouwen geldt een te bebouwen oppervlak van minder dan 2.500 m². Derhalve is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek vereist.

VASTGESTELD

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Ontstaansgeschiedenis

Oostelbeers heeft een agrarische oorsprong. De geografische ligging, nabij een beek (De Kleine Beerze), met een (hoge of bolle) akker in de nabijheid en met de nabijheid van heide, maakt deze locatie al vroeg in de geschiedenis interessant als vestigingslocatie. Oostelbeers is ontstaan als esdorp. Esdorpen waren agrarische gemeenschappen waar zowel aan veeteelt als aan akkerbouw werd gedaan. De kern Oostelbeers kan specifiek benoemd worden als Kempisch akkerdorp. De karakteristieke kenmerken van zo'n dorp, te weten een kleinschalige akkerstructuur en een centrumgericht routesysteem met daaraan linten van boerderijen zijn dan ook terug te vinden in Oostelbeers.

Oostelbeers heeft altijd geïsoleerd gelegen. Dit komt door de grote afstand tot verbindingswegen in de regio. Hierdoor is het dorp altijd klein van omvang gebleven. Door de beperkte groei van de kern zijn de oude structuren nog steeds goed zichtbaar. De ligging van de linten zijn bepalend geweest voor de hedendaagse structuur van het dorp. De lintstructuur is eerst verdicht. In latere periodes hebben er eerst particuliere en later projectmatige uitbreidingen plaatsgehad tussen de linten.

4.4.2 Cultuurhistorische waarden

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

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

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

De Maneschijn is aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan deze lijnstructuur. Met de sloop van de kas wordt de overgang van het VASTGESTELD

kampenlandschap naar de jonge heideontginning beter zichtbaar. Dit komt de cultuurhistorische waarden ten goede.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Niet-agrarische bedrijven

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

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

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

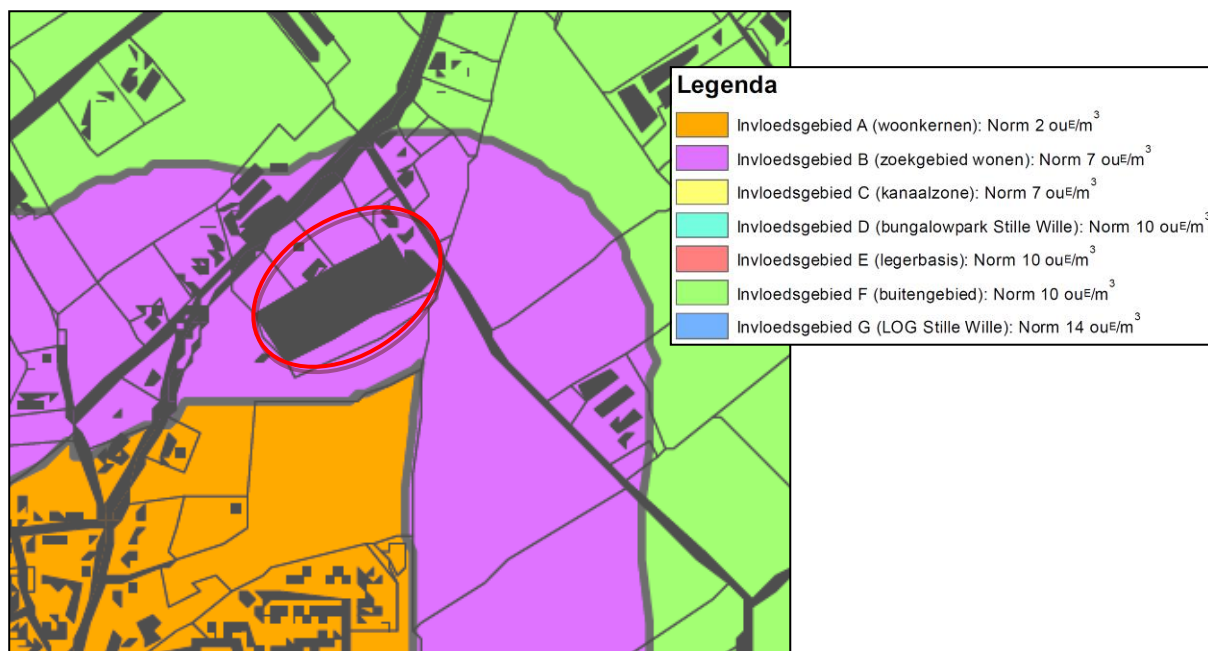
In de nabije omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de Hanenberg 7 is een ambachtsbedrijf gevestigd, te weten Landbouwbedrijf Brans. In het kader van de bedrijven en milieuzonering valt dit bedrijf onder 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): B.V.O. > 500 m²' en valt daarmee in milieucategorie 3.1. Er dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden tot een gevoelig object. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 330 meter tot de beoogde nieuwe woningen op het plangebied. Derhalve vormt het aspect Bedrijven en Milieuzonering voor de oprichting van de beoogde woningen ter plaatse van de initiatieflocatie geen bezwaar.

