

Ruimtelijke onderbouwing
Achterste Heistraat 3 Oostelbeers

Gemeente Oirschot

Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

KvK 180 61 619

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Plannaam: Achterste Heistraat 3 te Oostelbeers
Gemeente: Gemeente Oirschot
Datum: vastgesteld 04-03-2021

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
Auteur: Mark van Oijen
Projectleider: Chris van der Heijden
Projectnummer: 18277.AA004
Kenmerk gemeente: OIR-2020-0295

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging projectlocatie	3
1.3 Geldend planologisch regime	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	10
3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2 Gemeentelijk beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie	16
3.2.2 Bestemmingsplan	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	18
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.2 Waterhuishouding	18
4.2.1 Waterrelevant beleid	18
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	20
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	21
4.3 Natuur	21
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	21
4.3.2 Wet natuurbescherming	22
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	24
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	24
4.4.2 Archeologie	25
4.5 Bedrijven en milieuzonering	26
4.6 Geur	27
4.6.1 Omgekeerde werking	27
4.6.2 Woon- en leefklimaat	28
4.7 Geluid	28
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Landschappelijke inpassing	30
4.10 Bodemkwaliteit	31
4.11 Externe veiligheid	31
4.11.1 Regelgeving	31
4.11.2 Toetsing aan beleid	32
4.12 Verkeer en parkeren	33
4.13 Technische infrastructuur	33
5. UITVOERBAARHEID	34
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6. PLANOLOGISCHE AFWEGING	35
7. BIJLAGEN	36

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is woonachtig aan de Achterste Heistraat 3, 5091 JB te Oostelbeers. Op deze locatie wenst initiatiefnemer een kleinschalig bedrijf mogelijk te maken in de bijgebouwen bij de woning.

Op de projectlocatie is tot enkele jaren gelden een veehouderij geëxploiteerd. In 2014 is de vergunning voor het houden van vee op locatie van rechtswege vervallen. Tot dit moment werden er binnen de stallen paarden en pony's gehuisvest, ten behoeve van het toenmalige paardenpension. Initiatiefnemer, tevens de huidige bewoner, houdt op locatie geen vee. Feitelijk gezien is de locatie al diverse jaren in gebruik als woonbestemming, waarbij dit ook planologisch zo geborgd is. Naast de bestaande stallen (nu als bijgebouwen) bevat de projectlocatie een riante en opgeknapte langgevelboerderij.

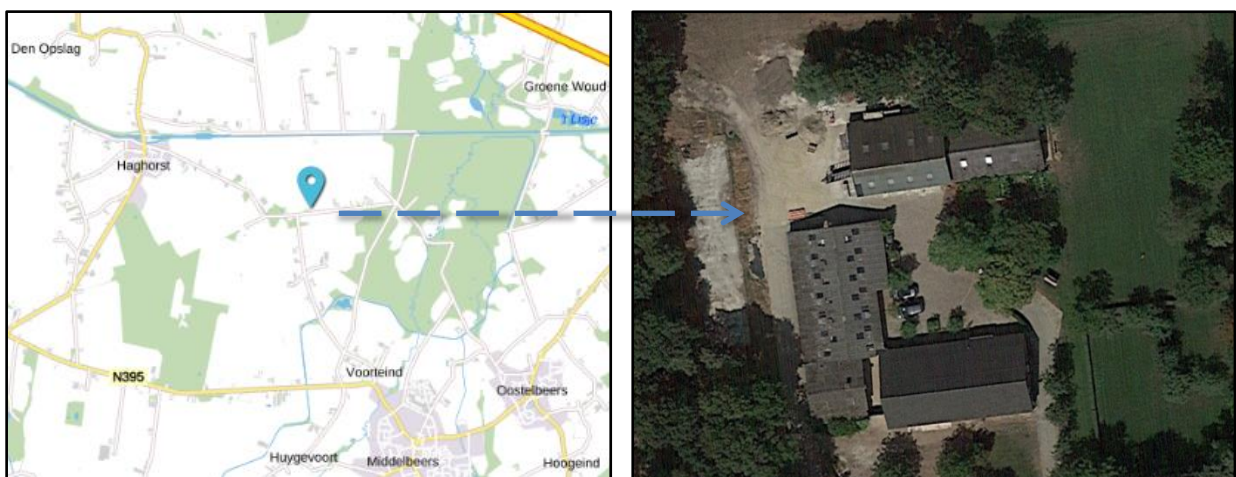
Initiatiefnemer is als technisch tekenaar en ingenieur werkzaam bij een machinefabrikant. In de overige tijd is hij werkzaam voor zijn eigen bedrijf, waarmee hij op kleinschalig niveau mechanieken ontwerpt en produceert voor specifieke klanten. Het bedrijf is gespecialiseerd in oplossingen op maat voor de agrarische sector, industrie en bouw.

Gezien het feit dat de projectlocatie enkele bijgebouwen (stallen/schuren) bevat, is initiatiefnemer voornemens deze te betrekken tot zijn kleinschalig bedrijf in de mechanisatie. Binnen de bijgebouwen kan initiatiefnemer de mechanieken met behulp van machines en werktuigen produceren. Het benutten van bestaande bijgebouwen op locatie voorkomt leegstand van voormalige agrarische bebouwing en de daarbij voorkomende negatieve effecten.

Initiatiefnemer zal een gedeelte van de verouderde bijgebouwen slopen en een gedeelte verbouwen en renoveren. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is in de toekomstige situatie 562,8 m². Op een oppervlakte van 225 m² wordt het kleinschalig bedrijf geëxploiteerd (werkplaats). De overige ruimte in de bijgebouwen zal in gebruik genomen worden voor opslag.

1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, aan de Achterste Heistraat 3 te Oostelbeers. De projectlocatie is gelegen binnen de kadastrale gemeentenaam Oost-, West- en Middelbeers, sectie A met nummer 1104. Op een afstand van circa 2,7 kilometer van de projectlocatie is de kern van Oostelbeers gelegen, op circa 2,3 kilometer ligt Middelbeers en op een afstand van circa 1,7 kilometer ligt de kern Haghorst. De omgeving wordt gekenmerkt door primair agrarisch gebruik, met in de nabijheid het landgoed De Baest en het Wilhelminakanaal.

