

MOTIVERING
TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A.4
BROEKSTRAAT 30-31
GEMEENTE OIRSCHOT

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

December 2025

PLANGEGEVENS

Naam omgevingsplan	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a.4 Broekstraat 30-31
IMRO idn	NL.IMRO.0823.TAMBGBROEKSTR3031-VAST
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

VASTGESTELD

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Besluitgebied.....	8
1.3	Doel	9
1.4	Vigerend planregime.....	9
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Huidige situatie.....	11
2.1.1	Invulling besluitgebied.....	11
2.1.2	Vergunning.....	13
2.2	Beoogde situatie.....	13
2.2.1	Inleiding	13
2.2.2	Functie Groene Buitenplaats.....	14
2.2.3	Uitgangspunt herontwikkeling.....	15
2.2.4	Kansen voor natuur en landschap	15
2.2.5	Recreatieve kansen	16
2.2.6	Integreren nieuwe functies	16
2.2.7	Groen raamwerk.....	18
2.2.8	Functionele opbouw.....	19
2.2.9	Bebouwing Broekstraat.....	20
2.2.10	Beeldkwaliteitsaspecten.....	21
2.2.11	Maatvoering	23
2.2.12	Totale nieuwe bebouwing buitenplaats	24
2.2.13	Ontsluiting en parkeren.....	24
2.2.14	Beoogde planologische situatie.....	26
3.	BELEIDSKADER.....	27
3.1	Rijksbeleid.....	27
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	27
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	27
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking.....	28
3.2	Provinciaal beleid	29
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie.....	29
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	30
3.3	Gemeentelijk beleid	40
3.3.1	Omgevingsvisie	40
3.3.2	Landschapskwaliteitsplan Oirschot.....	41
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	42
4.1	Water	42
4.1.1	Inleiding	42
4.1.2	Relevant beleid.....	42
4.1.3	Watersysteem	44

VASTGESTELD

4.1.4	Huidige en toekomstige situatie.....	45
4.1.5	Waterkwaliteit.....	47
4.2	Natuur.....	48
4.2.1	Inleiding.....	48
4.2.2	Gebiedsbescherming.....	48
4.2.3	Soortenbescherming.....	49
4.3	Cultureel erfgoed.....	52
4.3.1	Wettelijk kader.....	52
4.3.2	Archeologie.....	53
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	55
4.5	Agrarische Geur.....	56
4.5.1	Inleiding.....	56
4.5.2	Geurverordening gemeente Oirschot.....	56
4.5.3	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het besluitgebied.....	57
4.5.4	Artikel 5.110 BKL.....	60
4.5.5	Woon- en leefklimaat in het kader van geur.....	60
4.5.6	Geurbelasting bedrijfswoningen.....	62
4.5.7	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	63
4.5.8	Belemmeringen agrarische bedrijven.....	64
4.5.9	Conclusie.....	64
4.6	Gezondheid.....	64
4.6.1	Endotoxine.....	64
4.6.2	Geitenhouderijen.....	65
4.6.3	Spuitzones.....	69
4.7	Geluid.....	69
4.7.1	Wegverkeerslawaaï.....	69
4.7.2	Industrielawaai.....	70
4.8	Luchtkwaliteit.....	71
4.8.1	Inleiding.....	71
4.8.2	Toepassing.....	71
4.8.3	Blootstelling aan verontreiniging.....	73
4.9	Bodemkwaliteit.....	75
4.9.1	Beleidskader.....	75
4.9.2	Toets.....	76
4.10	Omgevingsveiligheid.....	76
4.10.1	Inleiding.....	76
4.10.2	Risiconormering.....	77
4.10.3	Beoordeling besluitgebied.....	77
4.11	M.E.R. beoordeling.....	82
4.11.1	Wettelijk kader.....	82
4.11.2	Toets.....	83
4.12	Duurzaamheid en klimaat.....	83
4.12.1	Inleiding.....	83
4.12.2	Toepassing binnen het besluitgebied.....	83
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	85

VASTGESTELD

5.1	Omgevingsplan	85
6.	UITVOERBAARHEID	86
6.1	Participatie en omgevingsdialoog.....	86
6.1.1	Algemeen.....	86
6.1.2	Omgevingsdialoog.....	87
6.1.3	Zienswijzen	87
6.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	87
6.2.1	Algemeen.....	87
6.2.2	Kostenverhaal	87
6.2.3	Financiële bijlagen.....	88
6.2.4	Nadeelcompensatie.....	88
7.	PROCEDURE.....	90

BIJLAGEN:

- 1: Landschapsplan Herontwikkeling Broekstraat 30-31
- 2: Rapport ontwerpbesluit Wnb gebieden
- 3: Rapportage Woon- en leefklimaat
- 4: Rapport Verkennend bodemonderzoek
- 5: Rapport Ecologische Quicksan
- 6: Rapport onderzoek externe veiligheid
- 7: Vergunning bijlage NB-wetvergunning
- 8: MER-beoordeling
- 9: Effectanalyse NNN Broekstraat 30-31
- 10: Certificaat IBA
- 11: BESLUIT Milieueffectrapportage

VASTGESTELD

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Oirschot betreft de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Broekstraat 30 en 31 en achtergelegen grond te Oirschot, hierna besluitgebied genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het besluitgebied.

Voor het besluitgebied is het Omgevingsplan gemeente Oirschot per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente Oirschot nog nader ingevuld. Het besluitgebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege.

Het besluitgebied kent in het vigerend planregime de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Ter plaatse van de Agrarische bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking'. Op het besluitgebied is een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' gelegen. Daarnaast kent het besluitgebied de gebiedsaanduidingen, 'overige zone – groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone – iv ja mits' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'.

Het besluitgebied is in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij en een bedrijf voor mestverwerking (bio-vergisting) en energieproductie met circa 10.700 m² agrarische bedrijfsgebouwen. De achtergelegen grond is in gebruik als landbouwgrond. Initiatiefnemer neemt deel aan de 'Saneringsregeling voor piekbelasters'. In samenhang met de sanering wordt een passende herbestemming op de locatie beoogd. In samenwerking met de Provincie Noord Brabant, de gemeente Oirschot en de Omgevingsdienst Brabant noordoost is een passende herbestemming verkend. Gezamenlijk zijn de partijen tot de conclusie gekomen dat een ontwikkeling van het totale besluitgebied tot Groene Buitenplaats goede kansen biedt om nieuwe economische functies, zoals recreatie, opslag van energie en distributie van energie, te combineren met het realiseren van natuur en landschap passend bij de omgeving. Deze ontwikkeling is in een principeplan met bijlagen uitgewerkt. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oirschot hebben op 11 augustus 2022 principemedewerking toegezegd voor de beoogde ontwikkeling.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het besluitgebied een 'Groene Buitenplaats' te ontwikkelen waarbij een nieuwe verblijfsrecreatieve functie en een bedrijf voor energieopslag alsmede energiedistributie en extensieve landbouw worden ingepast binnen een robuust landschappelijk raamwerk. Door het landschappelijke raamwerk worden de omliggende natuurgebieden met elkaar verbonden en worden de landschappelijke en ecologische waarden op een passende manier versterkt.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het Omgevingsplan benodigd. Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het

VASTGESTELD

bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-IMRO besluit dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het nemen wijzigingsbesluit.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan Broekstraat 30 en 31 en achtergelegen grond, ten noordwesten van de kern Spoordonk, in het buitengebied van de gemeente Oirschot. In onderstaande tabel zijn de kadastrale gegevens van het besluitgebied opgenomen.

Kadastrale gemeente	Sectie	nummer	Oppervlakte (m ²)
Oirschot	H	1143	1.005
Oirschot	H	1401	1.461
Oirschot	H	1209	825
Oirschot	H	1400	20.509
Oirschot	H	1241	7.000
Oirschot	H	1399	957
Oirschot	H	1398	61.928
Totaal			93.685 m²

Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het besluitgebied en de omgeving hiervan, geprojecteerd op een luchtfoto. Het besluitgebied, ter grootte van 93.685 m², is hierbij aangeduid met een bolletjeslijn. Het perceel Oirschot H 1110 ter grootte van 50 m² is niet in eigendom van initiatiefnemer maar van Brabant Water BV. Ter plaatse is een pompput gelegen.



Figuur 1: Kadastraal overzicht besluitgebied

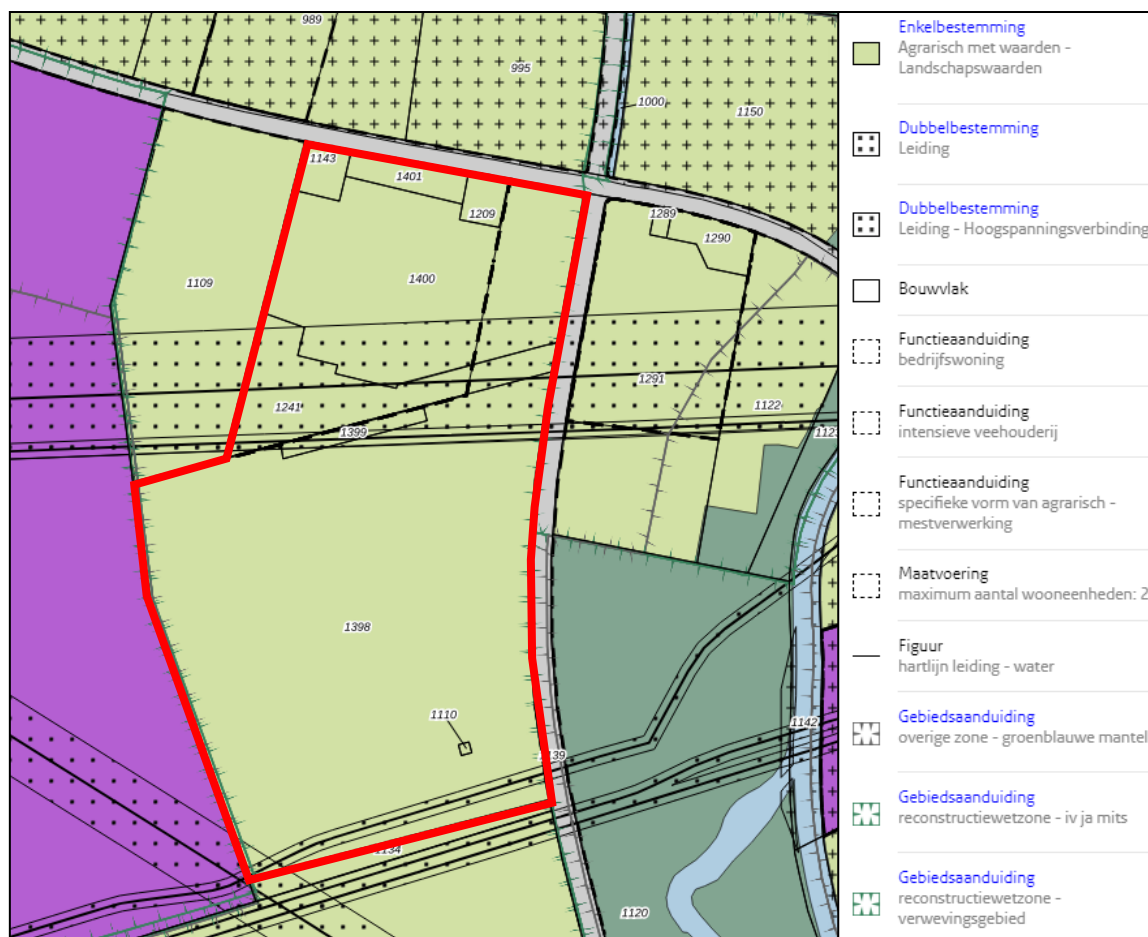
1.3 Doel

Dit TAM-IMRO omgevingsplan heeft de herontwikkeling van het besluitgebied aan Broekstraat 30 en 31 en achtergelegen grond en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het besluitgebied tot doel.

1.4 Vigerend planregime

Voor het besluitgebied is het Omgevingsplan gemeente Oirschot per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente Oirschot nog nader ingevuld. De locatie is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Deze plannen worden hierna toegelicht.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening'. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld op respectievelijk 18 juni 2013 en 21 november 2017. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' waarin de vigerende bestemmingsplannen zijn uitgewerkt tot één leesbare versie.



Figuur 2: Vigerende planologische situatie binnen het besluitgebied. Het besluitgebied is met een dikke rode lijn aangegeven.

Het besluitgebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking'. Op het besluitgebied is een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2'. Daarnaast kent het besluitgebied de gebiedsaanduidingen, 'overige zone – groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone – iv ja mits' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Binnen het besluitgebied zijn twee hoogspanningsleidingen, een waterleiding, en een gasleiding gelegen. De meest noordelijke hoogspanningsleiding kruist het besluitgebied. De zuidelijke hoogspanningsleiding schampt het besluitgebied in de zuidwesthoek. De zuidelijke hoogspanningsleiding zal binnen enkele jaren komen te vervallen. De waterleiding volgt het noordelijke hoogspanningstracé. De gasleiding loopt over de zuidzijde van het besluitgebied. Twee gasleidingen lopen direct ten zuiden van het besluitgebied. In bovenstaande figuur is dit weergegeven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Invulling besluitgebied

Aan Broekstraat 30 en 31 te Oirschot voert initiatiefnemer een intensieve veehouderij in de vorm van een varkensbedrijf (gesloten varkensbedrijf met zeugen, biggen en vleesvarkens) en een mestverwerking en energieproductie. Ter plaatse is sprake van circa 10.700 m² aan bedrijfsgebouwen (inclusief mestsilo's). Van deze 10.700 m² is ca. 7.900 m² in gebruik voor de varkenshouderij en 2.800 m² voor de mestverwerking. Tevens is er op de locatie nog ca. 2.400 m² sleufsilos en een mestbassin (mestzak binnen een aarden wal) van ca. 2.150 m² aanwezig en ca. 8.000 m² erfverharding. In totaal is er sprake van ca. 21.250 m² bedrijfsverharding inclusief de bebouwing en de bouwwerken. In totaal zijn er tevens 2 bedrijfswoningen op de locatie aanwezig. De bedrijfswoningen en de bedrijfslocatie kennen elk een eigen ontsluiting aan de Broekstraat. Aan de Langendonksedijk is tevens een 2^e ontsluiting voor het bedrijf aanwezig. Ten zuiden van de huidige bedrijfslocatie is ca. 6,9 hectare landbouwgrond gelegen eveneens behorende tot het besluitgebied. Deze grond is afwisselend in gebruik voor graanteelt, snijmais en aardappelen.

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het besluitgebied in de huidige situatie.



Figuur 3: luchtfoto van de bedrijfslocatie (Bron: Slagboom en Peeters)



Figuur 4: Huidige situatie besluitgebied: ontsluiting bedrijfswoning Broekstraat 31 met op de achtergrond het varkensbedrijf en de mestverwerking/ energieproductie (Bron: Google Streetview)



Figuur 5: Huidige situatie besluitgebied: tweede ontsluiting bedrijf aan de Langendonksedijk. De hoogspanningsmast ter plaatse loopt over het bedrijf.



Figuur 6: De landbouwgrond ten zuiden van de bedrijfsbebouwing met rechts een beplantingsstrook die fungeert als landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing.

2.1.2 Vergunning

Ter plaatse van het besluitgebied is een varkenshouderij gevoerd. Navolgende dieren aantallen zijn ter plaatse vergund:

1.670	Gespeende biggen
78	Kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)
365	Guste en dragende zeugen
2	Dekberen, 7 maanden en ouder
4618	Vleesvarkens

Figuur 7: Vergunde dieren aantallen (Bron: KRD provincie Noord-Brabant)

De veehouderij kent een ammoniakemissie van 6.898,1 kg NH₃ per jaar en een geuremissie van 101.680,5 ouE/s. De fijnstofemissie van de veehouderij bedraagt 699,993 kg/jr. Het bedrijf beschikt tevens over een vergunning voor de mestverwerking en energieopwekking. De NO_x emissie van de mestverwerking en energieopwekking bedraagt 4100,3 kg NO_x/jr.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het varkensbedrijf en de mestverwerking aan Broekstraat 30 en 31 te Oirschot te saneren. Daarvoor heeft de initiatiefnemer deelgenomen aan de saneringsregeling voor piekbelasters. Deelname aan deze regeling is mogelijk vanwege de hoge piekbelasting die het bedrijf veroorzaakt op het Natura 2000 gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen'. Alle stallen, gebouwen en bouwwerken in gebruik voor de varkenshouderij, de mestverwerking, in- en extern transport en energieopwekking zullen worden gesloopt. In figuur 8 zijn de te slopen gebouwen en bouwwerken alsmede de te slopen erfverharding weergegeven.

VASTGESTELD



Figuur 8: Te slopen bedrijfsbebouwing is weergegeven in rood. De te behouden bebouwing Broekstraat 30 en 31 -aan de straat- is weergegeven in donkergrijs. Met lichtgrijs is de te verwijderen verhardingen inclusief de bouwwerken zoals sleufsilos en mestbassins ingetekend.