4.5.2 Agrarische bedrijven

4.5.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan en de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Oirschot de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012' vastgesteld. Deze verordening stelt een geurnorm van 7 oue/m^3 voor het plangebied welke gelegen is in het buitengebied. Navolgend is een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012' weergegeven.



Figuur 18: Uitsnede kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012'

De Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijke geurverordeningen worden voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de oprichting van de beoogde (Ruimte voor Ruimte) woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

4.5.2.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied is een vijftal veehouderijbedrijven gelegen, zie navolgende figuur.



Figuur 19: Veehouderijbedrijvenkaart met daarop aangegeven het plangebied

Navolgend zijn de bijbehorende milieuvergunningen van deze veehouderijbedrijven weergegeven.

5091 JM, Esperenweg 6A, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 05-10-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	50	35	17	3	390	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	28	140	0	41	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	22	46	0	4	0	0
Totalen						100	221	17	48	390	0

Sluit venster

Figuur 20: Milieuvergunning Esperenweg 6a (Bron: Web BVB-Brabant)

5091 JP, Langereijt 17, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 26-04-2010
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	157	1492	0	189	0	19
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	86	335	0	22	0	3
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	2	19	0	1	0	0
Totalen						245	1846	0	212	0	22

Sluit venster

Figuur 21: Milieuvergunning Langereijt 17 (Bron: BVB-Brabant)

5091 JP, Langereijt 15, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 31-12-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	60	528	0	72	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	85	332	0	22	0	3
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5.1		bedrijf	2,30	25	58	25	4	890	1
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	10	7	3	1	78	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	20	162	20	3	712	3
Totalen						200	1087	48	102	1680	14

Sluit venster

Figuur 22: Milieuvergunning Langereijt 15 (Bron: BVB-Brabant)

5091 JV, De Hanenberg 7, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 12-09-2000
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5.1		bedrijf	2,50	187	468	187	27	6657,20	6
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	7,20	112	806	112	19	3987,20	19
Totalen						299	1274	299	46	10644,40	25

Sluit venster

Figuur 23: Milieuvergunning De Hanenberg 7 (Bron: BVB-Brabant)

VASTGESTELD

5091 JW, De Maneschijn 3, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 11-04-2001
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1.1		bedrijf	3	576	1728	576	25	13248	88
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	648	1620	648	28	14904	99
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	40	288	40	7	1424	7
Totale						1264	3636	1264	60	29576	194

Sluit venster

Figuur 24: Milieuvergunning De Maneschijn 7 (Bron: BVB-Brabant)

Aan de Langereijt 17 worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden). Tussen de beoogde woning en deze veehouderijen dient een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter. De afstand tussen de beoogde woningen en het emissiepunt van de veehouderij bedraagt meer dan 50 meter.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is. Het veehouderijbedrijf aan De Maneschijn 3 betreft, door de korte afstand tot de beoogde woningen en hoge uitstoot, in dit geval de dominante veehouderij.

De veehouderij aan De Maneschijn 3 wordt door haar ligging op korte afstand van de woonkern, waarvoor een maximale geurbelasting geldt van 2 oue/m³, reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Om die reden mogen de daadwerkelijke emissiepunten van de veehouderij gebruikt worden voor het bepalen van de geurbelasting op het plangebied. Deze punten zijn op basis van een recente luchtfoto vastgesteld. Aan de hand van de luchtfoto's is te bepalen waar de emissiepunten op de stal gelegen zijn. Op basis van deze punten is het geometrisch middelpunt van de geuruitstoot bepaald. Navolgende figuur geeft weer waar deze geometrische middelpunten liggen per stal.