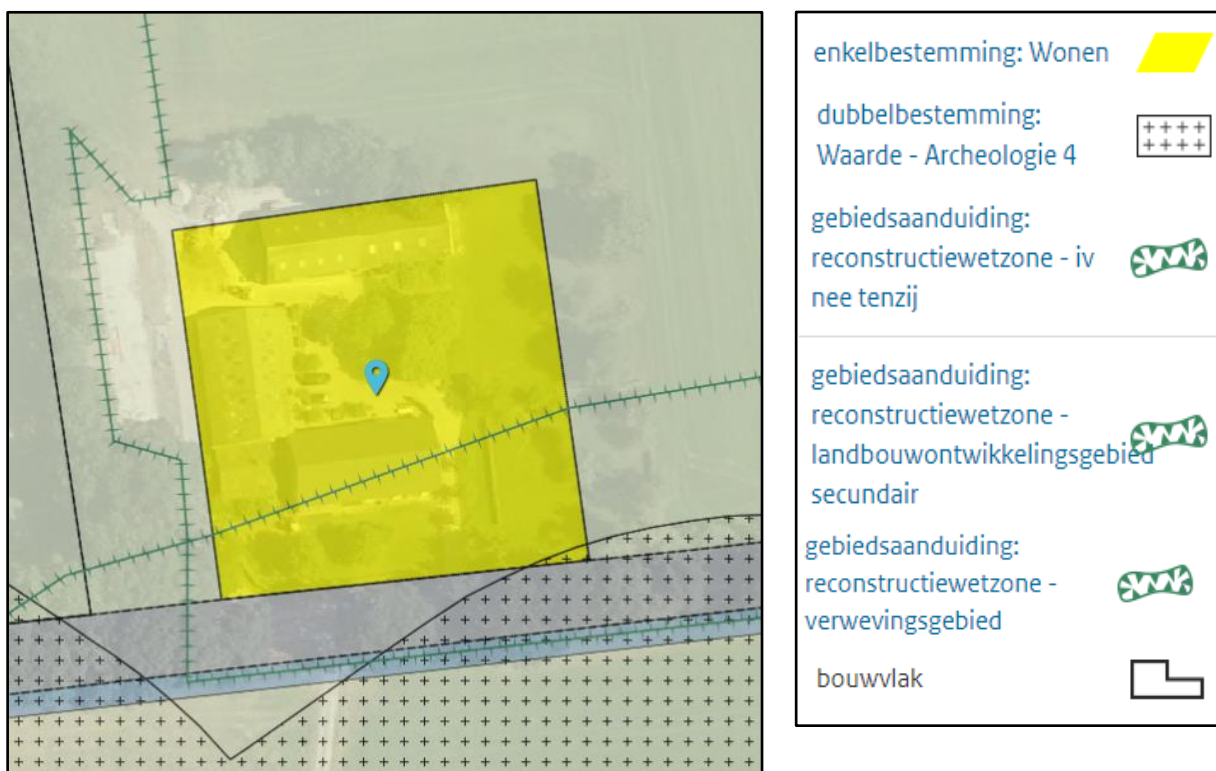


Afbeelding 1: Ligging projectlocatie

1.3 Geldend planologisch regime

Het vigerend planologisch regime ter plaatse is vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', aldus vastgesteld d.d. 21-11-2017. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen en aanduidingen uit het bestemmingsplan '2de bestuurlijke lus BG Oirschot', aldus vastgesteld 18-06-2013, van toepassing verklaard. Conform dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing op de projectlocatie, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Archeologie 4' (gedeeltelijk);
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied secundair' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (gedeeltelijk).



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan '2de bestuurlijke lus BG Oirschot'

Binnen de regels van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om aan-huis-gebonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten met een omvang groter dan 50 m² te ontwikkelen. Het is voor zowel initiatiefnemer als de gemeente niet wenselijk om de bestemming volledig te wijzigen naar 'Bedrijf'. De hoofdactiviteit ter plaatse blijft wonen en initiatiefnemer heeft enkel de intentie om op een kleinschalige manier bedrijfsactiviteiten uit te voeren in bijgebouwen. Deze kan dan ook beschouwd worden als 'nevenactiviteit' bij de woonbestemming.

Voor het verbouwen van de bedrijfsgebouwen, waarbij een kleinere oppervlakte wordt behouden dan wat in de bestaande situatie nog aanwezig is, zal een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw worden aangevraagd. Het in gebruik nemen van de bijgebouwen door de eenmanszaak van initiatiefnemer kan mogelijk gemaakt kunnen worden middels een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijking). Op 02-05-2019 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Deze aanvraag(en) omgevingsvergunning ziet er dus op in om in afwijking van het bestemmingsplan de verbouw van de bijgebouwen en in gebruik name ten behoeve van de eenmanszaak mogelijk te maken. Hiervoor is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten worden behandeld.

1.4 Procedure

Het in gebruik nemen van de bebouwing door de eenmanszaak van initiatiefnemer wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan (art. 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hiermee krijgt initiatiefnemer een omgevingsvergunning om in strijd met het bestemmingsplan een oppervlakte van 225 m² in de bijgebouwen in gebruik te nemen als werkplaats voor de eenmanszaak. De verbouw van de bijgebouwen wordt mogelijk gemaakt middels een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouw. Deze aanvragen worden gezamenlijk in één aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd.

Er is sprake van een omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat er eerst een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen en adviezen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nog 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld door degene die zienswijzen hebben ingediend.

Daags na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in werking. Indien er geen beroep wordt ingesteld is de omgevingsvergunning op dat moment tevens onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 5. In het afsluitende hoofdstuk 6 wordt het initiatief planologisch afgewogen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de projectlocatie.

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie ligt ten noorden van de kernen Oostelbeers en Middelbeers en ten oosten van de kern Haghorst. De omgeving van de projectlocatie wordt gekarakteriseerd door het primair agrarisch gebruik. De laatste jaren is het aantal agrarische bedrijven echter wel afgenomen, waarbij veel locaties zijn gewijzigd in gebruik naar wonen. Ten oosten van de projectlocatie is het landgoed de Baest gelegen, een natuur- en cultuurhistorisch waardevol gebied.

De projectlocatie betreft een voormalige veehouderij waar melkvee en varkens gehouden werden. Tot enkel jaren geleden werd de locatie gebruikt als paardenpension. Feitelijk en planologisch gezien is de locatie de laatste jaren in gebruik als woonbestemming en zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten komen te vervallen. Initiatiefnemer houdt geen dus geen vee.

Op de projectlocatie zijn verschillende opstallen aanwezig. In Afbeelding 3 is een bovenaanzicht van de projectlocatie opgenomen. In Afbeelding 4 en Afbeelding 5 zijn een vooraanzicht en zijaanzicht van de projectlocatie vanaf de straat weergegeven. In Bijlage 1 is de plattegrondtekening van de voorgaande vergunning opgenomen. Initiatiefnemer heeft de laatste jaren al flinke stappen gemaakt in de renovatie van deze voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB). De langgevelboerderij is grondig gerenoveerd en volledig in gebruik als woning. Het achterste gebouw (315 m²), dat parallel aan de woning is gebouwd, is voor circa 75% opgeknapt. Het westelijke gedeelte van dit gebouw 'de veldschuur' gebruikt initiatiefnemer volledig ten behoeve van zijn eenmanszaak. In het oostelijke gedeelte van het gebouw 'de paardenstal' staan alleen enkele machines en werktuigen. Het gebouw aansluitend aan de woning bestaat uit twee delen. Het voorste gedeelte 'de werkplaats' (120 m²) verkeert bouwkundig in een verouderde staat en wordt momenteel niet gebruikt. De 'garage' en 'paardenstal' in het achterste gedeelte zijn reeds samengevoegd. Dit gebouw dient nu als bijgebouw bij de woning en als opslagruimte voor het bedrijf (320 m²). Bouwkundig is dit gedeelte nog in orde. De sleufsilo met droge mestopslag, die nog zichtbaar is op de luchtfoto, is reeds verwijderd.



Afbeelding 3: Opstallen op projectlocatie



Afbeelding 4: Vooraanzicht woning, links van de woning de oude 'werkplaats' van 120 m²



Afbeelding 5: Zijaanzicht woning, op de achtergrond de vernieuwde 'veldschuur' met daarnaast de 'paardenstal'

Initiatiefnemer heeft zijn eenmanszaak opgericht tijdens zijn studie in 2012. Sindsdien is hij vier dagen in de week werkzaam als technisch tekenaar en ingenieur bij een machinefabrikant in Bladel. De overige tijd is hij werkzaam als ZZP'er voor zijn eigen bedrijf. Enerzijds om zo de affiniteit met de praktijk te behouden en los te komen van de tekentafel. Anderzijds omdat hij gewoon heel veel plezier heeft in de ontwikkeling en productie. Het bedrijf levert uiteenlopende diensten aan particulieren en bedrijven in voornamelijk de agrarische sector in de regio. De opdrachten bestaan voornamelijk uit het ontwerpen en produceren/organiseren van mechanieken die een maatwerkoplossing bieden voor een specifieke klant.