De omgevingsvergunning en de vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt ingetrokken en herzien. In totaal neemt de ammoniakemissie hierdoor af met 6.362,6 kg NH_3 /jr. en vindt een vermindering van de emissie van stikstofoxide van 4100,3 kg NO_x /jr. plaats. Een gedeelte van deze stikstof is benodigd voor de nieuw beoogde ontwikkeling in de aanleg- en gebruiksfase. In totaal is hiervoor 75,2 kg NH_3 /jr. benodigd en 2.835,1 kg. NO_x /jr.. Om te komen tot een passende herbestemming is er ambtelijk overleg gevoerd met de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Oirschot. De gemeente Oirschot heeft op 11 augustus 2022 principemedewerking onder voorwaarden toegezegd voor de beoogde ontwikkeling. Op 15 september 2023 is een positief weigeringsbesluit genomen in het kader van de Wet natuurbescherming, waarbij de nieuwe situatie in het kader van de Wet natuurbescherming voor de aanleg- en gebruiksfase is toegekend.

2.2.2 Functie Groene Buitenplaats

Het besluitgebied wordt in zijn geheel omgezet in een Groene Buitenplaats, waarbij diverse functies worden geïntegreerd. Analoot aan de letterlijke betekenis van het woord 'buiten' is een *Groene Buitenplaats* zowel een plaats in het groen als een plaats om buiten te zijn. In het verlengde van de historische buitenplaats, is de hedendaagse *Groene Buitenplaats* een plek om de drukte te ontvluchten en terug te keren naar de natuur. Binnen de Groene Buitenplaats gaat het om verblijfsrecreatie, natuurbeleving, horeca en bedrijvigheid gericht op duurzaamheid en vergroening. Het ecologische en landschappelijke raamwerk is leidend voor de invulling van de locatie. Het raamwerk zorgt voor een duurzame ecologische verbinding tussen de Waterleidingsbossen en het beekdal van de Grote Beerze. De sanering van een groot deel van

de stikstofemissie draagt tevens zorg voor het beter functioneren van het ecologisch- en landschappelijk raamwerk. De natuurgebieden worden duurzaam met elkaar verbonden. Binnen dit ecologisch- en landschappelijk raamwerk is plaats voor de nieuwe verblijfsrecreatieve functies, horeca, energieopslag en energiedistributie en natuurinclusieve landbouw. Het geheel van functies is evenwichtig vormgegeven in de Groene Buitenplaats. De verblijfsrecreatie activiteiten vinden plaats in het zuidelijke deel van het besluitgebied en de energie-gerelateerde activiteiten in het noordelijke deel nabij de huidige bedrijfswoningen. Het groene raamwerk verbindt de functies met elkaar.

2.2.3 Uitgangspunt herontwikkeling

De inrichtingsschets is tot stand gekomen in samenspraak met de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie. Bureau Orbis heeft zorggedragen voor de definitieve inrichtingsschets. Belangrijkste uitgangspunt voor de inrichting van de Groene Buitenplaats is het realiseren van een duurzame landschappelijke en ecologische verbinding met de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de voornoemde beperkingen (leidingnetwerken) en de hindercirkel vanuit het naastgelegen geitenbedrijf.

De locatie betreft een jonge heideontginning die deels over een laatmiddeleeuwse ontginning is gelegd en deze geheel heeft vervangen. Het patroon is daarmee naoorlogs en grootschalig zonder enige resonantie van de historische situatie. Derhalve is de huidige situatie als uitgangspunt genomen voor de herontwikkeling.

Verschillende zaken zijn van invloed op de mogelijkheden voor herontwikkeling binnen het besluitgebied. Zo zijn er bestaande beperkingen zoals de te handhaven leidingentracés en de hoogspanningsleiding die het noordelijk deel van het besluitgebied kruist. De hoogspanningsleiding aan de zuidkant wordt op termijn gesaneerd. Aan de noordzijde langs de Broekstraat blijven de beide bedrijfswoningen met bijgebouwen behouden. Het uitgangspunt is om circulair te werken. Sloopmateriaal kan bijvoorbeeld worden ingezet als puingranulaat voor toekomstige verhardingen of worden hergebruikt in nieuwe bouwconstructies.

2.2.4 Kansen voor natuur en landschap

Door het Adviesbureau Orbis is een 'Landschapsplan Broekstraat 30 en 31 te Oirschot' opgesteld. Het Landschapsplan is opgenomen in de bijlage. Onderstaand zijn de hoofdzaken uit dit landschapsplan weergegeven. De ligging van het besluitgebied aan de Broekstraat tussen diverse onderdelen van het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB) maakt dat er bij herontwikkeling kansen ontstaan om deze als verbindende schakel in het natuurnetwerk in te zetten. Het NNB in de nabijheid van het besluitgebied bestaat uit het dal van de Beerze, het aansluitende deel van de 'Logtse Velden' en het bos op de waterwinlocatie aan de westzijde van het besluitgebied. Deze bestaande natuurgebieden zullen met de inrichting van het besluitgebied robuust met elkaar worden verbonden. Tevens wordt de intensieve varkenshouderij en de mestverwerking tussen de bestaande natuurgebieden gesaneerd. Dit geeft een aanzienlijke milieuwinst voor de omgeving. Het grondgebruik wordt voor een belangrijk deel omgezet in natuur en natuurinclusieve landbouw met een groene dooradering.

Via twee robuuste verbindingen ten noorden (8.600 m²) en ten zuiden (6.700 m²) van de recreatieverblijven wordt het bos op de waterwinlocatie verbonden met de natuur in het dal van de

Beerze. De verbindingen worden met een hekwerk afgesloten van het recreatiepark om ongewenste betreding door de gasten te voorkomen. Aansluitend op de noordelijke bosschage wordt een ruigtestrook aangelegd die zorgt voor een geleidelijke overgang naar de natuurinclusieve landbouwgrond. In totaal zal er met deze ontwikkeling 27.200 m² nieuwe natuur worden ontwikkeld. Tevens zal 23.300 m² besluitgebied worden omgezet in natuurinclusieve landbouw. Het Natuurnetwerk ter plaatse wordt hierdoor robuuster en daarmee minder kwetsbaar. Het varkensbedrijf en de mestverwerking binnen het besluitgebied veroorzaakten een hoge stikstofdepositie op de omliggende natuur waaronder het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Het bedrijf kan om die reden deelnemen aan de saneringsregeling voor piekbelasters. Sanering van het bedrijf en inrichting van het gebied als Groene Buitenplaats zal een kwaliteitsimpuls aan de nabijgelegen natuurgebieden geven. De stikstofbelasting op de natuurgebieden neemt af en de natuurgebieden worden duurzaam met elkaar verbonden en versterkt. Het recreatieterrein wordt terughoudend verlicht i.v.m. de te ontwikkelen natuurwaarden.

In het landschapsplan is dit nader uitgewerkt. In de bijlage bij deze toelichting is een Rapportage Aerius berekening gevoegd waarbij de depositie effecten van stikstof als gevolg van de planontwikkeling in beeld is gebracht.

2.2.5 Recreatieve kansen

Het besluitgebied is gelegen op korte afstand van het dal van de Beerze en op korte afstand van de Kampina. De Kampina is een natuurgebied van ruim 1.200 hectare en maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. De Kampina en het dal van de Beerze zijn tevens belangrijk voor de recreatie in dit gebied. De recreatieve voorzieningen bevinden zich vooral in de randen van de bestaande natuurgebieden. Rondom het besluitgebied zijn reeds meerdere recreatieve voorzieningen aanwezig. Aan de randen van de bestaande natuurgebieden zijn wandelpaden aanwezig, die de Natuurpoort 'Spoordonkse Watermolen' en de Kampina recreatief verbinden. Fietsroutes verbinden de natuur met diverse recreatieve ondernemingen. De bestaande recreatieve ondernemingen rondom het besluitgebied zijn vooral gericht op verblijfsrecreatie (slapen bij de boer, B&B, camping en camperstandplaatsen), horeca (boerenterras, eetcafé en restaurant) en natuurbeleving (toeristische poort en viskwekerij). De nieuwe verblijfsrecreatieve functie sluit hierop aan. Een verblijfsrecreatieve functie met maximaal 40 vakantiehuysjes en 5 gezinshuysjes met een gemeenschappelijke ruimte dient gezien te worden als een middelgrote recreatieve functie. Deze recreatieve functie is weliswaar middelgroot echter gelet op de spreiding van de vakantieaccommodaties en de samenhang met natuurontwikkeling en natuurverbinding dient deze functie als passend beschouwd te worden. Daarnaast is er een ondersteunende horecafunctie (ondersteunend aan de recreatieve functie), en overige bijbehorende voorzieningen zoals een terras, een speeltuin en dierenweide en tevens een receptiegebouw. Vanuit de gedachte van een Groene Buitenplaats is de opzet zodanig gekozen dat natuurbeleving en rust en ruimte voorop staan. De gekozen opzet ondersteunt het buiten zijn in de natuur en het contact met de groene omgeving.

2.2.6 Integreren nieuwe functies

Gezien de centrale ligging tussen natuurgebieden en (kleinschalige) recreatieve voorzieningen kan het besluitgebied na herontwikkeling een belangrijke toevoeging vormen voor beide functies. De natuur wordt versterkt en er wordt een nieuw recreatief product toegevoegd. De beide bedrijfswoningen worden gehandhaafd als bedrijfswoningen voor de Groene Buitenplaats. De

energieopslag wordt gesitueerd in zeecontainers die vanwege brandveiligheid buiten opgeslagen worden. Een nieuw te realiseren bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd achter de bedrijfswoningen Broekstraat 31 en Broekstraat 30. In dit bedrijfsgebouw zal een kantoor, de opslag t.b.v. de recreatieve functies en de stalling van machines t.b.v. de landbouw plaatsvinden. De hiervoor te realiseren loods kent een totale oppervlakte van 1.400 m².

De energieopslag en energiedistributie staat redelijk op zichzelf maar is wel een passende functie op de Buitenplaats. De benodigde zware kabelaansluiting, die aansluit op het net, is thans reeds aanwezig vanwege de actuele energieproductie. De nieuwe energieopslag en energiedistributie sluit hierbij aan. De piekmomenten, waarbij er meer aanbod van stroom is dan dat er vraag is, worden door middel van energieopslag afgezwakt. Het overaanbod van energie wordt met behulp van accu's (of aanverwante technieken) opgeslagen en weer teruggegeven aan het elektriciteitsnet wanneer de vraag weer groter is. Tevens zal de, in accu's opgeslagen, stroom gedistribueerd worden naar plaatsen waar tijdelijk een grote extra vraag is naar stroom.

In de transitie naar een duurzaam energiesysteem wordt flexibiliteit steeds belangrijker. Dit komt doordat het opwekken door zon en wind sterk afhankelijk is van weersomstandigheden. Bij deze duurzame systemen weet je dus niet precies wanneer de meeste productie plaatsvindt. Eveneens weet je nooit precies wanneer de vraag naar energie piekmomenten kent. Bijvoorbeeld wanneer auto's opgeladen worden. Vraag en aanbod van energie zijn dus niet altijd in balans. Op dit moment zijn er nog grote voorraden kolen en gas nodig als buffer wanneer de vraag het aanbod overstijgt. Aan de andere kant worden zonne- en windparken nu soms stil gelegd wanneer er zoveel productie is dat het elektriciteitsnet dit niet aan kan. Energieopslag biedt de oplossingen om deze onvoorspelbaarheid op korte en lange termijn te ondervangen. Zo kan kortdurende opslag met batterijen (accu's) vraag en aanbod beter in evenwicht brengen. Batterijen kunnen ook ingezet worden om kortdurende vraagmomenten extern te faciliteren.

De andere functies binnen het besluitgebied (natuur en recreatie) zullen worden geïntegreerd tot een totaalpakket dat de beleving en bruikbaarheid van het besluitgebied en de omgeving versterkt. Er wordt binnen de Groene Buitenplaats ingezet op het realiseren van nieuwe vakantie-accommodaties, met bijbehorende functies (parking, speeltuin, en dierenweide en milieustraat), horeca, natuurinclusieve landbouwproductie en natuur. De speeltuin en de dierenweide zijn bedoeld voor de gasten van de vakantie-accommodaties en de gasten van de horeca.

Om de gewenste functies succesvol te integreren in een ruimtelijk geheel is ervoor gekozen het besluitgebied uit te werken als een Groene Buitenplaats. Een Groene Buitenplaats beoogt een plek te zijn waar natuur en recreatie elkaar versterken. De Groene Buitenplaats wordt zodanig vormgegeven dat er hiermee een natuurrijke verbinding ontstaat tussen de bossen van het waterleidingsbedrijf (NNB) en het beekdal van de Beerze (NNB). Binnen het Groene raamwerk worden de nieuwe functies ingepast. De recreatieve functies richten zich primair op rustzoekers die het recreëren in een groene omgeving ambiëren. De Groene Buitenplaats wordt voor het grootste deel natuurlijk ingericht en natuurlijk beheerd waardoor er tevens een bijdrage geleverd wordt aan de natuurkwaliteit. In de navolgende paragrafen wordt dit nader onderbouwd.

2.2.7 Groen raamwerk

De nieuwe functies in de Groene Buitenplaats worden ingepast in een groen raamwerk. Ten noorden en ten zuiden van de verblijfsrecreatieve functies worden bosschages gerealiseerd die zorgen voor een robuuste ecologische verbinding tussen het bos op de waterwinlocatie en de natuur in het dal van de Beerze. Tussen de bosschages worden 40 recreatieverblijven, een familieaccommodatie, een receptiegebouw en een horecagebouw, een milieustraat en een parkeer gelegenheid gerealiseerd. Deze bebouwing wordt ingepast in een groene omgeving voorzien van bosschages met en zonder overstaanders. Aan de Langendonksedijk komt de entree/oprit naar het park. Voor de aan te leggen beplanting wordt inheems plantmateriaal gebruikt. Het recreatieve deel van de Groene Buitenplaats wordt voorzien van een houten hekwerk als omlijsting en om te voorkomen dat de recreanten gebruik gaan maken van de belendende natuur.

Op de overgang richting de bebouwing aan de Broekstraat komt een ruigtestrook ter plaatse van de ondergrondse leiding. Deze strook zorgt voor een geleidelijke overgang naar de natuurinclusieve landbouwgrond. Rondom de natuurinclusieve landbouwgronden zorgen de bestaande singelbeplanting en nieuwe hagen voor een groene omkadering die van meerwaarde is voor biodiversiteit o.a. diverse kleine diersoorten. Onderstaand is de inrichtingsschets weergegeven.



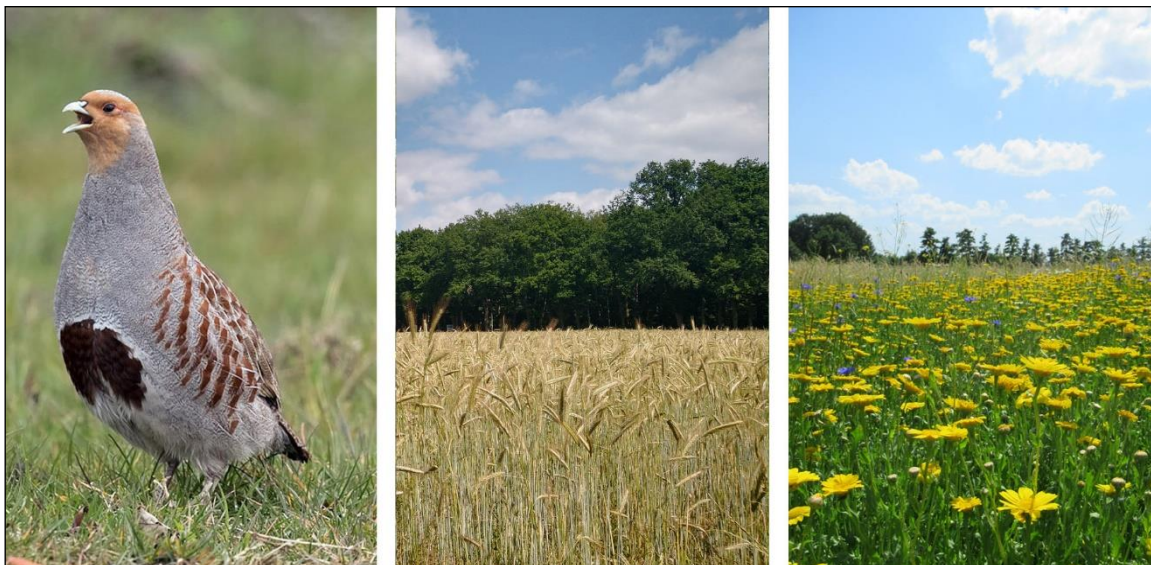
Figuur 8: Schetsmatige uitwerking van de beoogde situatie na herontwikkeling; Orbis natuur, landschap, klimaat.