Figuur 25: Bepaling daadwerkelijke emissiepunten, luchtfoto 2015

Tevens dient voor de berekening van de voorgrondbelasting bekeken te worden hoeveel dieren per stal gehuisvest worden. Uit de milieuvergunning blijkt dat twee verschillende diercategorieën in drie verschillende stallen worden gehuisvest ter plaatse van De Maneschijn 3. In de meest noordelijk gelegen stal worden 648 dieren gehouden, te weten 'vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg. Tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking'. De middelste stal is ingezet voor de huisvesting van 576 dieren van dezelfde diercategorie. De laatste, meest zuidelijk gelegen stal huisvest 40 'vleesstieren en overige vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)'.

Navolgend is de geurbelasting van 'De Maneschijn 3' op de woonkern weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,30 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Vol gnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	De Maneschijn3 stal1	147 337	387 452	6,0	6,0	0,50	4,00	14 904
2	De Maneschijn3 stal2	147 366	387 422	6,0	6,0	0,50	4,00	13 240
3	De Maneschijn3 stal3	147 373	387 407	6,0	6,0	0,50	4,00	1 424

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Oostelbeers	147 138	387 403	2,0	4,9

Tabel 4: Geurbelasting Maneschijn 3, berekend met behulp van het programma V-stacks Vergunning

Doordat de betreffende veehouderij door haar ligging op korte afstand van de woonkern al wordt belemmerd in haar uitbereidingsmogelijkheden hoeft met de berekening van de voorgrondbelasting niet langer aangetoond te worden dat de geurnorm niet overschreden wordt. Deze is immers slechts vooral relevant in het kader van de omgekeerde werking. De berekening dient in deze situatie aan te tonen dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het plangebied moet om aan deze eis te voldoen binnen de categorieën 'zeer goed' t/m 'matig' liggen.

Op basis van de daadwerkelijke emissiepunten en de daadwerkelijke bezetting van de stallen is een geurberekening gemaakt met het programma V-stacks, hieronder zijn daarvan de resultaten weergegeven:

Berekende ruwheid: 0,30 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Vol gnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	De Maneschijn3 stal1	147 337	387 452	6,0	6,0	0,50	4,00	14 904
2	De Maneschijn3 stal2	147 366	387 422	6,0	6,0	0,50	4,00	13 240
3	De Maneschijn3 stal3	147 373	387 407	6,0	6,0	0,50	4,00	1 424

Geurvoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	De Maneschijn Oost	147 214	387 503	14,0	9,6
5	De Maneschijn Woning	147 194	387 516	14,0	7,9

Tabel 5: Gegevens berekening voorgrondbelasting, berekend met behulp van het programma V-stacks Gebied

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een maximale geurbelasting van 9,6 oue/m³ op de uiterste hoek van het toekomstige zuidelijk gelegen bestemmingsvlak. En dat er sprake is van een geurbelasting van 7,9 oue/m³ ter hoogte van de dichtstbij gelegen hoek van de beoogde woning die het dichtstbij de veehouderij aan De Maneschijn 3 gelegen zal zijn. Navolgende figuur geeft aan om welke punten het gaat.



Figuur 26: Voorgrondbelasting hoek van het bestemmingsvlak en hoek van de woning.

Met een voorgrondbelasting van 7,9 oue/m³ is er sprake is van maximaal 16-17% geurgehinderden, zie navolgende tabel.

Voorgrondbelasting *	Geurhinder	
[oue/m ³ als 98-percentiel]	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
1	4%	7%
1,5	5%	9%
2	6%	11%
3	8%	15%
4	11%	19%
5	12%	21%
6	14%	24%
7	16%	26%
8	17%	29%
9	19%	31%
10	20%	33%

Tabel 6: Relatie tussen de voorgrondbelasting en de geurhinder (Bron: Handreiking Wgv, bijlage 6)