Om een inzicht te geven in de werkzaamheden, enkele voorbeelden:

- Boomkwekerij: Bomenklem voor het laden en lossen van hoogstambomen. Klem wordt gebruikt als speciaal hulpmiddel aan een mobiele kraan of trekkerkraan.
- Gemeente Oirschot: Diverse kleine metaalwerken zoals een trapleuning voor de kerktoeren van Oostelbeers, nieuwbouw en reparatie van aanhangers t.b.v. dranghekken, rekken t.b.v. verkeersborden voor de gemeentewerf van Oirschot, etc.
- Nieuwbouw cafetaria: Goederenlift voor het verticaal transporteren van trolleys van en naar de kelder van een gebouw.
- Boomkwekerij: Bouw van een mini-compoststrooier t.b.v. rijbemesting in de boomkwekerij.

De projectlocatie is ruim voorzien van erfbeplanting. Verspreid over de gehele locatie zijn diverse bomen aanwezig. Aan de voorzijde is een kleine boomgaard aangeplant. Tevens is de locatie aangeplant met een haag en struwelen.

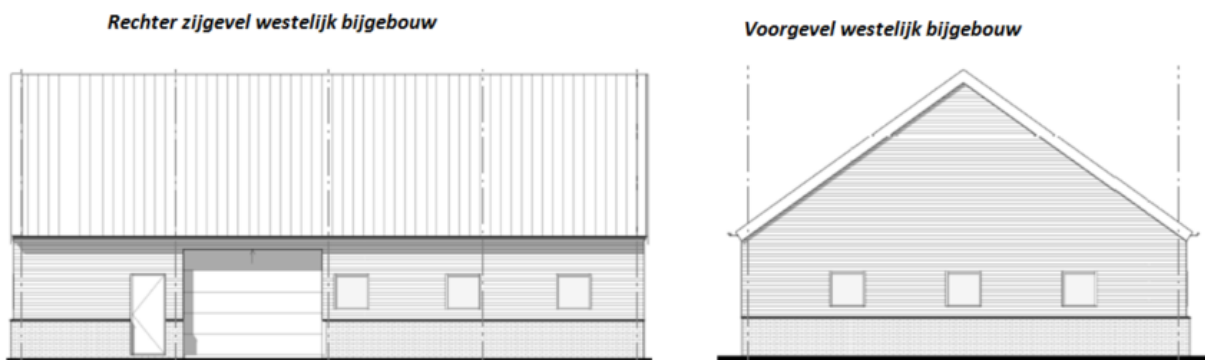
2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wenst het achterste bijgebouw (meest noordelijk gebouw) te verbouwen en in te richten ten behoeve van zijn eenmanszaak. Het bijgebouw krijgt een totale oppervlakte van 336 m² (24 meter bij 14 meter). Inpandig blijft de werkplaats voor het bedrijf gescheiden van de berging en garage. De functieruimte van de werkplaats heeft een oppervlakte van 225 m². De goothoogte van dit bijgebouw zal 4,5 meter betreffen en de nokhoogte 8 meter. Het gebouw wordt voorzien van overheaddeuren en de materialen en kleuren worden afgestemd op de bestaande situatie. In onderstaande afbeeldingen zijn enkele aanzichten van het bijgebouw opgenomen.



Afbeelding 6: Aanzichten meest noordelijk bijgebouw

Het bijgebouw wat aansluit op de langgevelboerderij (meest westelijk bijgebouw) wordt verbouwd en ingericht als berging voor de woning en opslagruimte voor het kleinschalig bedrijf van initiatiefnemer. In dit bijgebouw wordt geen functieruimte ingericht voor een werkplaats of dergelijke. In dit bijgebouw vinden dus geen bedrijfsactiviteiten plaats. Dit bijgebouw krijgt een totale oppervlakte van 226,8 m² (12,6 meter bij 18 meter). De goothoogte van dit bijgebouw zal 3,4 meter betreffen en de nokhoogte 8 meter. Het bijgebouw wordt voorzien van 2 overheaddeuren en de materialen en kleuren worden afgestemd op de bestaande situatie. In onderstaande afbeeldingen zijn enkele aanzichten van het bijgebouw opgenomen.



Afbeelding 7: Aanzichten meest westelijk bijgebouw

In totaal wordt er dus een oppervlakte van 562,8 m² aan bijgebouwen binnen de inrichting behouden en verbouwd. In Bijlage 2 zijn de tekeningen van de beoogde situatie opgenomen. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij er een totale oppervlakte van 755 m² aan (deels) verouderde bijgebouwen aanwezig is, is er dus sprake van een afname van 192,2 m² aan bijgebouw binnen de projectlocatie. Binnen de te verbouwen bijgebouwen wordt 225 m² gebruikt als werkplaats voor de eenmanszaak. De overige ruimte van 337,8 m² zal dienen als berging, garage en opslagruimte.

In de werkplaats zal met behulp van diverse machines de productie van mechanieken plaatsvinden. Denk hierbij aan het gebruik van zaagmachines, knipbanken, draaibanken, lasapparaten en compressoren. Aangezien initiatiefnemer alleen werkzaam is in zijn werkplaats, wordt er altijd maar 1 machine tegelijkertijd gebruikt.

Met het initiatief wordt dus de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie mogelijk gemaakt. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, asbest wordt gesaneerd en de locatie blijft zorgvuldig ingepast met bestaande beplanting. De materialen en kleuren van de bijgebouwen worden afgestemd op de bestaande situatie, zodat het exterieur een geheel vormt. Zo wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap bewerkstelligd. Een waardevolle locatie in het buitengebied van Oirschot blijft behouden.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Met de bestaande beplanting als inpassing van de locatie en de sloop van verouderde bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Verloedering van het Brabantse buitengebied, door een toename van vrijkomende agrarische bebouwing, wordt met dit initiatief tegen gegaan. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 8, ligt de projectlocatie in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

Dit kleinschalig eenmansbedrijf is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Naast de primaire agrarische bedrijvigheid in de omgeving komen diverse woonfuncties voor. Tevens vinden er in de omgeving waterfuncties, natuur en recreatie plaats. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 8: Uitsnede structurenkaart Svro 2014

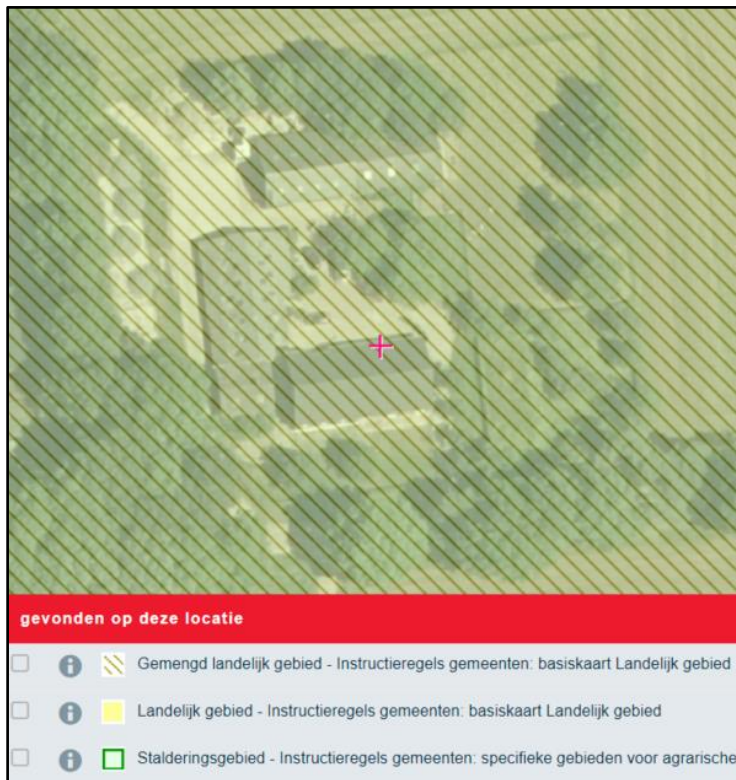
3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het

overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' en 'stalderingsgebied', zie Afbeelding 9.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. Met het initiatief worden (bestaande) bijgebouwen in gebruik genomen ten behoeve van de eenmanszaak van initiatiefnemer, wat een kleinschalig mechanisatiebedrijf betreft. Dit bedrijfje fungeert als nevenactiviteit bij de bestaande woonfunctie. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.73 vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Voor de beoogde ontwikkeling en bedrijfsactiviteiten heeft deze aanduiding geen gevolgen omdat er binnen de projectlocatie bedrijfsmatig geen (hok)dieren worden gehouden of gehouden zullen worden. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het initiatief betreft de sloop van verouderde bebouwing en de verbouw van de bijgebouwen ten behoeve van de eenmanszaak van initiatiefnemer. De bestaande gebouwen zijn allen gelegen binnen de woonbestemming, dit betreft dus dan ook de projectlocatie. In de bestaande situatie betreft de totale oppervlakte aan bijgebouwen 755 m². In de beoogde situatie neemt de oppervlakte aan bebouwing af naar een totale oppervlakte van 562,8 m². Er is geen uitbreiding van het ruimtebeslag benodigd. Tot slot kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is met dit initiatief sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met dit initiatief worden verouderde gebouwen van een voormalige veehouderijlocatie opnieuw gebruikt ten behoeve van een kleinschalig mechanisatiebedrijfje. Deze bestaande gebouwen zijn grotendeels verouderd en bevatten asbest, om die reden worden de gebouwen dan ook verbouwd, waarbij een groot gedeelte van de oppervlakte gesloopt wordt. Er blijft dus minder gebouwoppervlakte over. Zo wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap bewerkstelligd. Een waardevolle locatie in het buitengebied van Oirschot blijft behouden. Verder draagt het initiatief bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of

aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oirschot is het afsprakenkader van de regio De Kempen van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling. De realisatie van een aan huis gebonden bedrijf, binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan, wordt namelijk beschouwd als categorie 1. In de beoogde situatie wordt maximaal 562,8 m² aan bebouwing verbouwd en behouden. In deze bebouwing wordt de eenmanszaak van initiatiefnemer mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij 755 m² aanwezig is, is dit dus een afname aan bebouwing. Met het initiatief wordt dus verouderde bebouwing gesloopt en zal de uiteindelijke oppervlakte aan bebouwing minder zijn dan in de bestaande situatie.

Bij een categorie 1 ontwikkeling is geen tegenprestatie benodigd. Echter wordt opgemerkt dat er nog steeds een basisinspanning geleverd zal moeten worden. In dit geval wordt daar invulling aan gegeven middels behoud van de bestaande beplanting op de projectlocatie. De bestaande beplanting zorgt voor een bij de omgeving passende erfafscheiding. Tevens is de sloop van verouderde bebouwing een vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het initiatief moet getoetst worden aan artikel 3.73 aangezien het mogelijk maken van het kleinschalig mechanisatiebedrijfje als nevenfunctie van de woonbestemming ook de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied betreft.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)

In artikel 3.73, eerste lid, van de Iov is vastgelegd dat op een bestaand bouwperceel binnen het landelijk gebied kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij dienen de volgende aspecten te worden betrokken:

1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
De beoogde ontwikkeling van het landelijke gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Met de beoogde ontwikkeling wordt bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf hergebruikt door een nieuwe functie. Hierdoor wordt leegstand en verloedering van het buitengebied voorkomen. Het mechanisatiebedrijf is kleinschalig en fungeert als nevenfunctie van de woonbestemming. Het initiatief draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.
2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de genoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.
3. *hoe een ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.*
In de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Iov is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit door:
Door verbouwing en de sloop van overtollige en verouderde bebouwing en het in stand houden van de zorgvuldige inpassing van de locatie. Er is niet langer meer sprake van leegstaande bebouwing, waardoor verloedering van het buitengebied wordt tegengegaan.

Verder moet worden aangetoond dat:

b. er geen splitsing van het bouwperceel plaatsvindt;

Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. Er wordt enkel een vergunning aangevraagd om af te kunnen wijken van de gebruiksregels, om op een oppervlakte van 225 m² een kleinschalig mechanisatiebedrijf te kunnen exploiteren, als nevenfunctie bij de woonbestemming.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Zoals reeds uiteen is gezet wordt een gedeelte van de verouderde bebouwing gesloopt en een gedeelte wordt verbouwd. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een afname van 192,2 m² aan bijgebouwen binnen de projectlocatie. In de verbouwde bijgebouwen wordt het kleinschalig mechanisatiebedrijf geëxploiteerd en is ruimte voor berging en opslag.

d. de vestiging geen betrekking heeft op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking gerealiseerd.

Conform artikel 3.73, tweede lid, dient een bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt te borgen dat de functie, ook op lagere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting. Er dienen daartoe regels te worden gesteld:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt op grond van artikel 3.69, derde lid, sub a, voor bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein. Hiervoor hanteert de provincie nog steeds de voorwaarden uit de voormalige Verordening ruimte. Hierin was de maximale omvang van een niet-agrarisch bedrijf vastgelegd op 5.000 m² en de maximaal toegestane milieucategorie op 2.

In totaal zal 225 m² bebouwing in gebruik worden genomen als werkplaats voor de eenmanszaak van initiatiefnemer. In deze werkplaats maakt initiatiefnemer met zijn machines en werktuigen mechanieken die een maatwerkoplossing zijn voor klanten. Deze oppervlakte betreft dus het productieoppervlak van het bedrijf. Tevens dient te worden opgemerkt dat initiatiefnemer niet voornemens is om nog verder uit te breiden met zijn eenmanszaak. De kleinschaligheid is perfect te combineren met zijn vaste baan. Gelet op de kleinschaligheid van het eenmansbedrijf van initiatiefnemer is het bedrijf het meest overeenkomstig met de categorie 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. <1.000 m²' uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Een dergelijk bedrijf behoort tot milieucategorie 2.

De beoogde bedrijfsfunctie is dus passend binnen de omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

In de voorschriften van de omgevingsvergunning zal de maximale oppervlakte van het kleinschalig mechanisatiebedrijf worden vastgelegd.

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Met het initiatief wordt geen opslag of stalling buiten gebouwen mogelijk gemaakt. Alles vindt inpandig plaats.

d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Zoals reeds uiteen is gezet is initiatiefnemer niet voornemens nog verder uit te breiden met zijn kleinschalig mechanisatiebedrijf. In het geldende bestemmingsplan dan wel in de te verlenen omgevingsvergunning zijn verder ook geen mogelijkheden opgenomen om op locatie nog verder uit te breiden.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van gemeente Oirschot de Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente een concrete visie voor de leefomgeving vastgelegd die zicht richt op de ontwikkeling van Oirschot. Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen.

Het buitengebied van Oirschot bestaat uit landbouw- en natuurgebieden, landgoederen, verspreide bebouwing en een aantal buurtschappen. De gestage transitie van 'overwegend agrarisch gebied' naar 'een gebied met agrarisch en recreatieve functies' brengt een continu spanningsveld aan het oppervlak. Het gaat dan bijvoorbeeld om een duurzame verhouding tussen recreatie, de draagkracht van natuur en landschap en de wederzijdse beperkingen tussen met name de milieugevoelige functies (zoals wonen en verblijfsrecreatie) en de agrarische sector. Tot slot zijn er nieuwe maatschappelijke opgaven in het buitengebied, zoals de verschuiving in beheer en bezit van landbouwgronden, de toenemende functiemenging, de transformatie van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB's), de energietransitie en de klimaatbestendigheid.