Aan de noord- en zuidzijde worden nieuwe bos- en natuurstroken toegevoegd. Daarmee wordt de verbinding tussen de twee flankerende delen van het NNB (Waterleidingsbossen en het dal van de Beerze) duurzaam gerealiseerd.

2.2.7.1 Beplantingstypen

De Groene Buitenplaats verenigt natuurwaarde met beleving. De beperkingen van de locatie hebben echter ook invloed op de toe te passen beplanting. Onder de hoogspanningsleiding zijn bijvoorbeeld hoge bomen niet toegestaan. Ook lopen er twee (ondergrondse) leidingentracés door het gebied. Ook bovenop een dergelijke leiding is het ongewenst diep wortelende gewassen als bomen te planten. Hiermee is rekening gehouden in de opzet van het groene raamwerk voor de Groene Buitenplaats. In het Landschapsplan Broekstraat 30 en 31 te Oirschot is de aan te leggen beplanting verder vorm gegeven. De Groene Buitenplaats wordt niet alleen middels opgaande beplanting ingevuld er is tevens ruimte voor andere beplanting zoals singelbeplanting, knip- en scheerhagen en ruigte. Ook worden er twee grote natuurlijke waterpartijen gerealiseerd. De waterpartijen zijn essentieel voor vogels en kleine zoogdieren om te drinken en te baden. Het water trekt ook veel amfibieën en insecten aan, ze gebruiken het water voor de voortplanting. Het Landschapsplan is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

De Groene Buitenplaats kenmerkt zich daarmee als een groene omgeving die grotendeels bestaat uit bos en landschappelijke beplanting. In dit landschappelijk raamwerk bevinden zich de overige functies. De ligging van deze functies is zodanig gekozen dat een groene beleving vanuit elke zijde binnen het recreatieve deel mogelijk blijft. De landbouw wordt natuur-inclusief ingericht. Door de landbouwgronden worden dan ook natuurstroken met bosschages (zonder overstaanders) aangelegd of gehandhaafd. Uitgangspunt is dat er geen kap van bestaande bomen of struiken plaats vindt.



Figuur 11: De natuurinclusieve landbouw maakt deel uit van de (natuur)beleving op de Groene Buitenplaats

Voor de toe te passen beplanting in de groenelementen wordt verwezen naar de bijlage (Landschapsplan Broekstraat 30 en 31 te Oirschot; Orbis natuur, landschap, klimaat).

2.2.8 Functionele opbouw

De verblijfsrecreatie zal bestaan uit meerdere individuele accommodaties die worden opgenomen in de beplanting. De groene inbedding maakt deel uit van de kwaliteit en identiteit van het recreatieve aanbod. Aan de zijde van de Langendonksedijk komt de centrale ingang via een oprijlaan met aan de noordzijde de centrale parkeervoorziening en de milieustraat. Aan de

VASTGESTELD

zuidzijde van de oprijlaan bevindt zich het horecagebouw met een grootte van 350 m². Bij dit horecagebouw is plaats voor diverse functies zoals een terras, speeltuin en fietsenstalling. Nabij het horecagebouw is volop ruimte voor diverse passende functies zoals een pluktuin, moestuin en dierenweide. Dergelijke functies passen binnen het algehele recreatieconcept en de beoogde verbinding met natuur en natuurbeleving. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van het horecagebouw en directe omgeving zoals gelegen binnen de aanduiding 'horeca' zal in een latere fase bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgewerkt worden. In de regels is daartoe een binnenplanse bevoegdheid opgenomen.

Aan de centrale ingang is tevens een gebouw voor centrale voorzieningen (receptiegebouw, informatievoorziening en opslag) van 100 m² voor de recreatieaccommodaties gelegen.

Direct ten westen van het horecagebouw, is een familieaccommodatie gelegen bestaande uit een gemeenschappelijke ruimte en 5 gezinshuisjes. De gemeenschappelijke ruimte kent een grootte van 150 m². De gezinshuisjes zijn elk 34 m² groot.

De 40 vakantieaccommodaties zijn verdeeld over het zuid- westelijke deel van de Groene Buitenplaats. De accommodaties zijn individueel gelegen binnen het groen raamwerk van de Groene Buitenplaats en worden ontsloten vanaf de centrale toegangsweg. Een tweede ontsluiting naar de Broekstraat is voor noodgevallen aanwezig. De accommodaties kennen een oppervlakte van maximaal 80 m² en zijn geschikt voor 4 tot 6 personen. De vakantieaccommodaties beschikken over een overdekt terras van 10 m². De vakantieaccommodaties voor 6 personen beschikken over elk 2 parkeerplaatsen bij de accommodatie. De vakantieaccommodaties voor 4 personen beschikken over 1 of 2 parkeerplaatsen. Voor de recreatieverblijven wordt een afstand van 220 meter aangehouden ten opzichte van de nabijgelegen gebouwen voor de geitenhouderij (Broekstraat 28). Ook worden er geen verblijven gerealiseerd onder de bestaande hoogspanningsleiding die het besluitgebied doorsnijdt of binnen de zone aangeduid als (reservering) waterberging door het waterschap. Een 2^e ontsluiting vindt plaats aan de noordzijde. Tussen de parkeervoorzieningen en de vakantieaccommodaties zal een interne extra ontsluiting gerealiseerd worden, die via de verharding bij het noordelijke bedrijfsgebouw, de Broekstraat bereikt. In het landschapsplan is de beoogde beschrijving en inrichting verder uitgewerkt.

2.2.9 Bebouwing Broekstraat

Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijfswoningen Broekstraat 31 en Broekstraat 30 blijven gehandhaafd als bedrijfswoningen binnen de Groene Buitenplaats. Tussen de beide bedrijfswoningen wordt een centraal bedrijfsgebouw gerealiseerd op enige afstand van de Broekstraat. Gekozen is voor één centraal bedrijfsgebouw op voldoende afstand van de horeca en recreatieve functies. Het bedrijfsgebouw zal ten dienste staan van de functies binnen de buitenplaats. Zo zal in dit centrale bedrijfsgebouw een kantoorfunctie, de opslag voor de recreatiewoningen en de opslag van machines voor de extensieve landbouw en voor natuurbeheer plaatsvinden. Het bedrijfsgebouw kent een totale oppervlakte van 1.400 m². Bij het centrale bedrijfsgebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de functies aan deze zijde van de Groene Buitenplaats. De accu's (of batterijen) zullen op een veilige manier worden opgeslagen buiten het centrale bedrijfsgebouw. Hiervoor is een aparte aanduiding op de plankaart aangegeven.

2.2.10 Beeldkwaliteitsaspecten

Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijfswoningen blijven gehandhaafd als bedrijfswoningen binnen de Groene Buitenplaats. Het betreft woningen in een landelijke passende stijl met een eenvoudig rechthoekig volume onder een zadeldak. Beide te handhaven bedrijfswoningen zijn opgetrokken in baksteen met een pannendak. Broekstraat 30 kent deels een houten gevelbekleding. De nieuwe centrale bedrijfsbebouwing is gelegen tussen deze twee bedrijfswoningen en dient wat betreft materiaalgebruik en uitstraling hierbij aan te sluiten. Dit betekent niet dat exact dezelfde materialisering wordt beoogd. Het nieuwe gebouw dient gezien vanaf de Broekstraat tussen beide bestaande gebouwen te passen.

De accommodaties kunnen een veelvoud van stijlen krijgen. Het is de wens van de initiatiefnemers om enige samenhang in de bebouwing te maken. Dit kan door materialen terug te laten komen, maar deze anders te verwerken, of de vorm van de accommodatie te variëren. Dakvorm is een voor de hand liggende variabele in dat opzicht. Zo kunnen zadeldaken en lessenaarsdaken afwisselend worden toegepast.



Figuur 18: Sfeerimpressies van de beoogde kwaliteit van de accommodaties van de clusters in het groen.



Figuur 19: Sfeerimpressies van de beoogde kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimte



Figuur 20: Sfeerimpressies van de beoogde kwaliteit van de horeca

Voor een passende beeldkwaliteit wordt ingezet op duurzaamheid en beleving passend bij de Groene Buitenplaats. Het gebruik van bijvoorbeeld hout past goed in de beoogde uitstraling en kan op diverse manieren worden verwerkt. Omdat natuurbeleving in de groene omgeving erg belangrijk is, dient er vanuit iedere accommodatie contact mogelijk te zijn met de omringende natuur. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden door een groot raam aan de voorzijde of het tactisch inzetten van glas als onderdeel van het ontwerp. Ook het horecagebouw is gedacht als een eigentijds schuurgebouw. Omdat het een horecagebouw betreft is de toepassing van veel glas heel aantrekkelijk. Zo is er ook betere interactie tussen binnen en buiten. Het receptiegebouw is een eenvoudig functioneel gebouw passend bij de functie en de omgeving. Daar waar mogelijk zal natuur-inclusief gebouwd worden. De beeldkwaliteit van het

horecagebouw zal in een latere fase, bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, uitgewerkt worden. In de regels is daartoe een binnenplanse bevoegdheid opgenomen.

De familieaccommodatie is gedacht als schuurachtig volume. In totaal is voorzien in maximaal 5 gezinshuisjes. Ieder gebouw is in principe 1 bouwlaag met kap. Om contact te hebben met de groene omgeving is de tactische toepassing van glas ook van belang. Een eigentijdse combinatie van glas en hout met eventueel een derde materiaal (baksteen, beton of stucwerk) heeft de voorkeur voor de gevelvlakken. Het dak zal bij voorkeur een overstek kennen. Daar waar mogelijk zal natuur-inclusief gebouwd worden.

2.2.11 Maatvoering

Bij de realisatie van de nieuwe vakantie-accommodaties dient in elk geval voldaan te worden aan de navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- De goothoogte van de accommodaties bedraagt maximaal 3,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- De oppervlakte bedraagt maximaal 80 m²; Elke accommodatie heeft daarnaast een overdekt terras van 10 m²;
- In totaal mogen niet meer dan 40 vakantie-accommodaties gerealiseerd worden;
- De totale oppervlakte aan vakantie-accommodaties mag niet meer bedragen dan 3.200 m² (excl. terras en overkapping);
- De inhoud per accommodatie bedraagt maximaal 300 m³;
- De kap of schuin dak dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 5° en 30°.
- De ruimte voor centrale voorzieningen is in gebruik voor opslag en een receptieruimte. In totaal gaat dit over 100 m².

De familie accommodatie bestaat uit een gemeenschappelijke ruimte van 150 m² met vijf vrijstaande gezinshuisjes á 34 m² per stuk. De familieaccommodatie betreft een schuurachtig volume, evenals het horecagebouw. Deze gebouwen kennen een andere typologie dan de accommodaties gelegen in het groen:

- De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- De oppervlakte van de familie accommodatie met vijf vrijstaande gezinshuisjes bedraagt in totaal maximaal 320 m²;
- In totaal geldt voor de familie accommodatie (gemeenschappelijke ruimte met gezinshuisjes) dat deze in maximaal 6 gebouwen worden gerealiseerd;
- De oppervlakte voor het horecagebouw bedraagt maximaal 350 m²;

De stedenbouwkundige inrichting van het horecagebouw zal in een latere fase bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgewerkt worden. In de regels is daartoe een binnenplanse bevoegdheid opgenomen.

De genoemde bebouwingsvoorschriften zijn tevens verankerd in de regels.

2.2.12 Totale nieuwe bebouwing buitenplaats

Op de buitenplaats zal dan ook in totaal maximaal 5.370 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Functie	Aantal	Oppervlakte per stuk	Oppervlakte
Vakantie-accommodaties	40	Max. 80 m ²	Max. 3.200 m ²
Familie accommodatie: (Gemeenschappelijke ruimte en 5 gezinshuisjes)	1	320 m ²	320 m ²
Horecagebouw		350 m ²	350 m ²
Centrale voorzieningen		100 m ²	100 m ²
Centraal bedrijfsgebouw		1.400 m ²	1.400 m ²
Totale oppervlakte			Max. 5.370 m²

Figuur 19: schematische weergave van de nieuwe bebouwing op de Groene Buitenplaats

De oppervlakte nieuwe bebouwing is gebaseerd op de beoogde nieuwe functies binnen de Groene Buitenplaats. Naast de oppervlakte bebouwing is er per vakantie-accommodatie nog 10 m² terras met een terrasoverkapping toegestaan. Er zal met de sloop van de huidige intensieve veehouderij 10.700 m² aan bebouwing verdwijnen. Dit betekent per saldo een behoorlijke afname van de hoeveelheid bebouwing, al is deze wel minder geconcentreerd dan in de huidige situatie. Door de ruime opzet van het ontwerp is er voldoende ruimte voor natuur(beleving) binnen de Groene Buitenplaats.

2.2.13 Ontsluiting en parkeren

Voor de beide bedrijfswoningen blijft de bestaande ontsluiting aan de Broekstraat gehandhaafd. Ook de energieopslag zal vanaf die zijde worden ontsloten. De huidige ontsluitingen van het varkensbedrijf en van de mestverwerking aan de Broekstraat en Langendonksedijk komen te vervallen. Het staken van de huidige bedrijfsactiviteiten resulteert in een reductie van 60 lichte voertuigen (personenauto's) per etmaal en 72 vrachtautobewegingen per etmaal.

De recreatie zal worden ontsloten vanaf de Langendonksedijk. In het kader van de herontwikkeling worden 40 vakantie-accommodaties, maximaal 5 gezinshuizen en een gemeenschappelijke ruimte, en een horecagebouw met terras en een vrijstaand receptiegebouw beoogd. Dit leidt tot een maximum van 146 verkeersbewegingen voor personenauto's per etmaal en 0,6 verkeersbewegingen voor vrachtverkeer (CROW-cijfers uit de publicatie Toekomstbestendig parkeren). Voor de energieopslag en de resterende landbouw activiteiten wordt een zeer beperkte toename verwacht van het aantal verkeersbewegingen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Daarbij wordt conform de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Oirschot 2019' een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per vakantieaccommodatie aangehouden. Deze normen lijken erg ruim voor de beoogde functie. Voor de beoogde 40 vakantie-accommodaties plus de familie accommodatie betekent dit dat er in 99 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Voor het restaurant (de horecafunctie) zijn volgens de CROW-normen 10 parkeerplaatsen per 100 m² benodigd in totaal derhalve 35 parkeerplaatsen. In totaal zijn hiermee 134 parkeerplaatsen voor de recreatie- en horecafunctie benodigd. Hierbij

wordt echter geen rekening gehouden met de maatgevende parkeerbehoefte zoals weergegeven in de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2019'. De vakantieaccommodaties worden hierbij gelijkgesteld aan de categorie 'woningen bewoners'. Horeca wordt gelijkgesteld aan de categorie 'bioscoop/theater/podium'. De grootste parkeeroverlap vindt dan plaats op de zaterdagavond. Op deze avonden is sprake van 80% aanwezigheid bij de vakantieaccommodaties en 100% aanwezigheid bij de horeca. Uitgaande van de 70 parkeerplaatsen bij de vakantieaccommodaties en 8 parkeerplaatsen bij de familieaccommodaties geeft dit een parkeerdruk op de centrale parkeerplaats (inclusief het receptiegebouw) van 17 overige parkeerplaatsen op de centrale parkeerplaats ten behoeve van recreatie. Samen met de parkeerbehoefte van de horeca (35 parkeerplaatsen) betekent dit in totaal maximaal 52 parkeerplaatsen op de centrale parkeervoorziening (inclusief het receptiegebouw).

De dagrecreanten en (horeca)bezoekers parkeren aan de rand van de Groene Buitenplaats op de centrale parkeergelegenheid. Deze is uitgewerkt als een tweetal straatjes van 5,5 meter breed met aan weerszijde telkens een strook parkeerplaatsen. In totaal zullen er op de centrale parkeerplaats 47 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Al deze parkeergelegenheid zal in (half)verharding worden uitgevoerd. De wegen die toegang geven tot de parkeervakken zullen in verharding worden uitgevoerd.

Het centrale bedrijfsgebouw is gelegen direct achter de beide bedrijfswoningen en wordt ontsloten op de Broekstraat. Het centrale bedrijfsgebouw, inclusief de woningen, maakt weliswaar deel uit van de Buitenplaats maar kennen een eigen ontsluiting. In de centrale bedrijfsruimte van 1.400 m² bevindt zich een kantoorruimte, een ruimte voor opslag t.b.v. de recreatiefuncties en een ruimte voor de stalling van land- en bosbouwmachines. In totaal zullen hiervoor 9 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd nabij het centrale bedrijfsgebouw.