Milieu kwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

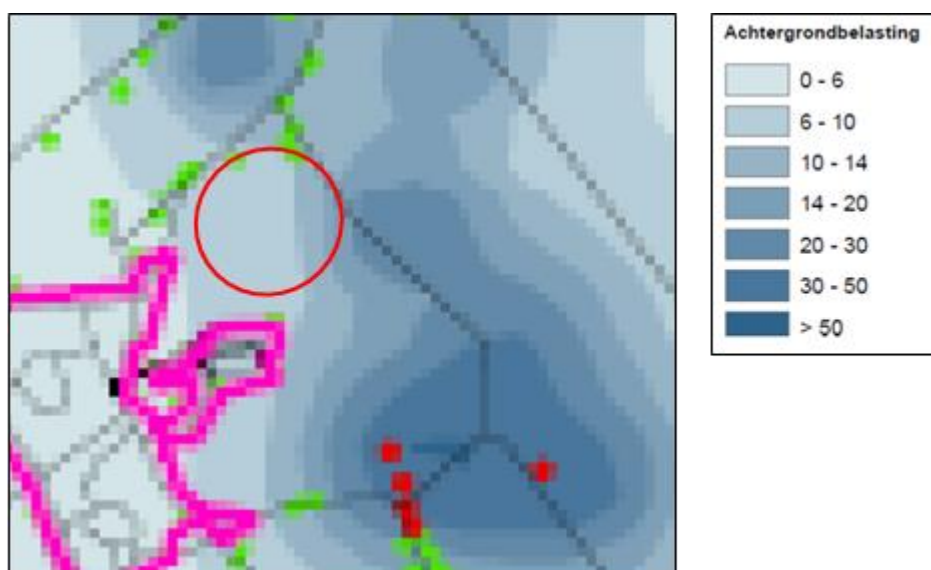
Tabel 7: Milieukwaliteitscriteria RIVM (Bron: Handreiking Wgv, bijlage 7)

VASTGESTELD

Uit de berekening blijkt dat er in het kader van de voorgrondbelasting sprake is van een matige milieukwaliteit. De voorgrondbelasting levert derhalve voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen op.

4.5.2.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. In de 'Geurgebiedsvisie Oirschot 2011' is aangegeven dat de achtergrondbelasting op het plangebied tussen de 6-10 oue/m³ en tussen 10-14 oue/m³ bedraagt. Dit betekent dat sprake is van een 'matig' tot 'goed' leefklimaat, waarbij op de kaart te zien is dat het overwegend een 'goed' en 'redelijk goed' leefklimaat betreft ter plaatse. En dat slechts in de uiterste hoek van het plangebied sprake is van een 'matig' leefklimaat. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart uit de geurgebiedsvisie.



Figuur 27: Uitsnede geurgebiedsvisie achtergrondbelasting

De werkelijke achtergrondbelasting is ook berekend met behulp van het programma V-stacks Gebied en wordt weergegeven in navolgende tabel.

Berekende ruwheid: 0,28 m

Meteo station: Eindhoven

Rasterpunt linksonder x: 146657 m

Rasterpunt linksonder y: 386966 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>				
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m³]
1001	147 214	387 501	20	11.188
1002	147 175	387 566	20	9.926
1003	147 157	387 466	20	8.102
1004	147 170	387 573	20	9.725

Tabel 8: Gegevens berekening achtergrondbelasting, berekend met behulp van het programma V-stacks Gebied

Hieruit valt op te maken dat de maximale achtergrondbelasting, ter hoogte van de meest oostelijk gelegen hoek van het bestemmingsvlak, 11,18 bedraagt. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting tussen 10-15 oue/m³ sprake is van een 'redelijk goed' leefklimaat. In de geurgebiedsvisie van de gemeente Oirschot is tevens sprake van een beoordelingssysteem voor de achtergrondbelasting, zie navolgende figuur. Ook op basis van dit beoordelingssysteem blijkt dat er sprake is van een 'redelijk goed' klimaat ter plaatse van het plangebied.

Achtergrondbelasting Geur - Ou/m ³	Beoordeling leefklimaat
1 – 3	Zeer goed
4 - 8	goed
9 – 13 (10*)	redelijk goed
14 – 20 (20*)	matig
21 -28	tamelijk slecht
29 – 38	slecht
(32*)	zeer slecht
39 – 50	extreem slecht

Figuur 28: Beoordeling geursituatie achtergrondbelasting

Het leefklimaat ter plaatse van het plangebied staat een herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

4.5.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (intensieve) veehouderijen niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de ligging op korte afstand van de woonkern (waar een maximale geurbelasting geldt van 2 oue/m³). Uit de navolgende geurberekening blijkt dat de veehouderij aan de Maneschijn 3 thans al een geurbelasting van 4,9 oue/m³ op de dichtstbij gelegen woning van de kern Oostelbeers veroorzaakt daar waar een maximale geurbelasting van 2 ou/m³ is toegestaan. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet omdat de veehouderij reeds op slot is gezet. Vanwege diens belasting op de woonwijk van Oostelbeers. Navolgend is de geurberekening weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,30 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