Voor het gehele buitengebied is de gemeente Oirschot op zoek naar een nieuwe balans. De samenleving initieert en krijgt ruimte voor innovatieve ideeën die aansluiten op de dialoog en bijdragen aan de nieuwe balans in het buitengebied. Daarbij is het van belang dat initiatieven bijdragen aan de doelen van de omgevingsvisie. Daarnaast moet een omgevingsdialoog wordt gevoerd en is een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van belang.

De projectlocatie is jaren geleden in gebruik geweest als veehouderij waar melkvee en varkens gehouden werden. De huidige bijgebouwen zijn destijds dus in gebruik geweest als stallen voor de huisvesting van dit vee. Nadat het houden van melkvee en varkens is beëindigd is op locatie een paardenpension geëxploiteerd. De locatie heeft dus jarenlang gediend als agrarische bedrijfslocatie. Feitelijk en planologisch gezien is de locatie de laatste jaren al in gebruik als woonbestemming maar zijn de agrarische bedrijfsgebouwen altijd blijven bestaan. In deze is de locatie als VAB te beschouwen.

Nu initiatiefnemer eigenaar is van de locatie en zelf niet actief is in de agrarische sector, wenst hij de bijgebouwen te gebruiken voor zijn kleinschalige eenmanszaak. Hiervoor wenst hij een gedeelte van de bebouwing te hergebruiken, waarbij een deel van de oude 'stallen' worden gesloopt en een deel van de bijgebouwen worden verbouwd. De VAB-locatie krijgt zodoende een nieuwe invulling. Hiermee wordt tevens verdergaande verloederende van de verouderde bebouwing voorkomen. De nieuwe functie bij de woonbestemming is passend binnen de gemengde structuur van de omgeving en zorgt niet voor nieuwe spanningen tussen functies. Met het initiatief is ook een omgevingsdialoog gehouden, welke wordt overlegd met de gemeente bij het indienen van dit project. Het initiatief is derhalve passend binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Oirschot.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting is beschreven zijn voor de projectlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' en het bestemmingsplan '2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot' vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Archeologie 4' (gedeeltelijk);
- Bouwvlak;

- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied secundair' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (gedeeltelijk).

Binnen de regels van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om aan-huis-gebonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten met een omvang groter dan 50 m² te ontwikkelen. De beoogde eenmanszaak in de bijgebouwen met een oppervlakte van 225 m² is dus niet rechtstreeks mogelijk volgens de bestemmingsplanregels.

Het in gebruik nemen van de bijgebouwen door de eenmanszaak van initiatiefnemer kan mogelijk gemaakt kunnen worden middels een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijking). Op 02-05-2019 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Voor de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan moet worden getoetst aan:

1. Een goede ruimtelijke ordening / zorgvuldige belangenafweging
2. Verplichtingen (milieu)wetgeving

Bovenstaande wordt gemotiveerd in deze ruimtelijke onderbouwing.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor projecten onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een project waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier wordt verder op in gegaan in paragraaf 4.3.2 deze toelichting.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. De vestiging van een kleinschalig aannemersbedrijf met werkplaats komt in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. niet voor. Er geldt voor het initiatief derhalve geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie

2010 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de kaart met daarin de instructieregels t.a.v. water van de Iov is voor de projectlocatie geen werkingsgebied opgenomen, zie Afbeelding 10. Derhalve zijn er vanuit de Iov geen relevante regels op het gebied van water van belang ten aanzien van dit initiatief.

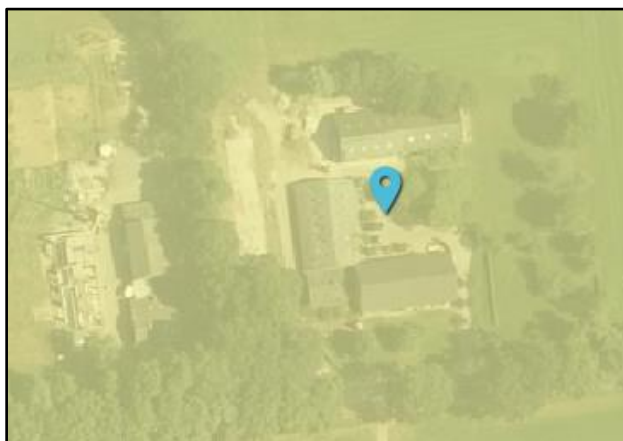


Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging'

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Water voor het gemengd
landelijk gebied



Afbeelding 11: Uitsnede PMWP

Zoals weergegeven is in Afbeelding 11 heeft de projectlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft de projectlocatie geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen de projectlocatie. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de projectlocatie. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema'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.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op locatie wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie wordt ook het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard, wat ontstaat binnen de te verbouwen bebouwing, geloosd op het gemeentelijk vuilwaterrioleringsysteem. Dit zal echter niet veel water zijn, enkel wat water wat zal worden gebruikt voor enkele sanitaire voorzieningen. In de bebouwing worden geen specifieke werkzaamheden uitgevoerd en/of is geen productie/verwerking van goederen, waarbij afvalwater ontstaat. Het hemelwater wat op het dak van de nieuwe loods valt wordt via afschot geloosd op de omliggende perceelssloten. Er vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat het hemelwater in aanraking komt met stoffen. Het betreft dus niet-verontreinigd hemelwater.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de projectlocatie. Door middel van de Keur van Waterschap de Dommel die in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij die ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat (vanaf 1 april 2021) voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie ligt niet in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied, zie Afbeelding 12. In de beoogde situatie is er sprake van een afname aan verhard oppervlak. De totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt namelijk van 755 m² verkleind naar 562,8 m². Er hoeven derhalve geen compenserende maatregelen te worden getroffen om het hemelwater op te vangen.



Afbeelding 12: Uitsnede keurkaart Waterschap de Dommel

Bij de verbouw van de bebouwing worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt. Uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden niet gebruikt.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Iov de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de projectlocatie geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 13. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de

ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, dat op een afstand van circa 1,8 kilometer ligt.

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht zijn van toepassing bij de ontwikkeling van veehouderijen. Daar het hier gaat om het realiseren van een kleinschalig aannemersbedrijf met werkplaats binnen bijgebouwen is er geen sprake van de storingsfactoren verzuring en of vermesting. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten.

Overige storingsfactoren

Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de aard van het initiatief (sloop en verbouw van de bijgebouwen) leidt de beoogde ontwikkeling verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering van soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de projectlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Achterste Heistraat 3, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de sloop en de verbouw van de bijgebouwen beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Om aan te tonen dat er ten aanzien van soortenbescherming geen belemmeringen zijn voor het initiatief is door het onderzoeksbureau IJzerman Advies B.V. een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat verdiepend onderzoek en het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is. Het onderzoeksrapport is toegevoegd in Bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden kort de conclusies van het rapport toegelicht.