Het besluitgebied biedt hiermee voldoende ruimte voor het totale aantal benodigde parkeerplaatsen.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Aantal pp
Vakantie-accommodaties	40	2,2	88
Familie-accommodatie	5	2,2	11
Horeca	1	10/100 m ²	35
Correctie aanwezigheidspercentage		80% van de pp. voor de vakantieaccommodaties die op de centrale parkeerplaats zijn gelegen	-4
Centrale bedrijfsgebouw	1	0.6/100m ²	9
totaal			139

Figuur 21: schematische weergave van de benodigde parkeerplaatsen op de Groene Buitenplaats

2.2.14 Beoogde planologische situatie

Beoogd wordt het varkenshouderij- en mestverwerkingsbedrijf te saneren en aan te wijzen als Groene Buitenplaats waarbinnen de verschillende functies ruimte verkrijgen. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie weer.



Figuur 22: Beoogde planologische situatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI wordt prioriteit gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied. Dit houdt in dat landgebruik in balans moet worden gebracht met natuurlijke systemen en dat ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste moeten gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is én waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw. Dit planvoornemen is in overeenstemming met deze principes.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij

VASTGESTELD

de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een ruimtebeslag van 500 m².

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een buitenplaats ontwikkeld met een bedrijf voor energieopslag en een extensieve landbouw tak alsmede een recreatief bedrijf met 40 vakantie-accommodaties, een familiehuis (een centrale ruimte en vijf vrijstaande nachtverblijven) en een horeca voorziening. Middels zonnepanelen op de loods vindt een groot deel van de eigen energieproductie plaats.

De vraag naar dergelijke hoogwaardige vakantie-accommodaties in het groen is groot. Veel vakantieparken zijn verouderd en spelen onvoldoende in op de vraag naar hoogwaardige vakantieaccommodaties. Ook de vraag naar rust en ruimte in het groen is aanzienlijk. De omgeving van het besluitgebied wordt steeds meer getransformeerd van een intensieve landbouwlocatie naar een meer extensieve op natuur gerichte recreatieve functie.

In samenhang wordt een bestaand varkensbedrijf en een bestaande co-vergistingsinstallatie gesaneerd. Zowel de hoeveelheid bebouwing als de hoeveelheid erfverharding nemen hierdoor af. Tevens wordt een intensieve agrarische functie (landbouwgrond) omgezet in natuur en natuurinclusieve landbouw. Ten opzichte van de huidige functie is sprake van een forse afname van bebouwing en een forse afname van de milieubelasting van de omgeving. De natuurwaarden worden binnen het besluitgebied aanzienlijk versterkt. De ontwikkeling betreft dan ook geen stedelijke voorziening en is passend binnen het buitengebied. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale

doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

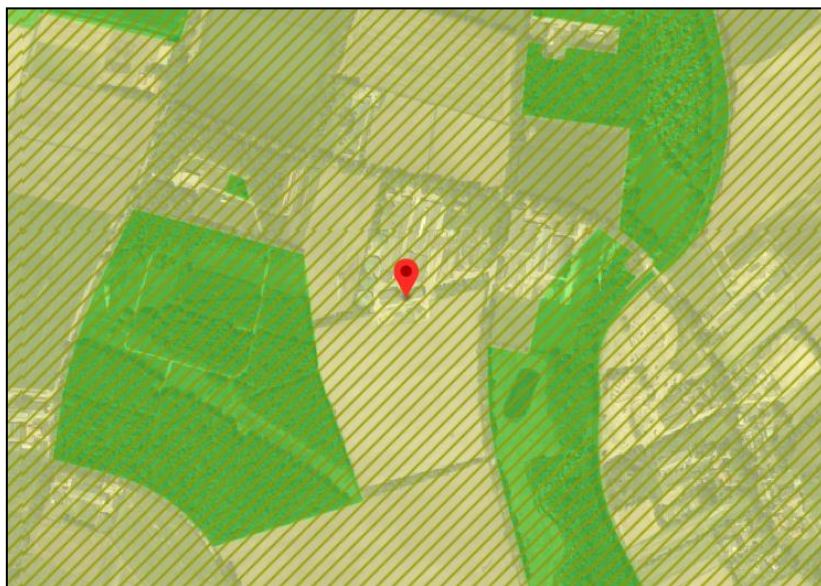
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

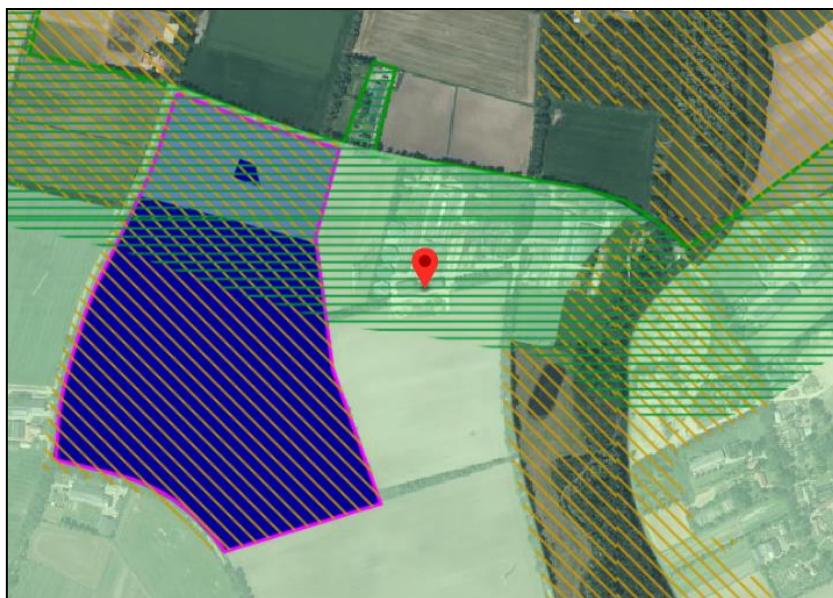
De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze Omgevings-verordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening onder gebracht. De Omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid, zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

3.2.2.2 Aanduidingen besluitgebied in de Omgevingsverordening

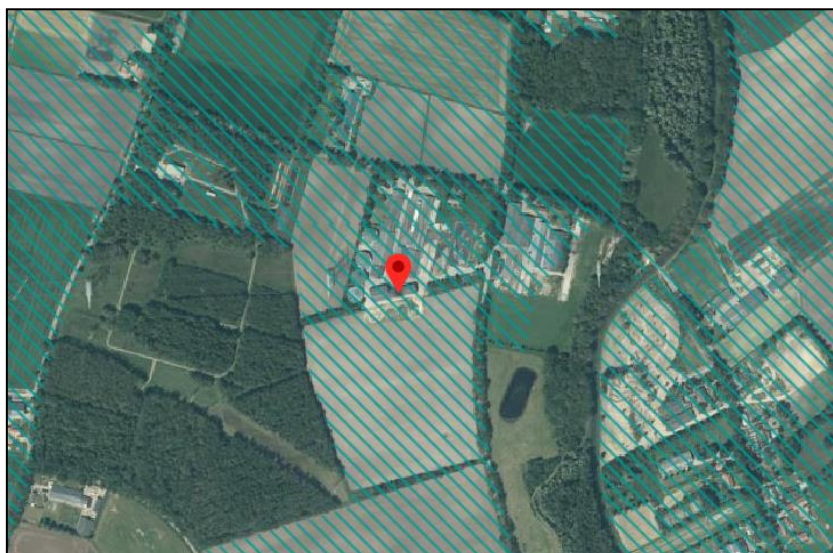
Het besluitgebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Het besluitgebied wordt ten oosten en ten westen begrensd door het Natuur Netwerk Brabant. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan. Navolgende figuur geeft de ligging van het besluitgebied in de Omgevingsverordening weer. Het besluitgebied is aangeduid met een marker.



Figuur 23: Ligging van het besluitgebied in de Omgevingsverordening, Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant



Figuur 24: Aanwijzing besluitgebied op kaart 1: Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen



Figuur 25: Aanwijzing besluitgebied op Kaart 2: Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische- en groenblauwe waarden



Figuur 26: Aanwijzing besluitgebied op Kaart 4: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Voor het besluitgebied zijn de volgende aanduidingen van toepassing en relevant:

- Landelijk gebied;
- Attentiezone stiltegebied;
- Boringsvrije zone;
- Groenblauwe waarden;
- Reservering waterberging.

3.2.2.3 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Inleiding

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Met dit plan vindt gecombineerd ruimtegebruik plaats. Het meervoudig ruimtegebruik in het nieuwe plan is zorgvuldig afgewogen waardoor ter plaatse een meerwaarde ontstaat op de thema's natuur, landschap, milieu, energie, economische duurzaamheid, sociale duurzaamheid en versterking van de omgevingskwaliteiten. Recreatie wordt bijvoorbeeld gecombineerd met een landschappelijke en ecologische versterking van het gebied. Het geheel aan functies wordt gecombineerd en integraal benaderd en vindt plaats binnen een Groen Raamwerk (Groene

Buitenplaats). Dit plan draagt dan ook, door middel van het principe van meerwaardecreatie, bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaarde creatie

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

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

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met de sloop van 10.700 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij en de mestverwerking (incl. energieproductie) en de sloop van 4.550 m² bouwwerken (sleufsilo's en mestbassin) en het hergebruik van de agrarische bedrijfswoningen als niet agrarische bedrijfswoningen op de Groene Buitenplaats, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De herontwikkeling van deze intensieve veehouderij met mestvergisting en intensieve akkerbouw naar een Groene Buitenplaats voorziet in een kwaliteitsimpuls op een groot aantal gecombineerde aspecten. Per saldo wordt bijgedragen aan een substantiële meerwaarde op een veelvoud aan thema's. De meerwaarde is integraal afgewogen.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

In de Omgevingsverordening is artikel 5.14 opgenomen 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Onderstaand is dit artikel voor zover van toepassing op onderhavig initiatief toegelicht.

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*

- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;*
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;*
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:

 - 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;*
 - 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;**
- b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:

 - 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;*
 - 2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;*
 - 3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;*
 - 4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;*
 - 5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;*
 - 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en*
 - 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;**

- c. *als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:*
 - 1. *het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en*
 - 2. *waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;*
- d. *als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.*

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. *de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. *de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of*
- c. *de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.*

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. *Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;*
- b. *Artikel 5.11.*

De ontwikkeling vindt geïntegreerd plaats binnen de Groene Buitenplaats. Het geheel heeft als doel om de omgevingskwaliteit te versterken en hiermee het bestaande Natuurnetwerk beter en robuuster met elkaar te verbinden. Een robuuste groene zone verbindt de waterleidingsbossen met het beekdal van de Beerze. De recreatieve functie, het energieopslag en distributiebedrijf met de extensieve landbouw wordt ingepast in deze groene omgeving.

Om deze ontwikkeling te faciliteren is de sanering van het varkensbedrijf alsmede de sanering van de mestverwerking en energieproductie benodigd. Een piekbelaster op een nabijgelegen natura 2000 gebied wordt gesaneerd met gebruikmaking van de Saneringsregeling piekbelasters. De passende herontwikkeling is benodigd om deze sanering ook daadwerkelijk mogelijk te maken. De integrale inpassing in een Groene Buitenplaats geeft een meerwaarde aan de omgeving voor wat betreft o.a. saneren milieubelasting, saneren bebouwing en de realisatie van nieuwe natuur. Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving verbetert hierdoor aanmerkelijk. Bestaande natuurgebieden worden duurzaam met elkaar verbonden. Het plan draagt hiermee bij aan een versterking van de omgevingskwaliteit ter plaatse, passend binnen de gewenste ontwikkelingsrichting.

De ontwikkeling is volhoudbaar naar de toekomst. Zowel de energieopslag en distributie, de landbouw alsmede de recreatieve- en horeca ontwikkeling wordt beoogd om op een economisch duurzame wijze ingepast te worden. De toeristisch recreatieve ontwikkeling is ter plaatse duurzaam passend omdat de omgeving zich steeds meer ontwikkelt naar een natuurlijk en mede daarom een toeristisch-recreatief aantrekkelijk landschap. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij het perspectief voor de planlocatie en de omgeving hiervan.

3.2.2.4 Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 5.11 van de omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Op sommige plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, bijvoorbeeld de verplichte sloop van overtollige bebouwing bij hergebruik van een VAB-locatie of de minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking.

Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de regeling opgenomen in Artikel 5.14. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

In het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan of in de toelichting van het plan onderbouwt de gemeente dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aan te geven dat de maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype of door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen. Landschapsverbeterende maatregelen kunnen daarbij ook bijdragen aan klimaatadaptatie. Vanuit meerwaardecreatie is het zelfs gewenst om waar mogelijk opgaven te combineren. De verordening biedt nadrukkelijk de mogelijkheid dat de kwaliteitsverbetering niet op dezelfde plek plaatsvindt als de ontwikkeling. Het is aan de gemeente om hiervoor beleid te ontwikkelen. In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.

De gemeente Oirschot hanteert de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de omgevingsverordening Noord-Brabant. De 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vereist dat minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst) dient te worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. Daarbij is de huidige waarde van het besluitgebied afgezet tegen de toekomstige waarde. Voor de waarden per m² van de ondergrond zijn de normbedragen uit de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' gehanteerd. Voor de verblijfsrecreatieve functies wordt een bedrag van € 50,00 gehanteerd.

BEREKENING TEGENPRESTATIE			
Huidige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde
Agrarisch onbebouwd	68735	€ 8,00	€ 549.880,00
Agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning	25000	€ 25,00	€ 625.000,00
Tweede bedrijfswoning			€ 50.000,00
Totaal	93735		€ 1.174.880,00
Toekomstige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde
Groene Buitenplaats natuur	27200	€ 1	€ 27.200,00
Groene Buitenplaats natuurinclusieve landbouw	23300	€ 3	€ 58.250,00
Groene Buitenplaats niet agrarisch bedrijf met bedrijfswoning	5000	€ 80	€ 400.000,00
Tweede bedrijfswoning	1280		€ 50.000,00
Groene Buitenplaats verblijfsrecreatie en horeca	36955	€ 50	€ 1.847.750,00
Totaal	93735		€ 2.383.200,00
Bestemmingswinst			€ 1.208.320,00
Investering		20%	
Inspanningsverplichting			€ 241.664,00

Tabel 1: Berekening kwaliteitswinst na herontwikkeling

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een bestemmingswinst van € 1.208.320,00. Derhalve dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering in het landschap van minimaal € 241.664,00. Ter plaatse van het besluitgebied wordt de intensieve veehouderij gesaneerd, met de sloop van bebouwing als gevolg. Het gaat hierbij om 10.700 m² bebouwing. De sloop van de bebouwing bedraagt alleen al als tegenprestatie € 267.500,00. Tevens wordt 4.550 m² ervvoorzieningen en 8.000 m² erfverharding verwijderd. Het besluitgebied wordt daarnaast voor een groot deel omgezet in natuur dan wel natuurinclusieve landbouw. De natuur en natuurinclusieve landbouw dient aangelegd te worden en dient te worden beheerd. In totaal wordt 27.200 m² nieuwe natuur gerealiseerd. Door de kosten van de sloop van de gebouwen en de kosten voor de aanleg en beheer van de nieuwe natuur wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste tegenprestatie. De sanering van de intensieve veehouderij en de mestverwerking leidt tevens tot een grote vermindering van de geur-, stikstof-, fijnstof- en endotoxinebelasting.

Aan de te leveren tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling wordt dan ook ruimschoots voldaan. Deze tegenprestatie wordt middels een anterieure overeenkomst vastgelegd tussen initiatiefnemer en de gemeente Oirschot.

3.2.2.5 Artikel 5.18 Boringsvrije zone

In de omgevingsverordening is het besluitgebied in zijn geheel aangewezen als boringsvrije zone. Deze boringsvrije zone is aangewezen vanwege het naastgelegen Waterwingebied. Artikel 5.18 stelt regels voor een boringsvrije zone mede tot het behoud van de weerstand-biedende bodemlagen, en stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. Op de planverbeelding is dan ook een aanduiding voor deze boringsvrije

zone opgenomen. Met deze aanduiding wordt voorzien in regels die een omgevingsvergunning voorschrijven bij activiteiten en werken die schadelijk kunnen zijn voor de grondwaterkwaliteit, zoals boringen en grondwerkzaamheden dieper dan 10 meter.

3.2.2.6 Artikel 3.73 Maatwerkregel milieubelastende activiteit Attentiezone stiltegebied

Binnen een attentiezone stiltegebieden geldt een geluidsbelasting van 50 dB(A) LAeq, 24 uur, op 1,5 meter hoogte

- a. op de grens van het Stiltegebied, als de locatie van de activiteit 50 meter of meer van de grens van het Stiltegebied ligt;
- b. op 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze minder dan 50 meter van de grens van het Stiltegebied ligt.