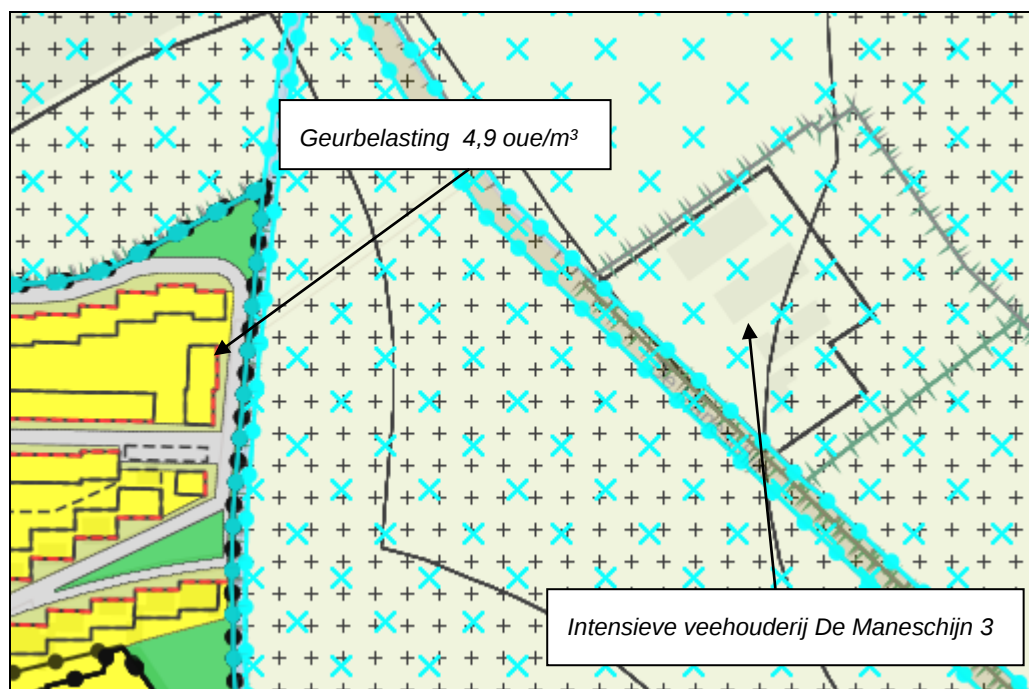
Vol gnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	De Maneschijn3 stal1	147 337	387 452	6,0	6,0	0,50	4,00	14 904
2	De Maneschijn3 stal2	147 366	387 422	6,0	6,0	0,50	4,00	13 240
3	De Maneschijn3 stal3	147 373	387 407	6,0	6,0	0,50	4,00	1 424

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Oostelbeers Haagakkers 2	147 138	387 403	2,0	4,9

Tabel 9: Voorgrondbelasting De Maneschijn 3, berekend met het programma V-Stacks Vergunning

Navolgende figuur geeft de reeds overbelaste situatie ten aanzien van Haagakkers 2 weer:



Figuur 29: Voorgrondbelasting De Maneschijn 3 op de woonwijk, berekend met het programma V-Stacks Vergunning

4.5.3 Driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen

VASTGESTELD

gevoelige objecten en boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom de nieuwe woningen vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Navolgend is de conclusie van het akoestisch onderzoek weergegeven.

“In opdracht van de heer Raijmakers is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van twee vrijstaande woningen op de locatie De Maneschijn 4 te Oostelbeers. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de provinciale weg Langereijt (N395) en de gemeentelijke weg De Maneschijn. Ten zuidwesten van het plangebied wordt een nieuwbouwwijk ontwikkeld. In de nabije toekomst zal voor deze wijk een ontsluiting worden gerealiseerd richting de weg Langereijt (N395). De wegen binnen deze wijk en de ontsluitingsweg komen binnen een 30 km/uur zone te liggen en zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Derhalve worden deze wegen niet meegenomen in onderhavig onderzoek.

Voor beide wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Uitgangspunt is daarbij dat de voorgevel van beide woningen op minimaal 17 meter uit de wegas van de weg De Maneschijn gesitueerd wordt.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woningen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnen-niveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

4.7 Industrielawaai

De sanering van het glastuinbouwbedrijf kan gezien worden als een verbetering van het woonklimaat in de (directe) omgeving. Ter plaatse wordt een geluidscontour opgeheven. De te bouwen woningen zullen niet belemmerd worden door de aanwezigheid van een andere inrichting.