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van boom- of gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties op de planlocatie aangetroffen. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- of sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te 2 worden uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet Natuurbescherming.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de projectlocatie niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt, zie Afbeelding 14. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



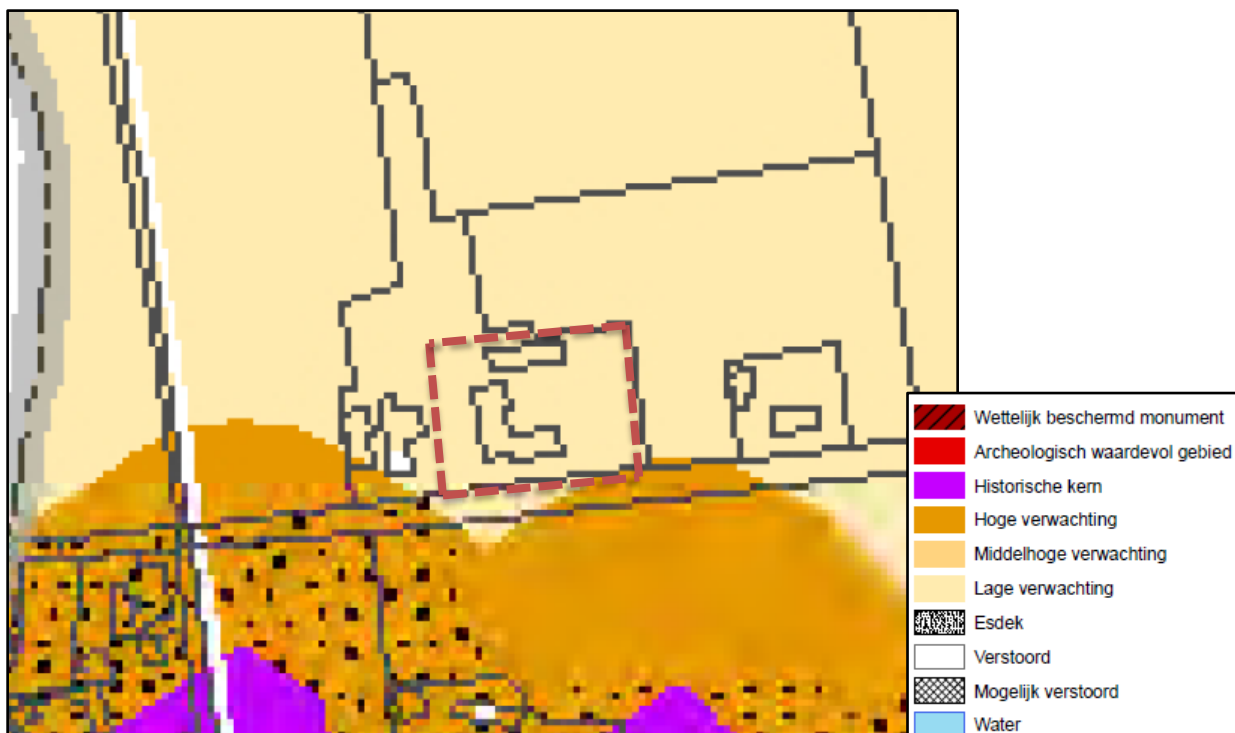
Afbeelding 14: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

De gemeente Oirschot heeft het archeologisch beleid opgenomen in het geldende bestemmingsplan, waarbij de archeologische verwachtingen en waarden voor het grondgebied van de gemeente zijn opgenomen. Hierbij worden regels gesteld ten aanzien van bodemingrepen ten behoeve bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Ter plaatse van de projectlocatie is over een klein gedeelte (zuidoostelijke hoek van de projectlocatie, circa 13 m²) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming staat beschreven dat een rapport moet worden overlegd wanneer de verstoorde oppervlakte groter is dan respectievelijk 500 m² én dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld. Dit is dus het geval wanneer de oppervlakte én de diepte wordt overschreden door de bouw van bouwwerken, tenzij het gronden betreffen die reeds verstoord zijn geraakt zoals aangemerkt op de gemeentelijke 'Archeologische verwachtings- en waardenkaart', dan wel blijkt dat de gronden eerder zijn verstoord zijn geraakt. De overige gronden zijn niet bestemd met een dubbelbestemming voor archeologie.

Ten eerste moet worden opgemerkt dat op de grond met de dubbelbestemming geen bouwwerken of andere werkzaamheden worden beoogd. Dit 'stukje grond' betreft 13 m² van de voortuin waar verder geen activiteiten zijn gepland. De aanwezigheid van deze dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is dan ook verder niet van relevantie voor het initiatief. Ten tweede kan worden opgemerkt dat de rest van de projectlocatie in de 'Archeologische verwachtings- en waardenkaart' van de gemeente Oirschot is aangeduid met 'lage verwachting', zie Afbeelding 15. Ten derde kan worden opgemerkt dat de gronden ter plaatse van de woning en de bijgebouwen ten tijde van de bouw al zodoende zijn verstoord door bouwrijp maken en afgravingen t.b.v. fundering en dergelijke. Het slopen en verbouwen van de bijgebouwen leidt dus gelet op de lage verwachtingswaarde niet tot belemmeringen in het kader van archeologie.



Afbeelding 15: Uitsnede 'Archeologische verwachtings- en waardenkaart' gemeente Oirschot, projectlocatie met rood omkaderd.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt de kans op aanwezigheid van archeologische waarden zeer gering geacht. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

De projectlocatie ligt in omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

Met het initiatief wordt geen nieuw gevoelig object mogelijk gemaakt. Wel wordt er met dit initiatief een kleinschalig bedrijf als nevenactiviteit bij de woonbestemming gerealiseerd. Derhalve is het van belang dat kleinschalige bedrijvigheid op locatie niet belastend is voor de leefkwaliteit van omliggende milieugevoelige (woningen) functies. Om dit te waarborgen moet voldaan worden aan de milieuzonering.

Zoals al eerder benoemd in deze ruimtelijke onderbouwing is het beoogde bedrijf verwant aan een kleinschalig aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. <1.000 m². Een dergelijk bedrijf behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in rustig buitengebied, is de richtafstand 30 meter. Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde liggende woning van derden (Achterste Heistraat 1) bevindt zich op een afstand van 30 meter van de gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het bedrijf op projectlocatie (Achterste Heistraat 3).

Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

4.6 Geur

Om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of op het gebied van geurhinder het initiatief belemmerend is voor de omgeving. Daarbij mag de nieuwe functie niet belemmerend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Tevens mogen de bedrijfsactiviteiten van de eenmanszaak van initiatiefnemer geen geurhinder veroorzaken bij omliggende geurgevoelige objecten.

Geurhinder bij het maken van mechanieken door het kleinschalig bedrijf van initiatiefnemer is minimaal tot nul. Er vindt geen opslag van mest(stoffen) en er worden geen goederen gebruikt die een geuremissie veroorzaken. Voor het aspect geur is in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' voor aannemersbedrijven met werkplaats tot 1.000 m² b.o. een richtafstand van 0 meter opgenomen. In de VNG-publicatie wordt dus al rekening gehouden met het feit dat dergelijke bedrijven geen (relevante) geuremissie hebben. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden op het gebied van geurhinder naar omliggende geurgevoelige objecten.

4.6.1 Omgekeerde werking

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. Bij deze specifieke ontwikkeling is het discutabel of met het in gebruik nemen van het bijgebouw van de woning als werkplaats een nieuwe geurgevoelige object ontstaat. Volledigheidshalve wordt er nu getoetst waarbij het bijgebouw als geurgevoelig wordt beschouwd. In dit geval zijn er reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij de omliggende veehouderijen gelegen, dan het bijgebouw waarin de werkplaats in is gesitueerd. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet het bijgebouw met daarin de werkplaats. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen het plangebied zullen doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Ook voor dit aspect geldt dat het discutabel is of met het in gebruik nemen van het bijgebouw van de woning als werkplaats een nieuwe geurgevoelige object ontstaat. Volledigheidshalve wordt er nu bekeken of dat ter plaatse van het bijgebouw waar de werkplaats in wordt gesitueerd sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het bijgebouw is gelegen aan de Achterste Heistraat 7. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. De rundveehouderij is gelegen op een afstand van circa 235 meter ten opzichte van het bijgebouw. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen aan de Oirschotsedijk 1 op een afstand van 260 meter. Dit betreft een varkenshouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het bijgebouw nader te beschouwen wordt aansluiting gezocht bij de meest recente achtergrondbelastingkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De achtergrondbelasting en de bijbehorende belasting met daaraan gekoppeld de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat zijn weergegeven in Afbeelding 16. Uit deze uitsnede van de contourenkaart blijkt dat er ter plaatse van het bijgebouw sprake is van een achtergrondbelasting tussen 7 en 13 OU_E/m³, wat betekent dat er sprake is van een redelijk goed en dus acceptabel woon- en leefklimaat.