Het noordelijke deel van het besluitgebied is gelegen in een attentiezone stiltegebied. Het stiltegebied zelf is gelegen ten noorden van de Broekstraat, buiten het besluitgebied. De nieuwe activiteit die plaats gaat vinden in de attentiezone stiltegebied is de centrale loods en de buitenopslag in de vorm van accu's en een klein deel van de verblijfsrecreatieve voorzieningen. Op 235 meter van het stiltegebied en nog net binnen de attentiezone stiltegebied bevinden zich enkele recreatieaccommodaties en een klein deel van de parkeergelegenheid. De landbouwactiviteiten die in de nieuwe situatie nog plaatsvinden zijn omgevingseigen en zijn daarom reeds toegestaan. Het centrale bedrijfsgebouw wordt voor het grootste deel gebruikt voor de opslag van landbouwmachines. Deze activiteit valt eveneens onder de omgevingseigen activiteiten. Deze omgevingseigen activiteiten kunnen in dit kader dan ook buiten beschouwing blijven. Voor het overige vindt in het centrale bedrijfsgebouw seizoensgebonden opslag van recreatie- en horeca inventaris plaats. Het aantal vervoersbewegingen zal hiervoor zeer gering zijn. Een overschrijding van 50 dB(A) is dan ook niet aan de orde.

In de huidige situatie is er sprake van een groot varkensbedrijf alsmede een grote mestverwerking en mestopslag. Deze activiteiten veroorzaakten veel meer geluidsbelasting, o.a. verkeerslawaai (vrachtwagens voor mest-, varkensvoer en varkenstransporten) en lawaai van de ventilatoren, dan in de nieuwe situatie het geval is. De bestaande activiteiten bevinden zich tevens op veel kortere afstand van het stiltegebied en zijn volledig binnen de Attentiezone stiltegebied gelegen. De nieuwe verblijfs-recreatieve activiteiten bevinden zich op een afstand van ca. 235 meter vanaf het stiltegebied. Op een dergelijke grote afstand is er geen geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) te verwachten. Dit geldt eveneens voor de parkeergelegenheid op ca. 235 meter vanaf het stiltegebied. Tussen de geluid producerende functies en het stiltegebied zijn bosstroken voorzien. Deze bosstroken voorkomen eveneens een geluidsbelasting voor het stiltegebied. De activiteit energieopslag brengt een zeer beperkte geluidsbelasting met zich mee. Enkel het transport van accu's zal tot enige geluidsbelasting kunnen leiden. Het transport van accu's vindt echter maar enkele keren per week plaats. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat de nieuwe activiteit enkel zal leiden tot een verbetering van de geluidsbelasting voor het stiltegebied. De 50 dB(A) norm zal niet overschreden worden.

3.2.2.7 Artikel 5.50 Reservering waterberging

Een deel van het besluitgebied is gelegen in het reserveringsgebied voor waterberging. Voor dit deel gelden de volgende bepalingen: Een bestemmingsplan van toepassing op een gebied met de aanduiding 'Reservering waterberging' strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies.

In de huidige situatie is een deel van het reserveringsgebied waterberging bebouwd. Een deel van de mestsilo's, mestbassin en de loods voor mestverwerking ligt binnen dit gebied. In de nieuwe situatie zal er geen bebouwing meer aanwezig zijn binnen het Reserveringsgebied waterberging. Het waterbergend vermogen neemt hierdoor toe.

3.2.2.8 Artikel 5.77 Wonen

Artikel 5.77 van de Omgevingsverordening stelt regels over bestaande burger- en bedrijfswoningen in het Landelijk gebied. De bestaande bedrijfswoningen bij het varkensbedrijf en de mestverwerking worden omgezet naar bedrijfswoningen ten behoeve van de buitenplaats. Overtollige bebouwing, zijnde 10.700 m² aan stallen, silo's en gebouwen t.b.v. mestverwerking en energieproductie worden gesloopt. De woningen worden niet gesplitst in meerdere wooneenheden. Voldaan wordt aan de regels voor wonen binnen landelijk gebied.

3.2.2.9 Artikel 5.79 Vrijtijdsvoorzieningen

Artikel 5.79 van de Omgevingsverordening stelt dat als dit vanuit de ontwikkelingsrichting en gelet op de omgeving en effecten van een ontwikkeling past, kan onder aanvullende voorwaarden een vrije-tijds voorziening worden toegelaten met een omvang groter dan 1 hectare bebouwing. In gebieden met waarden geldt dat het toelaten van ruimere ontwikkelingsmogelijkheden gepaard gaat met de ontwikkeling van waarden in die gebieden.

Voor grootschalige vrijtijdsvoorzieningen met een duidelijk bovenregionale functie geldt dat deze in het regionaal overleg zijn besproken en afgewogen. Het terrein en de woningen dienen bedrijfsmatig te worden beheerd en permanente bewoning is uitgesloten.

De omvang van het recreatiebedrijf is kleiner dan 1,0 hectare bebouwing. Het recreatie bedrijf komt ook in de plaats van de huidige varkenshouderij en mestverwerking. Het recreatiebedrijf zal bedrijfsmatig geëxploiteerd en beheerd worden. De verhuur van de accommodaties zal een permanente bewoning uitsluiten. In de planregels is hiervoor een bepaling opgenomen.

3.2.2.10 Artikel 5.31 externe werking natuur netwerk brabant

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 3.22 Compensatie. In de huidige situatie is er sprake van een groot varkensbedrijf alsmede een grote mestverwerking en mestopslag. Deze activiteiten hebben in de huidige situatie een grote negatieve invloed op de naastgelegen natuurgebieden. Onder andere de stikstofemissie van het bedrijf in de vorm van ammoniak en in de vorm van NOx is groot. Deze negatieve invloed neemt als gevolg van het bestemmingsplan sterk af. Zowel de hoeveelheid bebouwing als de hoeveelheid erfverharding nemen eveneens af. Verder wordt een intensieve agrarische functie

(landbouwgrond) omgezet in natuur en natuurinclusieve landbouw. Ten opzichte van de huidige functie is dan ook sprake van een forse afname van bebouwing en een forse afname van de milieubelasting van de omgeving. Door de inrichting van de Groene buitenplaats worden de bestaande natuurgebieden duurzaam met elkaar verbonden. Een robuuste groene zone verbindt de waterleidingsbossen met het beekdal van de Beerze. De natuurwaarden worden binnen het besluitgebied aanzienlijk versterkt. In totaal is sprake van 2,72 ha. nieuwe natuur en 2,3 ha. natuurinclusieve akkerbouw. De externe werking richting het natuurnetwerk neemt sterk af in de nieuwe situatie en wordt ook sterk beperkt door de aanleg van de robuuste groenstructuren. In de bijlage is een NNB-effectenanalyse door 'Brabant Eco' Rapportnummer: 2024-BE-0215 opleverdatum 14 augustus 2024 bijgevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

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

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

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

- Oirschot-centrum
- Spoordonk
- Middelbeers
- Oostelbeers
- Buitengebied

De beoogde herontwikkeling voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij en mestverwerking, waarbij 10.700 m² aan stallen en bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Tevens wordt op de locatie 2.400 m² sleufsilo's en 2.150 m² mestbassin gesaneerd. De agrarische bedrijfswoningen worden omgezet in bedrijfswoningen voor een niet-agrarisch bedrijf. Het besluitgebied is gelegen ten noorden van de kern Spoordonk. De omgeving van het besluitgebied kenmerkt zich als een groene omgeving met zowel agrarische- als woonfuncties. Het gaat hierbij om een jonge heideontginning. Daarmee zijn de thema's 'Natuur en landschap', 'Landbouw' en 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' het meest op het besluitgebied van toepassing.

Voor het thema 'Natuur en landschap' zet de gemeente in op het behoud en de duurzame ontwikkeling van de kwaliteiten waarover de natuur en het landschap van de gemeente Oirschot

beschikt. Verandering is onder de juiste voorwaarden mogelijk. Hierbij hanteert de gemeente een regierol op het herstel, behoud en de versterking van kwaliteiten bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Daarnaast wil de gemeente innovatieve ideeën en nieuwe verdienmodellen die bijdragen aan de kwaliteit stimuleren en faciliteren.

Voor het thema 'Landbouw' zet de gemeente in op Landbouw die gebaseerd is op duurzaamheid (wateraspect, klimaatadaptie, milieu, dierenwelzijn, gezondheid, behoud van natuur en landschap, economisch perspectief, maatschappelijk verantwoord ondernemen). Hierdoor is de ontwikkelingsruimte voor de veehouderij aan beperkingen onderhevig. Het besluitgebied kent in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'reconstructiewetzone – iv ja mits'. Het saneren van de veehouderij past binnen het ontwikkelperspectief van het gebied.

Voor alle relevante thema's geldt dat de gemeente Oirschot een positieve houding heeft tegenover het realiseren van nieuwe initiatieven. De beoogde herontwikkeling voorziet in een passende functie. Een Groene Buitenplaats waarbinnen het landschappelijke raamwerk, de recreatieve functies alsmede de energieopslag, energiedistributie en de extensieve landbouw wordt ingepast. Het saneren van de veehouderij, de versterking van het landschap, en de nieuwe functies passen binnen het ontwikkelperspectief van het gebied. Derhalve is de ontwikkeling passend binnen de doelen zoals gesteld in de Omgevingsvisie.

3.3.2 Landschapskwaliteitsplan Oirschot

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

Er zijn kansen om de historische wisselwerking tussen cultuur (boeren en watermolens) en natuur (oorspronkelijke beekloop met opgestuwde delen met overstromingsgebieden) beleefbaar te maken. De Beerze is een van de belangrijkste landschapsbepalende elementen in de gemeente Oirschot. Landschapselementen definiëren de beekloop en vormen de scheiding tussen het natte beekdal en de droge akkers (VGNP, 2020). Dit dynamische landschap willen we herstellen, zodat het beekdal klimaat adaptief ingezet kan worden. Verder wordt ingezet op functies die passen bij het systeem van een beekdal, hedendaagse combinaties van agrarisch bedrijf, waterberging en natuurontwikkeling. De beoogde invulling van het besluitgebied past in deze visie. De natuurgebieden worden duurzaam met elkaar verbonden. Het besluitgebied wordt kleinschalig ingericht en de intensieve landbouwfuncties met een grote stikstofbelasting voor de omgeving verdwijnt.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de Buitenplaats binnen het besluitgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemers en waterbeheerder. Het besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Wettelijk kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

4.1.2.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is

er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

4.1.2.3 Regionaal Water en Bodem programma 2022 – 2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De provincie heeft de koers voor de komende jaren gezamenlijk met partners en belanghebbenden bepaald.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.1.2.4 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Het verhard oppervlakte neemt t.o.v. de huidige situatie aanmerkelijk af. Binnen het besluitgebied wordt het hemelwater in zijn geheel geïnfiltreerd op het eigen perceel.

4.1.2.5 Programma Water en riolering 2021-2025

In het Integraal Maatschappelijk Beheerkader is voor het rioolstelsel een Programma Water en riolering 2021-2025 (PWR) opgenomen. Hierin staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater.

Daarnaast is de hemelwaterverordening Oirschot vastgesteld. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente heeft de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opgenomen in het Programma Water en riolering 2021-2025. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende punten relevant:

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

4.1.3 Watersysteem

4.1.3.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat het besluitgebied is gelegen op een Veldpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21).

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watgang gelegen. Direct aan de noordrand van het perceel ligt een B-watgang langs de Broekstraat.

4.1.3.3 Grondwater

Binnen het besluitgebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het besluitgebied bedraagt 40-60 centimeter beneden maaiveld.

Een deel van het besluitgebied is, in de Omgevingsverordening, aangeduid als Reserveringsgebied waterberging. Dit betekent dat dit gebied (in de toekomst) kan overstromen. In de huidige situatie is een mestsilo, het mestbassin en het gebouw voor de mestbewerking gelegen binnen dit reserveringsgebied. Tevens is een groot deel van het reserveringsgebied waterberging thans verhard. De bebouwing en de terreinverharding alsmede het mestbassin worden bij de planrealisatie gesloopt. In totaal gaat dit over ca. 4.300 m² bebouwing en VASTGESTELD

verharding welke in het reserveringsgebied gelegen is. Binnen het reserveringsgebied wordt in de nieuwe situatie geen bebouwing opgericht en een minimale verharding (bestrating). Het gedeelte van het besluitgebied waar de waterberging plaats kan vinden wordt deels ingericht als bos en deels als natuurinclusieve landbouw. Waterberging kan hier dan ook gewoon plaatsvinden. Er hoeft dan ook geen waterbergingsruimte gecompenseerd te worden.

4.1.3.4 Aandachtspunten vanuit de waterschapsverordening

Voor de aanleg van wadi's, vijvers en dergelijke geldt dat de bodem daarvan boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) moet blijven. De GHG op het zuidelijkste deel van de Groene Buitenplaats varieert van 60 – 100 cm onder maaiveld.

4.1.4 Huidige en toekomstige situatie

4.1.4.1 Verhard oppervlak

Binnen het besluitgebied wordt een Groene Buitenplaats met verschillende functies gerealiseerd. Per vakantiewoning zal het verhard oppervlak binnen het besluitgebied met circa 80 m² toenemen, in totaal wordt een oppervlakte van 8.000 m² terreinverharding inclusief bebouwing, bouwwerken en wegen binnen het recreatieve gedeelte gerealiseerd. De parkeerplaatsen en de wegen voor de recreatieve functie worden uitgevoerd met halfopen verharding (klinkers). Het deel van de Groene Buitenplaats dat dienst doet als bedrijf gericht op energieopslag en energiedistributie en opslag voor de landbouw kent een verharding van 3.500 m². In totaal is in de toekomstige situatie een verharding van 11.500 m². Daar tegenover staat dat binnen het besluitgebied circa 10.700 m² aan stallen en bijbehorende bedrijfsloodsen en ca. 12.500 m² mestilo's, voersilo's, mestzak en erfverharding in totaal 23.200 m² verharding, wordt gesaneerd. Per saldo vindt een forse afname van verhard oppervlak plaats van ca. 11.700 m². De recreatiewoningen bevinden zich verspreid over het besluitgebied. Het water dat valt op de verharde oppervlakten heeft daarmee voldoende ruimte om te kunnen infiltreren.

4.1.4.2 Afvalwater

Aan de Langendonksedijk is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal niet meer aan kunnen takken op deze riolering. Het rioolstelsel is reeds overbelast. Via een decentraal zuiveringssysteem (DZ-voorziening), voorzien van een extra helofytenfilter zal een controleerbare zuivering van het afvalwater plaatsvinden. Het gezuiverde water zal vervolgens geïnfilteerd worden in de bodem, bij hoge grondwaterstanden, geloosd op het oppervlaktewater. In de bijlage is de certificering van de DZ-voorziening opgenomen. Deze zuivering voldoet aan de EN 12566/3 norm. De koppeling met een helofytenfilter garandeert dat het water nog een keer extra wordt na gezuiverd (tweetrapszuivering). Het decentraal waterzuiveringssysteem en helofytenfilter, zal aangelegd worden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen – buitenplaats – wz' en valt buiten het 'Reserveringsgebied waterberging'. De exacte locatie zal nader bepaald worden in overleg met het Waterschap en gemeente Oirschot.

Voor het systeem is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 40 vakantiewoningen bestemd voor maximaal 6 personen;
- Bij volledige bezetting zijn er 240 personen aanwezig;
- Vuilvracht bedraagt 80 liter per persoon;

- Bij volledige bezetting en maximaal aanbod (240 personen x 80 liter) 19.200 liter afvalwater;
- Gemiddelde bezettingsgraad van ongeveer 80% geeft circa 16.000 liter afvalwater per dag;
- Gebruik van de bestaande lozingsvergunning gelden de daarbij bijbehorende eisen.

Voor het lozen van afvalwater gelden de navolgende maximale waarden. Dat geldt voor zowel lozing op oppervlaktewater als in de bodem:

Stoffen	Concentratie in enig steekmonster
CZV	300 mg/l
BZV ₅	60 mg/l
Onopgeloste bestanddelen	60 mg/l
NH ₄ -N	7,5 mg/l
N-totaal	17 mg/l
P-Totaal	0,2 mg/l
Chloride	50 mg/l
Koper (Cu)	5 µg/l
Zink (Zn)	50 µg/l

Deze voorwaarden zijn eveneens verankerd in de planregels.

Het decentraal waterzuiveringssysteem kent de volgende opbouw:

- Terreinriolering wordt uitgevoerd in vrij verval;
- Het afvalwater verzamelt in een buffergemaal;
- Het afvalwater wordt gedoseerd verpompt via een verdeelput met kleppen naar 2 VFL (Vertical Flow Labyrint) zuiveringen;
- Maximale capaciteit per zuivering per dag 11.300 liter;
- Minimale belasting per zuivering per dag 2.825 liter;
- Één zuivering is uitschakelbaar
- Aanleg zuiveringen bovenzijde op 0,5m boven maaiveld
- Nabehandeling via helofytenfilter à 200 m²;
- Aanleg helofytenfilter 0,5 m boven maaiveld
- Lozing via monsternameput op oppervlaktewater
- Telemetrie wordt gemeten op: -
 - o Niveau van het gemaal;
 - o Uitval van pompen;
 - o Volumes in het systeem;
 - o Uitval van blowers;
 - o Niveau in zuiveringen.