4.7.1 Geluidbeleid industrielawaai

Ter plaatse van de beoogde woningen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente Oirschot heeft haar beleid met betrekking tot industrielawaai vastgelegd in de nota Geluidbeleid industrielawaai. Deze nota is van kracht geworden in december 2003. Bij nieuwe

ontwikkelingen moet worden getoetst of deze passend zijn binnen het gestelde beleid. Ter plaatse van het plangebied geldt een richtwaarde van 45 dB(A) voor industrielawaai. De in de nota genoemde richt- en grenswaarden gelden ter plaatse van gevels van woningen van derden of andere geluidgevoelige bestemmingen of – indien binnen een straal van 100 meter van de grens van de inrichting geen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen – op 100 meter. De meest dicht bij het plangebied gelegen inrichting betreft De Maneschijn 3, gelegen op een afstand van ruim 130 meter. Daar op een afstand van 100 meter vanuit de inrichting een norm van 45 dB(A) dient te zijn gewaarborgd, kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied, op ruim 130 meter, kan worden voldaan aan deze richtnorm van 45 dB(A). Andersom mag de beoogde herontwikkeling de veehouderij ook niet in de bedrijfsvoering of in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren. De nieuw te realiseren woningen zullen in het kader van de factor geluid wel de eerst belemmerende woningen zijn voor het veehouderijbedrijf aan de Maneschijn 3. De meest zuidelijk georiënteerde woning wordt gerealiseerd op een afstand van ruim 130 meter tot het agrarisch bebouwblok bouwvlak van het veehouderijbedrijf. De veehouderij kan praktisch gezien niet meer uitbreiden richting het plangebied. Bij uitbreiding anderszins, zal altijd getoetst worden aan de norm van 45 dB(A) op 100 meter. Met betrekking tot het langtijdgemiddelde niveau (LAeq) geen geluiden uitgezonderd zijn van toetsing. Een nieuwe woning op 130 meter afstand kan het bedrijf derhalve nooit inperken. Derhalve kan worden gesteld dat middels de beoogde herontwikkeling het veehouderijbedrijf niet verder in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.9 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Navolgend is de conclusie weergegeven van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid B.V, d.d. 13 juli 2017. Het volledige rapport is tevens als bijlage toegevoegd bij onderhavig bestemmingsplan.

“Algemene bevindingen veldwerkzaamheden

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,51 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium en nikkel aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest

In grond en puin In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.”

“Resumé en aanbevelingen

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld;*

- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.”*

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

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

4.10.2 Bedrijven

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

4.10.3 Transport

4.10.3.1 Vervoer over het spoor

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

4.10.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 2.900 meter ruim buiten het invloedsgebied van deze Rijksweg.

4.10.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 2.400 meter bevindt het plangebied zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

4.10.3.4 Buisleidingen

Op een afstand van circa 1.100 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een buisleiding. Deze leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

4.10.3.5 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd.

4.11 M.E.R. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

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

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'De Maneschijn 4, Oostelbeers' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

Het plangebied zal deels worden bestemd als 'Wonen', waarbij twee 'bestemmingsvlakken' worden toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming mag per bouwvlak één woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 750 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 120 m² toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter.

5.4.2 Agrarisch

Het plangebied omvat deels de bestemming Agrarisch. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en landschappelijke inpassingen.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.

5.4.4 Waarde – Archeologie 5

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grexwet

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemers is in april 2017 en mei 2017 reeds een omgevingsdialoog gevoerd. Omwonenden zijn geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan De Maneschijn 4 en ongenummerd te Oostelbeers. Een verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan het Waterschap en de provincie Noord-Brabant. Door Waterschap De Dommel is inhoudelijk gereageerd op het bestemmingsplan. De vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel heeft geleid tot een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan. De beplanting wordt gesitueerd op een afstand van minimaal 5 meter tot a-watergang (BZ 73). Daarmee is voldaan aan de vooroverlegreactie zoals verwoord door Waterschap De Dommel. Onderhavig bestemmingsplan gaf de provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7.3 Zienswijzen

Met ingang van 10 mei 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers' voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn bij de gemeenteraad twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om deze toe te lichten. De indieners hebben hun zienswijzen mondeling toegelicht en aangevuld. Deze zienswijzen hebben er niet toe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast. Het zienswijzenverslag is bijlage is bij deze toelichting gevoegd.