Afbeelding 16: Uitsnede contourenkaart achtergrondbelasting geur ODZOB

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting moet worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze bescherming geldt ook als het gebruik

van een geluidgevoelige bestemming mogelijk gemaakt wordt middels een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan.

In voorliggende situatie, met de sloop en de verbouw van de bijgebouwen t.b.v. het kleinschalig bedrijf van initiatiefnemer wordt geen geluidgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Deze bijgebouwen met het kleinschalig bedrijf zijn geen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Op het gebied van de Wet geluidhinder zijn er dus geen belemmeringen voor het initiatief.

Met het bedrijf vinden wel activiteiten plaats welke een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. Derhalve moet worden onderzocht of de bedrijfsactiviteiten niet zorgen voor onevenredige geluidhinder bij omliggende geluidsgevoelige objecten/bestemmingen. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor aannemersbedrijven met werkplaats tot 1.000 m² b.o. in rustig buitengebied een richtafstand van 30 meter opgenomen ten aanzien van het aspect geluid. De dichtstbij liggende geluidsgevoelige functie (woning Achterste Heistraat 1) bevindt zich op een afstand van ca. 30 meter van de gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het bedrijf op projectlocatie (Achterste Heistraat 3). Gezien het voorgaande kan op basis van de VNG-publicatie bepaald worden dat het initiatief niet zorgt voor onevenredige geluidhinder op geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving.

Uit een van de voorwaarden uit het principebesluit van 02-05-2019 blijkt dat initiatiefnemer middels een akoestisch onderzoek moet aantonen dat er sprake is van bedrijfsactiviteiten die vergelijkbaar zijn met milieucategorie 1 of 2. Derhalve is een akoestisch onderzoek inzake industrielawaai uitgevoerd door het onderzoeksbureau Gbs Milieuadvies, bijgevoegd in Bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting bepaald op een aantal beoordelingspunten op 30 meter afstand van de inrichtingsgrens en ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de omgeving. De geluidbelasting van de bedrijfsvoering van De Bresser Constructie & Mechanisatie kan ruimschoots voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast kan gesteld worden dat de feitelijke bedrijfssituatie naar aard en omvang gelijk te stellen is met een milieucategorie 2 bedrijf.

Geconcludeerd kan worden dat op het gebied van geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Bij een ruimtelijke procedure moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de

uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In voorliggende situatie is geen sprake van een veehouderij en dit zal in de toekomst ook niet het geval zijn. Wel zal er een kleinschalig bedrijf aannemersbedrijf (maken van mechanieken) worden geëxploiteerd in de bijgebouwen van de woning. Initiatiefnemer doet dit vanuit een eenmanszaak. De beoogde ontwikkeling heeft geen grote gevolgen ten aanzien van verkeersbewegingen. Initiatiefnemer is de enige medewerker van het bedrijf en is woonachtig op locatie. Sporadisch zal het eens voorkomen dat er een klant van initiatiefnemer komt kijken op locatie. Tevens zullen er materialen en goederen bezorgd worden op locatie, dit zal zich beperken tot enkele keren per maand. Per saldo is er met dit initiatief dus geen sprake van een noemenswaardige toename in verkeersbewegingen en treden er met dit initiatief geen onevenredige negatieve effecten op ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Landschappelijke inpassing

Zoals reeds toegelicht in paragraaf 3.1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing, wordt de ontwikkeling in het afsprakenkader van de regio de Kempen beschouwd als categorie 1 ontwikkeling. Bij een categorie 1 ontwikkeling is geen tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd. Echter wordt opgemerkt dat er nog steeds een basisinspanning geleverd zal moeten worden. In dit geval wordt daar invulling aan gegeven middels behoud van de bestaande beplanting op de projectlocatie. De bestaande beplanting zorgt voor een bij de omgeving passende erfafscheiding.

De projectlocatie is ruim voorzien van erfbeplanting. Verspreid over de gehele locatie zijn diverse bomen aanwezig. Aan de voorzijde is een kleine boomgaard aangeplant. Tevens is de locatie aangeplant met een haag en struwelen. In onderstaande afbeeldingen is de beplanting op locatie te zien. Tevens moet worden opgemerkt dat aan de achterzijde van de bestaande bijgebouwen ook bomen aanwezig zijn, deze zijn niet te zien op foto. Met het behoud van de aanwezige beplanting is de projectlocatie voorzien van een zorgvuldige inpassing. Er hoeft geen extra beplanting te worden aangebracht.



Afbeelding 17: Aanzicht beplanting oostzijde projectlocatie



Afbeelding 18: Aanzicht beplanting westzijde projectlocatie, voor bestaand bijgebouw

4.10 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke plannen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

In de huidige situatie is de projectlocatie al bestemd voor langdurig verblijf middels de bestemming wonen. Dit langdurig verblijf vindt plaats binnen de woning. De bestaande bijgebouwen zijn in gebruik voor opslag en als werkplaats. Formeel planologisch gezien is de gehele projectlocatie met de woonbestemming al bestemd voor langdurig verblijf (ook de bijgebouwen) en is er dus geen sprake van een functiewijziging i.h.k.v. het aspect bodemkwaliteit. Initiatiefnemer zal met het initiatief verouderde bebouwing slopen en deels verbouwen. Deze verbouwde bijgebouwen zal initiatiefnemer inzetten voor het kleinschalig bedrijf (eenmanszaak in mechanisatie) en opslag. In deze werkplaats is initiatiefnemer enkele uren per week werkzaam. Gelet op het feit dat de werkplaats maar enkele uren per week wordt gebruikt en dat de bijgebouwen verder niet zijn bestemd voor langdurig verblijf, is een bodemonderzoek niet benodigd.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Achterste Heistraat 3 kunnen zijn:

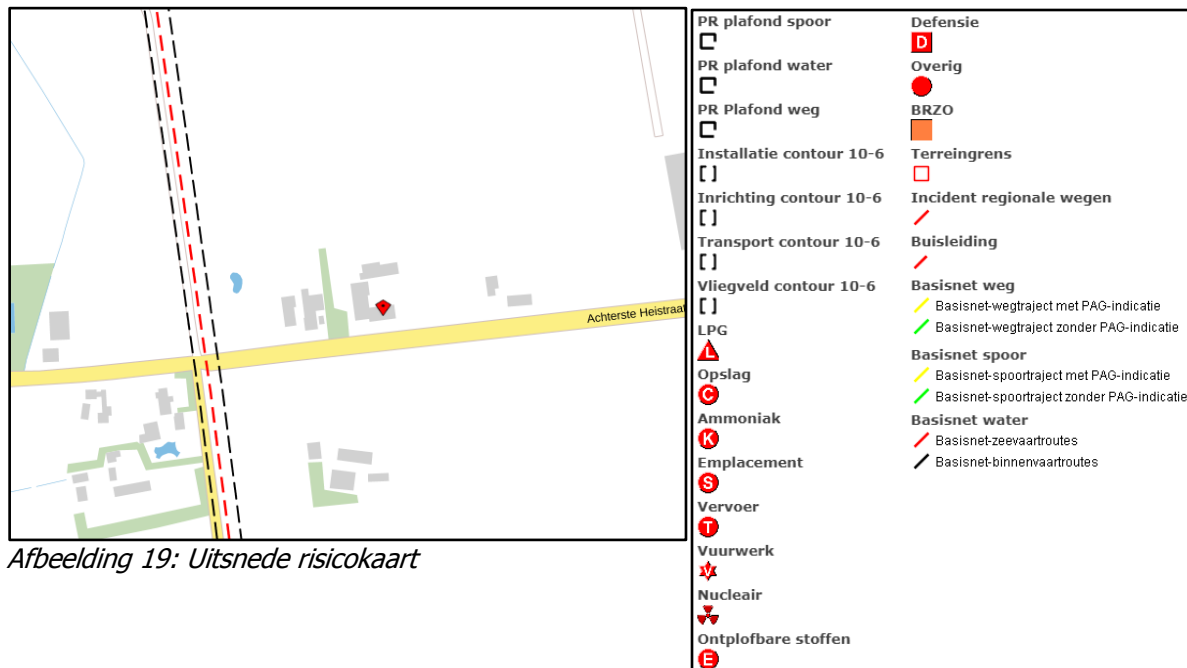
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Onderstaand in Afbeelding 19 is de Risicokaart opgenomen. Hierop zijn relevante risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen opgenomen.