4.1.4.3 Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

1. hergebruik;
2. vasthouden/infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Gezien de omvang van het besluitgebied en de kavels kan gedacht worden aan infiltratievoorzieningen zoals bijvoorbeeld een infiltratiesloot, wadi of infiltratiekratten.

Omdat het definitieve bouwplan niet gereed is kan het bebouwd oppervlak, en daarmee de benodigde waterberging, nog niet nader worden gespecificeerd. Het besluitgebied kent veel groen in de vorm van beplanting. Infiltratie van hemelwater is hier goed mogelijk. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtnaam van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden voor omgang met hemelwater.

Omdat zowel hemelwater als huishoudelijk afvalwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het aan te bevelen onderzoek te laten doen naar de waterdoorlatendheid van de bodem.

4.1.5 Waterkwaliteit

4.1.5.1 Algemeen

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

4.1.5.2 Afvalwatersysteem vakantiewoningen

In de nieuwe situatie wordt het (huishoudelijk) afvalwater van de bedrijfswoningen, en afvalwater van het centrale bedrijfsgebouw geloosd op de bestaande riolering. Het (huishoudelijk) afvalwater van de vakantieaccommodaties en de horeca worden geloosd op een afvalwaterbehandelingssysteem voorzien van een extra helofytenfilter. In paragraaf 4.1.4.2 is dit nader beschreven. In de regels zijn voorwaarden gesteld aan de kwaliteit van het afvoerwater.

4.2 Natuur

4.2.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.2.2 Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

4.2.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Het meest dicht bij het besluitgebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en is gelegen op circa 1,3 kilometer ten noorden van het besluitgebied. Ten

oosten van het besluitgebied is de Beerze gelegen wat is aangeduid als NNB. Gezien de aard en omvang van de beoogde herontwikkeling, de intensieve veehouderij en mestverwerking wordt omgezet in een extensieve recreatieve- en landbouwfunctie, en de overmatige sloop van bebouwing en erfverharding, zijn geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB te verwachten.

In paragraaf 4.2.3.3 wordt verder ingegaan op de ecologische effecten op basis van een ecologische quickscan uitgevoerd door Bureau 'Brabant Eco'.

4.2.2.2 Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat het PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten. Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch bouwvlak met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen en de bedrijfsgebouwen voor de mestverwerking gesaneerd. Deze sanering draagt bij aan een extensivering van het grondgebruik ter plaatse en de milieuvergunning wordt doorgehaald. In totaal wordt hierdoor 6.817 kg ammoniak (NH_3) en 981,8 kg stikstofdioxide (NO_x) uit de markt genomen. Het intensieve agrarische gebruik waaronder de vervoersbewegingen van landbouw- en transportvoertuigen wordt beëindigd. Met AERIUS Calculator is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van de ontwikkeling berekend. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de beoogde herontwikkeling leidt tot een afname van stikstof van 20,47 mol/ha/jaar naar 0,9 mol/ha/jaar op het dichtstbij gelegen voor stikstofgevoelige Natura 2000 gebied. De rapportage stikstofdepositie 'Buitenplaats (Broekstraat) te Oirschot' R&S advies mei 2023' met de export van de AERIUS berekening is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De hiervoor benodigde vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is hiervoor reeds verleend.

4.2.3 Soortenbescherming

4.2.3.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies

VASTGESTELD

hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: ‘activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten’. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Óf er soorten aanwezig zijn;
- En indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

4.2.3.2 Toets

De beoogde herontwikkeling ziet toe op het saneren van 10.700 m² aan stallen en bedrijfsgebouwen en ca. 12.300 m² mestlo's en erfverharding in gebruik voor de intensieve veehouderij. De beide bedrijfswoningen met garage blijven behouden en krijgen een bestemming als bedrijfswoning op de Buitenplaats.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen de planlocatie te verwachten zijn geldt dat er geen overtredingen plaats mogen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats vinden.

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van sloopwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageroutes) beschermd zijn.

Met de beoogde herontwikkeling wordt 10.700 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt. Daar deze stallen hermetisch afgesloten zijn, kan worden uitgesloten dat zich broed- of verblijfplaatsen bevinden onder het dakbeschot of in de spouw. De sloop heeft dan ook geen negatief effect op vleermuizen of overige diersoorten. Niettemin dienen sloopwerkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten het broedseizoen. Indien alsnog binnen het broedseizoen wordt gesloopt, zal door een ecooloog onderzocht dienen te worden dat geen sprake is van broedgevallen. De zorgplicht dient te allen tijde in acht te worden genomen.

Het besluitgebied zal landschappelijk worden ingepast, wat ten goede komt aan de flora- en faunasoorten in de omgeving van het besluitgebied. Er worden geen bestaande houtopstanden gekapt of gerooid. De bestaande houtopstanden worden landschappelijk ingepast in de Groene Buitenplaats. Er hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de 3 beschermingsregimes voor houtopstanden, te weten Wnb houtopstanden (melding- en herplantplicht), APV (vergunning en evt. herplantplicht) en bestemmingsplan (vergunningplicht).

4.2.3.3 Quickscan

Om de actuele ecologische waarden en effecten vast te kunnen stellen heeft binnen het besluitgebied een ecologische quickscan plaatsgevonden. De ecologische quickscan is uitgevoerd door Bureau 'Brabant Eco'. Het onderzoeksrapport (Rapportnummer: 2022-BE-0215; d.d. 04 februari 2022) is in de bijlage opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage overgenomen:

"Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van

beschermd flora en fauna worden uitgesloten. Mede hierdoor en aan de hand van de geplande functieverandering van het besluitgebied; het slopen van de varkensstallen, waardoor de intensieve

varkenshouderij volledig verdwijnt, wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Wet natuurbescherming

De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen

buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden

verstoord.

In de nabije omgeving van het besluitgebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2.000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius berekening

te worden uitgevoerd.

In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.

Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. “

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot een aantasting van de fysieke leefomgeving.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

In het geldende Omgevingsplan is een beschermingsregime voor het cultureel erfgoed opgenomen.

4.3.2 Archeologie

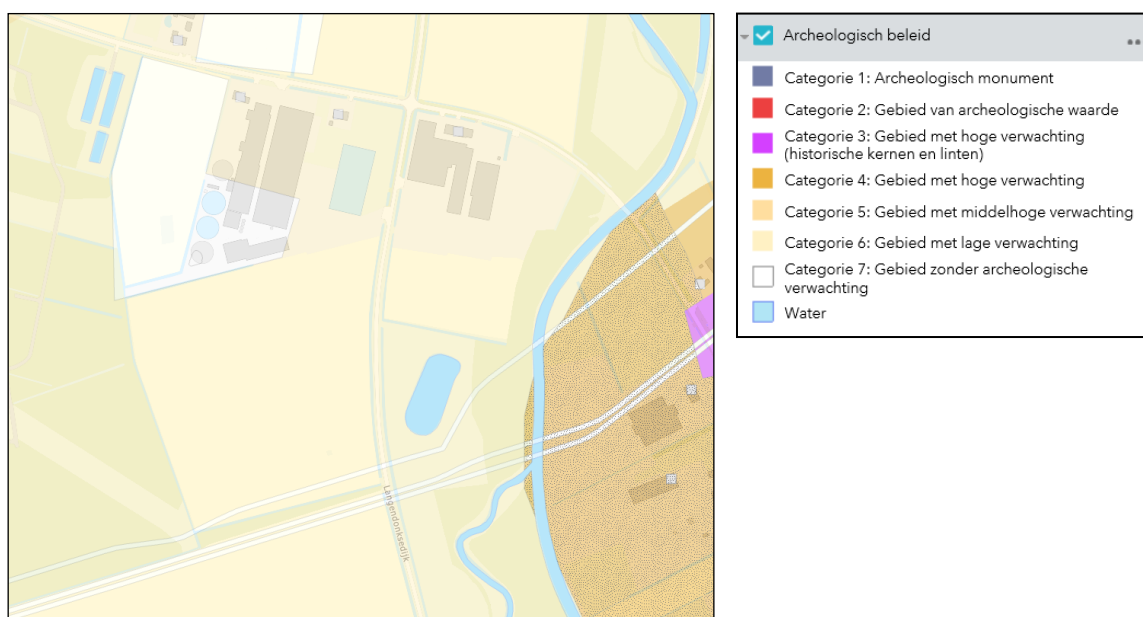
4.3.2.1 Inleiding

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Om een goede uitvoering te geven aan deze bevoegdheden en de bijbehorende verantwoordelijkheden hebben de meeste gemeenten archeologiebeleid ontwikkeld.

4.3.2.2 Regionaal archeologiebeleid

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



Figuur 15: Archeologische beleidskaart ter plaatse van besluitgebied

Het besluitgebied is op de beleidskaart grotendeels aangewezen als gelegen binnen 'Categorie 6: Gebied met lage archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt dat op basis van archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. In gebieden van categorie 6 geldt dat, wanneer het plangebied groter is dan 25.000 m² middels een quickscan of een bureauonderzoek een onderzoek naar de risico's voor het bodemarchief moet worden ingesteld. Indien hieruit blijkt dat er binnen het besluitgebied risico's zijn voor het bodemarchief, kan alsnog een rapport naar de waarde van het te verstoren terrein of een deel daarvan worden verlangd.

Onderstaand is een tabel opgenomen met de relevante bodemverstoringen, de oppervlakten van deze verstoringen en een toelichting. Het centrale bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd ter plaatse

VASTGESTELD

van een gesloopte stal. Blijkens de bouw- en milieuvergunning van deze stal bevinden zich mestopslagputten onder deze stal. De mestopslagputten kenden een diepte van 125 cm. beneden peil. De bodem is ter plaatse dan ook al verstoord tot minimaal deze diepte.

Mogelijke verstoring van de bodem	Oppervlakte	Toelichting diepte en verstoring
Recreatie-accommodaties en horeca	3.970 m ²	Alleen de funderingen (60 cm. breed) zullen reiken tot een diepte van 60 cm.. In totaal betreft dit maximaal 700 m ² bodemverstoring voor de accommodaties.
Intern wegennet en parkeerplaatsen	6.000 m ²	Max 30 cm. diepte voor het cunet van het intern wegennet en de parkeerplaatsen.
Aanleg waterpartijen	2.400 m ²	Verstoring van de bodem tot een diepte van gemiddeld 100 cm.
IBA en helofytenfilter	200 m ²	Beperkte verstoring. IBA zelf is 150 cm. diep. Helofytenfilter wordt maximaal 40 cm. diep.

Tabel 2: Bodemverstoringen besluitgebied

Uit de tabel blijkt dat slechts de funderingen van de recreatie-accommodaties, de beide waterpartijen en de IBA-tank leiden tot een bodemverstoring dieper dan 40 cm. De verstoring is daarbij heel erg verspreid over het gebied. In totaal betreft dit maximaal 3.200 m² verstoring. De daadwerkelijke verstoring kan dan ook beperkt t.o.v. de grootte van het besluitgebied genoemd worden en sterk verspreid over het besluitgebied.

Hierover is overleg gevoerd met de regioarcheoloog, welke de navolgende conclusie deelt: Omdat de bodemingrepen minder bedragen dan 25.000 m² en verspreid plaatsvinden over het hele plangebied, wordt geconcludeerd dat de kans klein is op het verstoren van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3.2.3 Cultuurhistorie

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

De structuur van de kern Oirschot dateert waarschijnlijk grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Het dorpslint van Oirschot lag in een vlakke laagte tussen twee hogere akkergebieden. Oirschot had in 1830 een langgerekte lintbebouwing van 16 vrij ver uiteen gelegen boerderijen en een omwaterde pastorie. Die lag, met één boerderij, aan een langwerpige driehoekige plein met twee waterpoelen, waaraan later het raadhuis werd gebouwd. De kerk stond 350 meter ten westen van deze agrarisch nederzetting, midden in de akker. Later is de bebouwing verdicht met woningen en boerderijen.

VASTGESTELD

Het besluitgebied is gesitueerd aan de Broekstraat te Spoordonk. Spoordonk is een klein dorp, maar heeft een roemrijke geschiedenis als zetel van de Lords van Oirschot. Zij bezaten een kasteel, Huis ten Bergh, een watermolen en vier domein boerderijen. Van Huis ten Bergh, dat werd afgebroken in de negentiende eeuw, blijft alleen een bobbel in het grasland zichtbaar. De watermolen bestaat nog steeds en is onlangs gerestaureerd.

Binnen het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Ook is het besluitgebied niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met geluid en geur door industrieterreinen en bedrijfslocaties. Daarbij kan het rapport 'Milieuzonering nieuwe stijl' van de VNG gehanteerd worden alsook de staalkaart voor bedrijfsmatige activiteiten.

Bij de milieuzonering nieuwe stijl wordt per bedrijfsmatige activiteit een gebruiksruimte opgenomen, die wordt begrensd door concrete milieunormen op een standaard afstand van de activiteit. Toepassing van dit toedelingsprincipe leidt tot milieunormen die niet primair worden gesteld vanuit het belang van de bescherming van het milieu, maar vanuit een ruimtelijk belang, om te komen tot een goede ruimtelijke ordening c.q. een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Er wordt gewerkt met een milieuzonering aan de hand van een gebruiksruimte gekoppeld aan milieunormen. Deze ruimtelijke milieunormen bestaan náást de normen in het milieuspoor.

Het reguleren van gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor de milieuzonering. De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieurimte die een bedrijf op grond van het Omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties.

De nieuwe systematiek limiteert de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Hiermee krijgt ieder bedrijf zijn eigen gebruiksruimte. Dit kan per zone zijn vastgelegd, of bij bedrijven buiten een bedrijventerrein, specifiek per bedrijf.

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn een aantal agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven aanwezig. Het betreft o.a. een waterwinbedrijf aan de Heibloemdijk 5, een wormenkwekerij aan de Broekstraat 32, een geitenhouderij aan de Broekstraat 28, een bouwmaterialenhandel aan de Broekstraat 27b, een visboerderij en een toeristenpoort aan de Broekstraat 25 een varkenshouderij aan de Langendonksedijk 1 en een veehouderij en zorgboerderij aan de Heibloemdijk 1.

Als bijlage is een 'Rapportage Woon- en leefklimaat + omgekeerde werking Buitenplaats aan het achterliggende gebied van Broekstraat 30-31' van R&S advies d.d. 17 februari 2025 opgenomen. Uit deze rapportage blijkt dat de afstandcontouren van de omliggende bedrijven niet in het geding komen door het nieuwe plan. De afstanden waarop de bedrijven zijn gelegen zijn zodanig ver dat er geen sprake kan zijn van enige belemmering.

4.5 Agrarische Geur

4.5.1 Inleiding

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden, echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten.

In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun eigen Omgevingsplannen eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

4.5.1.1 Toets

Bij voorliggend plan is sprake van het vestigen van geurgevoelige objecten. Navolgend wordt derhalve het geuraspect in relatie tot omliggende veehouderijen toegelicht.

Voor de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt overgangsrecht voor het instrument 'verordening'. De regels over geurbelasting door veehouderij op een geurgevoelig object in een gemeentelijke verordening (artikel 6, Wgv) wordt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan

4.5.2 Geurverordening gemeente Oirschot

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

- voor de bebouwde kom geldt een norm van 2 oue/m³;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van 7 oue/m³;

- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van 10 oue/m³;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van 14 oue/m³.

Ter plaatse van het besluitgebied is een geurnorm van 10 oue/m³ van toepassing.

4.5.3 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het besluitgebied

Ter plaatse van de locatie Broekstraat 30 en 31 te Oirschot is thans nog sprake van de eigen intensieve veehouderij en een mestverwerking. Navolgende dieren aantallen zijn op de eigen veehouderij vergund:

1.670	Gespeende biggen
78	Kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)
365	Guste en dragende zeugen
2	Dekberen, 7 maanden en ouder
4618	Vleesvarkens

Figuur 16: Vergunde situatie binnen het besluitgebied

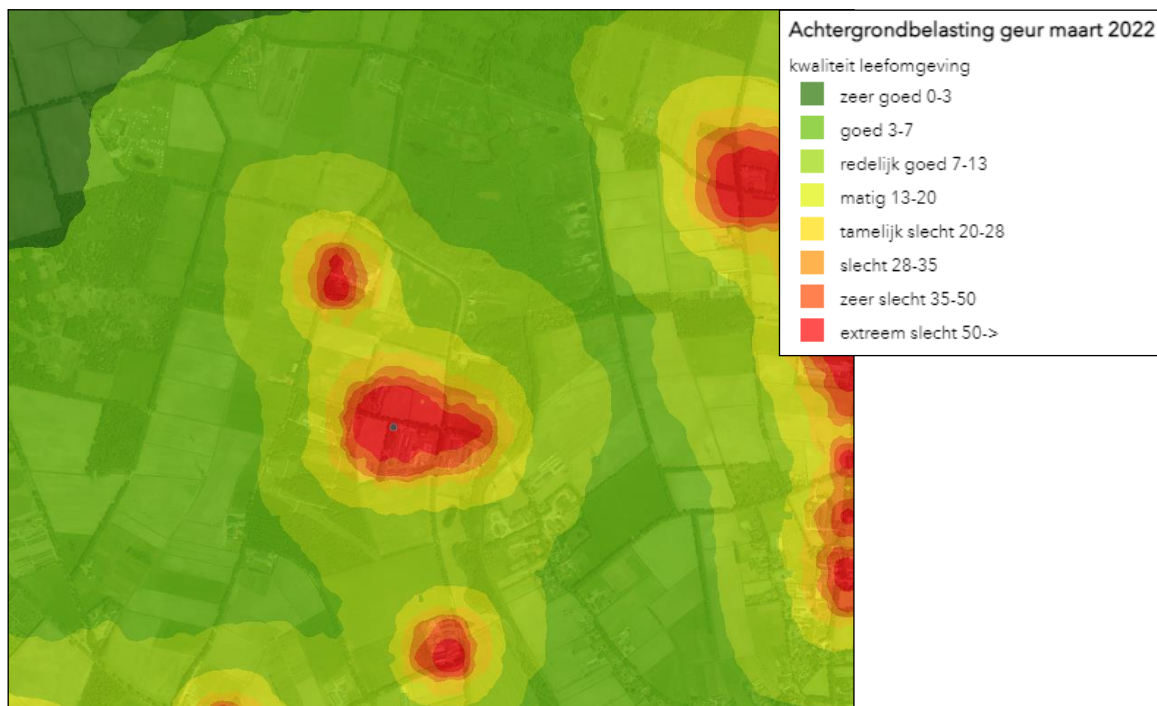
De intensieve veehouderij en de mestverwerking ter plaatse zal met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. De milieuvergunning voor de inrichting zal worden ingetrokken.

In de omgeving van het besluitgebied zijn een aantal veehouderijen gevestigd. De omliggende veehouderijen zijn weergegeven op navolgende figuur met een groene punt. De eigen veehouderij is hierbij dan ook nog inzichtelijk. De beëindigde veehouderijen zijn met een rode punt weergegeven. Het besluitgebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 3: Veehouderijen in de omgeving van het besluitgebied (Bron: Veehouderijbedrijvenkaart Noord-Brabant)

Navolgende figuur geeft een beeld van de actuele achtergrondbelasting betreffende geur. Uit de figuur blijkt dat de eigen veehouderij een grote geurbelasting voor de omgeving betekent.



Figuur 18: Achtergrondbelasting inclusief het eigen bedrijf op het gebied van geur (maart 2022). Bron: Odzob

Uit bovenstaande figuur blijkt tevens dat de achtergrondbelasting voor het besluitgebied wordt bepaald door de veehouderijbedrijven Heibloemdijk 12, Broekstraat 32, Broekstraat 28 en Langedonksedijk 1a te Oirschot. Onderstaand zijn de milieuvergunningen van deze bedrijven weergegeven.

Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving	RAV-versie vergund	RAV-versie actueel	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)
59.707	E2.11.1/BWL 2004.09	E2.11.1/BWL 2004.09	legkippen en (groot-) ouderdieren van legrassen	2017-2	2021-2	5.493,04	20.300,38	2.716.668,5
84.438	E2.11.2.1/BWL 2004.10	E2.11.2.1/BWL 2004.10	legkippen en (groot-) ouderdieren van legrassen	2017-2	2021-2	4.812,97	28.708,92	3.841.929
25	B1.100	B1.100	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	2017-2	2021-2	17,5	195	0

Figuur 49: Vergunning Heibloemdijk 12 Oirschot (Bron: KRD)

Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	RAV-versie actueel	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)
4	B1	B1.100	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	2000-2	2021-2	2,8	31,2	0
4		K1.100	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	2000-2	2021-2	20	0	0
3	C1	C1.100	geiten ouder dan 1 jaar	geiten ouder dan 1 jaar	2000-2	2021-2	5,7	56,4	57

Figuur 20: Vergunning Broekstraat 32 Oirschot (Bron: BVB-Brabant)

Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	RAV-versie actueel	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)
909	C3	C3.100	opfokgeiten en afmestlammeren tot en met 60 dagen	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	2011-2	2021-2	181,8	5.181,3	9.090
1.838	C1	C1.100	geiten ouder dan 1 jaar	geiten ouder dan 1 jaar	2011-2	2021-2	3.492,2	34.554,4	34.922
840	C2	C2.100	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	2011-2	2021-2	672	9.492	8.400

Figuur 21: Vergunning Broekstraat 28 Oirschot (Bron: BVB-Brabant)

Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	RAV-versie actueel	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)
150	A3.100	A3.100	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	overige huisvestingsystemen	2020-3	2021-2	660	0	5.700

Figuur 22: Vergunning Broekstraat 27 Oirschot (Bron: BVB-Brabant)

Aantal dieren	RAV-code vergund	Diercategorie omschrijving	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	RAV-versie actueel	NH ₃ emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)
4.580	D1.1.15.1/BWL 2006.14	biggenopfok (gespeende biggen)	gecombineerd luchtwassersysteem 85% emissiereductie met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	2018-1	2021-2	458	25.190	68.700
42	D1.3.100	guste en dragende zeugen	overige huisvestingsystemen, groepshuisvesting	2018-1	2021-2	176,4	785,4	7.350
95	D3.2.12/BB 98.10.064	vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	spoelgotensysteem met metalen driekantroosters hokoppervlak maximaal 0,8 m ²	2018-1	2021-2	114	2.185	14.535
26	D1.3.101	guste en dragende zeugen	overige huisvestingsystemen, individuele huisvesting	2018-1	2021-2	109,2	486,2	4.550
420	D1.3.9.2/BWL 2006.09	guste en dragende zeugen	groepshuisvestingsysteem met voerligboxen of zeugenvoerstations, zonder strobed, met schuine putwanden in het mestkanaal, roosters anders dan metalen driekant	2018-1	2021-2	1.050	7.854	73.500
180	D1.3.1/BB 95.02.027	guste en dragende zeugen	smalle ondiepe mestkanalen met metalen driekantroostervloer en rioleringsysteem (alleen toepasbaar bij individuele huisvesting)	2018-1	2021-2	432	3.366	31.500
140	D1.3.3/BB 95.10.030/A 98.10.060	guste en dragende zeugen	spoelgotensysteem met dunne mest	2018-1	2021-2	350	2.618	24.500
2	D2.100	dekberen, 7 maanden en ouder	overige huisvestingsystemen	2018-1	2021-2	11	37,4	360
248	D1.2.20/BWL 2018.01	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	Mestpan met mestkanaal met koelsysteem en waterkanaal onder het kraamhok	2018-1	2021-2	322,4	6.919,2	39.680

Figuur 23: Vergunning Langendonksedijk 1a Oirschot

4.5.4 Artikel 5.110 BKL

De huidige agrarische bedrijfswoningen Broekstraat 30 en 31 worden met de beoogde herontwikkeling omgezet naar niet agrarische bedrijfswoningen. Op grond van artikel 5.110 (geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor – afstand tot geurgevoelig gebouw met functionele binding of geen functionele binding meer op of na 19 maart 2000) dient een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. De meest dichtbijgelegen veehouderijen betreffen Broekstraat 28 en Broekstraat 32 en zijn beiden gelegen op een afstand van circa 70 meter tot de naar bedrijfswoningen van een niet agrarisch bedrijf om te zetten agrarische bedrijfswoningen Broekstraat 30 en Broekstraat 31. Daarmee wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

4.5.5 Woon- en leefklimaat in het kader van geur

4.5.5.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van de beide locaties inzichtelijk gemaakt.

4.5.5.2 Voorgrondbelasting

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

Navolgende tabel geeft de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weer, zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7'.

Voorgrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	5 – 10	Goed
4 – 6	10 – 15	Redelijk goed
7 – 9	15 – 20	Matig
10 - 13	20 – 25	Tamelijk slecht
14 - 18	25 – 30	Slecht
19 - 24	30 – 35	Zeer slecht
≥ 25	35 – 40	Extreem slecht

Tabel 2: Relatie voorgrondbelasting en leefklimaat

Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft voor de vakantie-accommodaties op het besluitgebied, zijn de veehouderijen aan Broekstraat 28 en Broekstraat 32 bekeken. Broekstraat 32 is een veehouderij met enkele paarden (4 stuks), enkele geiten (3 stuks) en enkele schapen (4 stuks). Het bedrijf heeft daarmee een zeer beperkte geuremissie. Met een afstand van 70 meter tot de dichtst bij gelegen bedrijfswoning en 260 meter tot de eerste vakantieaccommodatie is dit bedrijf op voldoende afstand gelegen. Op Broekstraat 28 is een geitenhouderij bedrijf gevestigd. Dit bedrijf kan dan ook beschouwd worden als de dominante veehouderij. De voorgrondbelasting van dit geitenbedrijf op de vakantie-accommodaties en het restaurant is dan ook berekend. De overige veehouderijen zijn op dusdanig grote afstand gelegen en/of hebben dusdanig weinig geuremissie, dat kan worden gesteld dat deze niet de dominante veehouderij betreffen. In de bijlage is een 'Rapportage Woon- en leefklimaat + omgekeerde werking Buitenplaats aan het achterliggende gebied van Broekstraat 30-31' van R&S advies d.d. 17 februari 2025. Uit deze rapportage blijkt dat de afstandcontouren van de omliggende bedrijven niet in het geding komen door het vaststellen van dit TAM-IMRO plan.

4.5.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende tabel geeft de relatie tussen de achtergrondbelasting en het leefklimaat weer.

Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
1 – 3	2 – 5	Zeer goed
4 – 7	6 – 10	Goed
8 – 13	10 – 15	Redelijk goed
14 – 20	16 – 20	Matig
21 – 28	21 – 25	Tamelijk slecht
29 - 38	26 – 30	Slecht
39 – 50	31 – 35	Zeer slecht
51 – 65	36 – 40	Extreem slecht

Tabel 3: Relatie achtergrondbelasting en leefklimaat

In de bijlage is een 'Rapportage Woon- en leefklimaat + omgekeerde werking Buitenplaats aan het achterliggende gebied van Broekstraat 30-31' van R&S advies d.d. 17 februari 2025. Uit deze rapportage blijkt dat de afstandcontouren van de omliggende bedrijven niet in het geding komen door het vaststellen van dit TAM-IMRO plan.

4.5.6 Geurbelasting bedrijfswoningen

Om te beoordelen of er voor de bedrijfswoningen wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat is de voorgrondbelasting voor deze woningen berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting voor de beide bedrijfswoningen niet volstaat. Toch is voor de beide om te zetten bedrijfswoningen het woon- en leefklimaat aanvaardbaar. Onderstaand wordt hier nader op in gegaan.

Ter plaatse worden de nu in gebruik zijnde agrarische bedrijfswoningen omgezet naar niet agrarische bedrijfswoningen. De bescherming van de beoogde niet agrarische bedrijfswoningen ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt niet. Ook blijkt uit de uitspraak van de Raad van State van 27 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:156) dat (in de betreffende casus) de toekenning van de bestemming 'Wonen' (vergelijkbaar met de bestemming 'Niet agrarische bedrijfswoning') aan de voormalige veehouderijbedrijfswoning, voor wat betreft het aspect geur, niet leidt tot een verandering in het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Uit de uitspraak van de Raad van State van 17 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:414) blijkt dat zelfs een extreem slecht woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht, waarbij de ontstaansgeschiedenis, het feit dat de geurbelasting door de jaren heen alleen maar is afgenomen en het feit dat het een bewuste keuze zal zijn om in een dergelijke woning te gaan wonen, zijn meegewogen.

Ter plaatse van de naar een bedrijfswoning van een niet agrarisch bedrijf om te zetten agrarische bedrijfswoning is het slechte woon- en leefklimaat om de volgende redenen dan ook aanvaardbaar:

- Op de locatie Broekstraat 30 en 31 te Oirschot is thans nog een grote veehouderij en een grote mestverwerkingsinstallatie aanwezig. Deze veehouderij en mestverwerking zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. Het woon- en leefklimaat voor de beide woningen wordt hierdoor aanmerkelijk verbeterd. De ontstaansgeschiedenis van de beide bedrijfswoningen rechtvaardigt een slecht woon- en leefklimaat.
- Het besluitgebied is gelegen in een jonge heideontginning waar in het verleden de focus lag op moderne grootschalige bedrijven waaronder de (intensieve) veehouderij. In het gebied is dan ook sprake van een relatief hoge geurbelasting. Gelet hierop kan gesteld worden dat in bepaalde gebieden en bij woningen met een bepaalde ontstaansgeschiedenis een minder goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht. Zo ook ter plaatse van het besluitgebied.
- Sprake is van 2 bedrijfswoningen welke als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden omgezet naar bedrijfswoningen voor een niet agrarisch bedrijf. Gesteld kan worden dat dergelijke woningen voor wat betreft het woon- en leefklimaat meer hinder

mogen ondervinden van een agrarisch bedrijf dat in de nabijheid is gelegen dan een reguliere woning die bijvoorbeeld niet in het buitengebied is gelegen.

- Het bestemmen van de woningen als bedrijfswoning van een niet agrarisch bedrijf draagt bij aan het tegengaan van verloedering van het buitengebied door een overschot aan leegstaande woningen. Met het toekennen van een nieuwe passende bedrijfsfunctie en de hierbij passende bedrijfswoning wordt verdere leegstand en verpaupering voorkomen. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.
- De omgeving van het besluitgebied leent zich, gezien de bestaande geurige objecten en de bestaande voor verzuring gevoelige Natura 2000 gebieden in de nabijheid, niet voor uitbreiding van een veehouderij. Sanering van de veehouderij, met daarmee de omzetting naar bedrijfswoningen voor een niet agrarisch bedrijf, is een zeer passende ontwikkeling ter plaatse.

Gelet op de aangehaalde jurisprudentie en de daarop aansluitende motivering kan worden gesteld dat het slechte woon- en leefklimaat ter plaatse van het besluitgebied, daar waar thans sprake is van agrarische bedrijfswoningen, aanvaardbaar is. Als gevolg van de sanering van de eigen intensieve veehouderij Broekstraat 30 en 31 zal het woon- en leefklimaat in de omgeving van het besluitgebied, met daarmee een aantal reguliere burgerwoningen aanzienlijk verbeteren.

4.5.6.1 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Voor het besluitgebied is dit het geval. Voor betreft het besluitgebied is dan ook de voorgrondbelasting bepalend.

De gemeente heeft de beleidsvrijheid om te bepalen wat wordt gezien als 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Gemotiveerd is dat ter plaatse van de naar niet agrarische bedrijfswoningen om te zetten agrarische bedrijfswoningen (Broekstraat 30 en 31) het slechte woon- en leefklimaat gezien kan worden als aanvaardbaar.

4.5.7 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het besluitgebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De naar bedrijfswoningen van een niet agrarische bedrijf om te zetten agrarische bedrijfswoningen valt zowel in de huidige als in de beoogde situatie onder artikel 5.110 BKL, waarmee is geregeld dat altijd een afstand van ten minste 50 meter aangehouden dient te worden tot een veehouderij. De bescherming van deze woningen ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning van een niet agrarisch bedrijf. Omliggende veehouderijen worden dan ook als gevolg van deze ontwikkeling niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Met een afstand van circa 70 meter vanuit de meest dicht bij het besluitgebied gelegen veehouderij, waarbij nooit dicht tot het besluitgebied gebouwd kan worden, kan worden gesteld dat omliggende veehouderijen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

4.5.8 Belemmeringen agrarische bedrijven

Met het toevoegen van de vakantie-accommodaties worden geen nieuwe voor geur gevoelige objecten opgericht. In artikel 5.91 van het BKL zijn voor geur gevoelige gebouwen aangewezen: *Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:*

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;*
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;*
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of*
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.*

De conclusie is dat onderhavig planvoornemen geen geurgevoelige objecten mogelijk maakt.

4.5.9 Conclusie

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De beide agrarische bedrijfswoningen Broekstraat 30 en 31 blijven in de beoogde nieuwe situatie overbelast. Deze overbelaste situatie is echter aanmerkelijk kleiner dan in de huidige situatie omdat de varkenshouderij en de mestverwerking ter plaatse wordt gesaneerd. Het woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden verbeterd hierdoor aanzienlijk.

Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen onevenredig in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect 'Agrarische geur' geen bezwaar.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM¹⁰ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012

aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in deze notitie.