Afbeelding 19: Uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (exploitatie van een eenmanszaak in mechanisatie) op de projectlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Het project voorziet niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de projectlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn er geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het Bevi.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt op een afstand van circa 2,9 kilometer van de A58. Over de A58 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Binnen een afstand van 200 meter van de A58 moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. De projectlocatie is dus ruimschoots buiten deze zone gelegen. Op het grondgebied van de gemeente Oirschot en op een afstand van circa 800 meter van de projectlocatie bevindt zich het Wilhelminakanaal. Dit kanaal wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke goederen over het water. Hiermee is geen sprake van een risicogebied van het Wilhelminakanaal. Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het Bevt.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan is op een afstand van circa 120 meter een dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen voor het bouwen van gebouwen en

bouwwerken en het uitvoeren van werken ter plaatse van deze dubbelbestemming. Gezien het feit dat dit initiatief niet plaatsvindt ter plaatse van deze dubbelbestemming, zijn deze regels niet van toepassing. De desbetreffende buisleiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 10 meter aan weerszijde van de leiding. Het invloedsgebied is 29 meter aan weerszijde van de leiding. Binnen de zone van 10 meter van de leiding leidt dit pas tot belemmeringen. De leiding is op 120 meter van de projectlocatie gelegen en ligt dus buiten de plaatsgebonden risicozone en het invloedsgebied.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het Bevb.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in de projectlocatie. Met het initiatief wordt geen nieuw beperkt kwetsbaar object mogelijk gemaakt.

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient binnen de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De projectlocatie is gelegen aan de Achterste Heistraat. Dit betreft een verharde weg welke wordt gebruikt als buurtontsluitingsweg. De weg wordt voornamelijk gebruikt door aanwonenden en fietsers. Het kleinschalig bedrijf betreft een eenmanszaak en initiatiefnemer is dus de enige die werkzaam is op locatie. Initiatiefnemer is de enige medewerker van het bedrijf en is woonachtig op locatie. Sporadisch zal het eens voorkomen dat er een klant van initiatiefnemer komt kijken op locatie. Tevens zullen er materialen en goederen bezorgd worden op locatie, dit zal zich beperken tot enkele keren per maand. Per saldo is er met dit initiatief dus geen sprake van een noemenswaardige toename in verkeersbewegingen. Het initiatief heeft geen invloed op de verkeerskundige situatie in de omgeving.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid binnen de projectlocatie. De gemeente Oirschot heeft op 28 mei 2019 de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018' vastgesteld. Het is van belang dat de nieuwe functie wordt getoetst aan deze parkeernota. Een klein aannemersbedrijf met werkplaats (eenmanszaak in mechanisatie) is niet benoemd in de parkeernota van de gemeente Oirschot. In de categorie 'werken' is 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief' de enige vorm relevant aan de eenmanszaak van initiatiefnemer. Initiatiefnemer is 4 dagen werkzaam bij een mechanisatiebedrijf, de overige dagen/tijd is hij werkzaam in zijn eenmanszaak. Het bedrijf op locatie is dus relatief gezien niet veel uren/tijd operationeel, en daarmee verwant aan een bedrijf arbeidsextensief.

Voor deze categorie wordt een parkeernorm van 1,3 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak aangehouden. Het kleinschalige bedrijf krijgt een oppervlakte van 225 m² (werkplaats) in een bijgebouw bij de woning. Ten behoeve van het bedrijf moeten er dus $(1,3 \times 2,25 = 2,9)$ 3 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig zijn. Binnen het eigen terrein is ruimschoots de ruimte om deze 3 parkeerplaatsen te realiseren. Opgemerkt dient te worden dat, gelet op de feitelijke behoefte, dit aantal parkeerplaatsen niet benodigd zal zijn. Zoals al eerder is benoemd is initiatiefnemer de enige werknemer (eenmanszaak) en zijn er geen noemenswaardige veranderingen in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige woonbestemming. Voor de sporadisch bezoekende klanten is ruimschoots de ruimte om te parkeren. Ook voor het vrachtverkeer/postdiensten is ruimschoots de ruimte binnen de inrichting om te laden en te lossen.

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij de projectlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 19). Voordat er gesloopt/gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de projectlocatie in beeld te brengen.

5. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Achterste Heistraat 3 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o Wabo (projectafwijking). In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners omtrent de in strijd met het bestemmingsplan zijnde activiteiten. De aanvraag om omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is volgt de uitgebreide procedure uit de Wabo.

Daarnaast is door de gemeente kenbaar gemaakt dat initiatiefnemer in gesprek moet gaan met omwonende van de betreffende projectlocatie. Initiatiefnemer is in het kader van de omgevingsdialoog langs geweest bij de directe burens en/of zijn bij initiatiefnemer op bezoek geweest. De uitkomsten van de omgevingsdialoog worden direct overlegd met de gemeente. Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat er vanuit de omwonenden geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling en dat ze van mening zijn dat dit juist een logische vervolgstap is met het opknappen van de voormalige boerderij. In het kader van de privacywetgeving wordt deze uitkomsten niet toegevoegd aan de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Na vooroverleg en afgeven van een verklaring van geen bedenkingen van de raad wordt de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken bij het bevoegd gezag.

Hierna worden eventuele zienswijzen in acht genomen en wordt een definitief besluit over de omgevingsvergunning genomen. Er zijn geen zienswijzen gedurende de ontwerp-termijn ingediend. Het definitief besluit wordt wederom voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode rest voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de rechtbank.

Het bevoegd gezag dient binnen 26 weken na ontvangst een besluit over de omgevingsvergunning te nemen. Deze termijn kan eventueel eenmaal verlengd worden met ten hoogste 6 weken. Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het project als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

6. Planologische afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor sloop en verbouw van de bijgebouwen en in gebruik name t.b.v. het kleinschalig bedrijf van initiatiefnemer aan de Achterste Heistraat 3.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Door het afwijken van het bestemmingsplan is het in gebruik nemen van een oppervlakte van 225 m² ten behoeve van het kleinschalig bedrijf toch mogelijk (art. 2.12, lid1, sub a, onder 3 Wabo). Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In het kader van het gemeentelijk beleid is getoetst aan de Omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Zoals benoemd is de ontwikkeling in het bestemmingsplan, waardoor deze omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt aangevraagd. Het initiatief is wel passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief een verantwoord initiatief betreft. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Achterste Heistraat 3 doorgang vinden.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Plattegrondtekening voorgaande vergunning

Bijlage 2: Tekeningen bijgebouwen

Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek.



www.vandunadvies.nl