In 2017 en 2018 is de handreiking geactualiseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" uit 2016 en 2017, de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0" en de "Memo Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen" uit 2017. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

De afgelopen jaren is het onderzoek naar relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden op gang gekomen. Grootschalige Nederlandse onderzoeken zijn het IVG-onderzoek (Intensieve Veehouderij en Gezondheid) en daarna het VGO-onderzoek (Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden). Het VGO-onderzoek heeft veel nieuwe inzichten opgeleverd, maar er blijven ook vragen bestaan en er zijn nieuwe vragen bijgekomen. Ook in het buitenland zijn onderzoeken uitgevoerd. De Gezondheidsraad heeft in 2012 en in 2018 de onderzoeksresultaten geëvalueerd. Het VGO-onderzoek richtte zich op de relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden, met name de luchtwegen. In reactie op dit onderzoek concludeert de Gezondheidsraad in 2018 dat mensen die in de buurt van veehouderijen wonen vaker bepaalde luchtwegproblemen hebben. Meerdere onderzoekgegevens geven meer of minder sterke aanwijzingen daarvoor. Het is nog onvoldoende duidelijk of de gevonden verbanden oorzakelijk zijn en er is nog geen sprake van algemene aanvaarde wetenschappelijke inzichten. Daarvoor is de gegevensbasis nog te smal, volgens de Gezondheidsraad. Naar aanleiding van het VGO-onderzoek adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Oirschot mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

4.6.2 Geitenhouderijen

4.6.2.1 Inleiding

Uit VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee vraagt men zich af of woningbouwontwikkelingen binnen 2 kilometer nog verantwoord zijn.

Binnen een afstand van 2 kilometer tot het besluitgebied is één geitenhouderij bedrijf gesitueerd waar bedrijfsmatig geiten worden gehouden. De geitenhouderij Broekstraat 28 is op circa 220 meter ten noordoosten van de vakantie-accommodaties gelegen. Navolgend wordt de actueel vergunde situatie van de veehouderij weergegeven.

5688 JX, Broekstraat 28, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 29-01-2013

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100				bedrijf	1.9	1838	3492	613	201	34554,40	35
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100				bedrijf	0.8	840	672	0	0	9492	8
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100				bedrijf	0.2	909	182	0	0	5181,30	9
Totalen								3587	4346	613	201	49227,70	52

Figuur 24: Vergunde situatie Broekstraat 28 Oirschot (Bron: BVB-Brabant)

4.6.2.2 Toetsing geitenhouderij

Op een afstand van circa 220 meter ten noordoosten van de vakantie-accommodaties is een geitenhouderij gelegen Broekstraat 28. Op deze locatie aan Broekstraat 28 is sprake van een vergunde situatie voor het houden van maximaal 1.838 melkgeiten, inclusief opfokgeiten. Ter plaatse van het besluitgebied worden 40 vakantie-accommodaties, een familiehuis (een centrale ruimte met 5 vrijstaande nachtverblijven), een restaurant en een centrale multifunctionele loods beoogd. De beoogde vakantie-accommodaties en het restaurant kennen geen permanent verblijf. De vakantie-accommodaties worden slechts gedurende een beperkte tijd per jaar door dezelfde recreanten bewoond. De recreanten verblijven gedurende deze tijd in de vakantie-accommodaties maar maken tevens veel recreatief gebruik van de omgeving (bijvoorbeeld: fiets- en wandelroutes Logtseveld en Kampina).

Ook worden de vakantie-accommodaties niet specifiek gebruikt door de 'meer kwetsbare personen' op het vlak van gezondheidsredenen. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang.

Vanwege de huidige regelgeving omtrent geitenhouderijen zal het woon- en leefklimaat in de beoogde situatie niet verslechteren en in de toekomst juist verbeteren vanwege de sanering van de varkenshouderij.

Uit het VGO-rapport komt naar voren dat het niet mogelijk is om een vaste veilige afstand aan te geven. De lokale omstandigheden verschillen daarvoor te sterk. De volgende omstandigheden zijn van invloed:

- landgebruik (akkers, weilanden, bebouwing, bos)
- het type veehouderij (koe, varken, geit, pluimvee)
- de soort uitstoot (fijnstof, endotoxinen, bacteriën)
- het aantal dieren in een stal.

Tevens spelen de windrichting en windsterkte een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur van een veehouderij. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur, fijnstof, endotoxine en bacteriën enz. van de bedrijven zich doorgaans verplaatsen naar het zuidwesten.

De aanwezigheid van vegetatie, gebouwen en andere structuren is een belangrijke factor voor de verspreiding van stoffen in de atmosfeer. Een ruw oppervlak veroorzaakt afremming van de wind aan de grond, waardoor een zekere mate van turbulentie wordt gegenereerd en zich een hoogteafhankelijk windprofiel instelt. De nieuwe vakantie-accommodaties bevinden zich in een aan te leggen bos en een aan te leggen 'boomweide'. Hier is dan ook sprake van een ruw oppervlak. De wind wordt hier afgeremd aan de grond. Dit leidt tot een hoogteafhankelijk windprofiel. De ziekteverwekkende stoffen worden hierdoor in hogere mate verspreid waardoor meer verdunning plaats vindt ter plaatse van de vakantie-accommodaties.

Verder wijdt het rapport uit over de gezondheidseffecten van veehouderijbedrijven in samenhang met de uitstoot van ammoniak. Een verhoogde concentratie ammoniak in de lucht hangt volgens het VGO-onderzoek samen met een verlaging van de longfunctie. Het is zeer waarschijnlijk niet het ammoniak zelf dat dit effect veroorzaakt. Ammoniak moet gezien worden als marker van alle mogelijke emissies van veehouderijbedrijven, waaronder fijnstof en endotoxine. Geitenhouderijen dragen slechts weinig bij aan de totale ammoniakuitstoot. De grootste ammoniakverontreiniging in de omgeving wordt vooralsnog veroorzaakt door de varkenshouderij en de mestverwerking binnen de planlocatie. Deze twee activiteiten worden met onderhavig plan beëindigd.

In de veehouderij zijn twee soorten fijnstof van belang. Stofdeeltjes die direct van de bron in de lucht terecht komen worden primair fijnstof genoemd. Stofdeeltjes die gevormd worden door chemische reacties in de atmosfeer worden secundair fijnstof genoemd. Ammoniak uitstoot door de veehouderij is een bron van secundair fijnstof omdat ammoniak met zwavel- en stikstofoxiden in de lucht omgevormd wordt tot de fijnstofbestanddelen ammoniumsulfaat en ammoniumnitraat. In de veehouderij is primair fijnstof vooral afkomstig van pluimveebedrijven en in mindere mate van varkensbedrijven.

Ter plaatse worden vakantie-accommodaties beoogd. In samenhang met deze ontwikkeling wordt de bestaande intensieve veehouderij en de bestaande mestverwerking gesaneerd. Hierdoor zal de milieusituatie (ammoniak, fijnstof en geur) en de situatie ten aanzien van de medische milieukunde voor de directe omgeving per saldo verbeteren. Onderhavig plan draagt daarmee bij aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving en daarmee aan de leefbaarheid ter plaatse.

In het RIVM-rapport 2020-0092 staat het volgende vermeldt. *'De rol van mest bij de Q-koortsuitbraak in 2007-2010 is niet duidelijk. Op het moment van uitbrengen van deze richtlijn worden de gegevens uit die tijd opnieuw geanalyseerd. In de huidige situatie met inentingsplicht, is de bacterie onder controle en zal daarmee ook niet in mest aanwezig zijn. Daarnaast moet mest uit geitenstallen of direct in een afgedekte vrachtwagen naar een erkend composteerbedrijf worden afgevoerd of na verwijdering uit de stal minstens 30 dagen luchtdoorlatend en afgedekt worden opgeslagen. Afdekken zorgt voor een composteringsproces waardoor de temperatuur van de mest zover op loopt dat het aantal Q-koortsbacteriën dat eventueel in de mest zou zitten sterk wordt gereduceerd (Kennisplatform Veehouderij en humane gezondheid, 2020).'*

Er zijn inmiddels diverse uitspraken (ECLI:NL:RVS:2017:1301 en ECLI:NL:RVS:2016:2687) gedaan door de Raad van State met betrekking tot het VGO-onderzoek van juli 2016. De Raad van State oordeelt tot nu toe dat dit onderzoek geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten bevat, op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat een veehouderij onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid veroorzaakt. Diezelfde conclusie kan getrokken

worden voor wat betreft de bevindingen met betrekking tot de effecten van geitenhouderijen op de gezondheid. In de kamerbrief met kenmerk DGAN-DAD/17078454 van 16 juni 2017 geeft voormalige staatsecretaris Van Dam van Economische zaken eveneens aan dat, nu de oorzaak van de ziektedruk rond geitenhouderijen onduidelijk is, meer inzicht nodig is alvorens risico-reducerende maatregelen genomen kunnen of dienen te worden. Omgekeerd zou dit dan ook gelden voor het toestaan van kwetsbare functies vlakbij geitenhouderijen, al geeft de (voormalig) staatsecretaris aan dat het in de tussentijd van belang is dat het bevoegde gezag, bij het nemen van besluiten op het gebied van ruimtelijke ordening en, voor zover mogelijk, bij het nemen van besluiten over het verlenen van vergunningen, rekening houdt met deze zorgelijke signalen.

Om meer inzicht te verkrijgen in de risico's op de gezondheidseffecten van een geitenhouderij voor tijdelijke recreatieve bewoning van vakantie-accommodaties is er contact geweest met de GGD. Het belangrijkste verschil met de bovenstaande onderzoeken is de niet permanente bewoning van de vakantie-accommodaties. De recreanten verblijven in het algemeen slechts een week of enkele weken in de recreatieve woning. De GGD heeft hierop als volgt gereageerd:

- *Het onderzoek naar het verhoogde risico op longontsteking als gevolg van geitenhouderijbedrijven is gedaan bij omwonenden. Omwonende wonen er langdurig en kennen daarmee ook een 24 uren belasting, jaarrond. De blootstelling van recreanten is kortdurend, enkele weken, of enkele dag. In hoeverre recreanten ook een verhoogd risico lopen is met het onderzoek niet goed inzichtelijk te maken.*
- *De afstand is heel kort (250 meter). Wel is het zo dat de verblijfsrecreatieve functies aan de zuid-westzijde van het geitenbedrijf gelegen zijn. De oorzaak van het verhoogd risico op longontsteking wordt nog onderzocht. Mogelijk komen er handvatten, als de resultaten van het onderzoek bekend worden, om het risico te verminderen. Situering van de mestopslag en mate van afdekking van de mestopslag bij het geitenbedrijf kan bijvoorbeeld bepalend zijn mocht blijken dat dit een bron is van ziekmakende stoffen.*
- *Longontsteking is voor bepaalde risicogroepen heel ingrijpend: met name heel jonge kinderen en ouderen en mensen met COPD. Longontsteking betekent voor hen vaak ziekenhuisopname, toename medicijngebruik, verslechterde werking longen. Wie ontvang je op je recreatieterrein?*
- *De verminderde uitstoot van het varkensbedrijf en de vergister levert ook verbetering van de lokale leefomgeving; niet zozeer voor de recreatiegasten maar wel voor de buurt (hoewel er niet veel mensen dichtbij wonen en de dorpskern gelegen is op circa 1,5 km).*
- *Is kortdurende recreatie ook inderdaad kortdurend; soms worden vakantie-accommodaties meer als permanente bewoning gebruikt, dat is op het besluitgebied niet wenselijk.*

Alle geitenbedrijven met meer dan 50 geiten voor de melkproductie worden in de huidige situatie jaarlijks gevaccineerd tegen Q-koorts. Tevens zijn geiten- en schapenhouders tegenwoordig verplicht om te zorgen dat bezoekers niet in contact kunnen komen met de dieren tijdens het lammeren.

Op basis van het voorgaande, kan een positieve afweging gemaakt wordt ten aanzien van dit initiatief. Vooral het kortdurende verblijf en de ligging aan de zuidwestzijde van het geitenbedrijf en de verplichte vaccinatie zijn hiervoor bepalend. Eenduidig onderzoek naar het effect van de

Geitenhouderij op de tijdelijke recreatieve bewoning van vakantie-accommodaties is niet beschikbaar.

4.6.2.3 Toetsing varkens- en pluimveehouderij

In de directe nabijheid van het besluitgebied zijn geen varkens- of pluimveebedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde pluimveebedrijf is een leghennenbedrijf gelegen aan de Heibloemdijk 12 ten noordwesten van het besluitgebied. Dit leghennenbedrijf bevindt zich op een afstand van 430 meter vanaf het besluitgebied. Op grond van de gegevens voor dit bedrijf in het kader van de vergunning Wet Milieubeheer bedraagt de fijnstofuitstoot (pm_{10}) 6.559 kg. per jaar. Met de rekentool voor endotoxine is een benodigde afstand berekend van minimaal 225 meter voor dit leghennenbedrijf. De werkelijke afstand van 430 meter is dan ook ruimschoots voldoende. Het varkensbedrijf aan de Langedonksedijk 1a is gelegen op ca. 280 meter vanaf het besluitgebied. Het bedrijf kent een fijnstofuitstoot van 217 kg. per jaar. Op grond van de rekentool voor endotoxine is een benodigde afstand berekend van minimaal 91 meter voor dit zeugenbedrijf. De werkelijke afstand van 280 meter is dan ook ruimschoots voldoende.

De endotoxinebelasting is in dit kader voor zowel de varkens- als pluimveehouderij geen probleem voor het besluitgebied. De varkens- en pluimveebedrijven liggen op ruim voldoende afstand.

4.6.3 Spuitzones

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

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Er zijn in de omgeving van het besluitgebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gronden rondom het agrarische bouwvlak zijn eveneens niet in gebruik voor (boom)teelt. Niet aannemelijk wordt geacht dat binnen een afstand van 50 meter gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Geluid

4.7.1 Wegverkeerslawaaï

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) samen de regels van het omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels

over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl).

Bij een wijziging van het omgevingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidsandaachtsgebied van bestaande wegen niet getoetst te worden (Artikel 5.78r. (toepassingsbereik). Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het her bestemmen van de bedrijfswoning is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een zeker mate van bescherming tegen geluid noodzakelijk. Voorbeelden hiervan zijn begraafplaatsen en vakantie-accommodaties. Als voorbeeld hiervan kan de uitspraak ABRvS van 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2 dienen. In deze uitspraak staat het volgende vermeld.

"Niet in geschil is dat de in het plan voorziene 350 vakantie-accommodaties weliswaar geen bescherming genieten ingevolge de Wet geluidhinder, maar dat dit niet betekent dat de vakantie-accommodaties in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat de toegekende bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" onder andere nachtverblijf toestaat, is naar het oordeel van de Afdeling sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de vakantie-accommodaties. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de vakantie-accommodaties een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe."

Uit deze uitspraak blijkt dat in principe elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Dit betekent overigens niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. Het geeft wel aan dat de motivering een functie is niet geluidgevoelig een te magere motivering is.

De beoogde vakantie-accommodaties en het restaurant worden gesitueerd aan de Langendonksedijk, een weg die doorgaans wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. Op basis van de kaarten van atlasleefomgeving blijkt dat ter plaatse van de geprojecteerde vakantie-accommodaties sprake is van een geluidsbelasting van minder dan 45 dB. Aannemelijk is dat de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden. De beoogde ontwikkeling is in het kader van het aspect wegverkeerslawaaï geen bezwaar.

4.7.2 Industrielawaai

Binnen het besluitgebied wordt het agrarisch bedrijf en de mestverwerking gesaneerd, waarna geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer zullen plaatsvinden. Vanuit het besluitgebied wordt dan ook alleen Industrielawaai geproduceerd op de locatie die bestemd is voor energieopslag en energiedistributie.

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd welke een belemmering vormen in het kader van (industrie)geluid, waarmee dan ook kan worden gesteld dat

wordt voldaan aan de eisen voor geluid. De meest dicht bij de vakantie-accommodaties gelegen veehouderij is gevestigd aan Broekstraat 28 en Broekstraat 32 op een afstand van circa 220 meter.

Conform de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geldt hiervoor op grond van het aspect 'geluid' een richtafstand van 30 meter tot een gevoelige functie. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Gesteld kan dan ook worden dat het aspect geluid geen bezwaar vormt.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Inleiding

Bij een evenwichtige toedeling van functies in het Omgevingsplan dient ook rekening gehouden te worden met de het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

De wijziging van het Omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl). De resultaten hiervan zijn navolgend beschreven.

4.8.2 Toepassing

In het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Hiervoor kan het ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft. Het Omgevingsplan maakt geen van deze activiteiten mogelijk.

De aandachtsgebieden (voor zowel NO₂ als PM₁₀) zijn de volgende agglomeraties en gemeenten:

- Amsterdam/Haarlem (15 gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Zaanstad en Zandvoort)

- Den Haag/Leiden (12 gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Oegstgeest, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland)
- Rotterdam/Dordrecht (15 gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de IJssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht)
- Utrecht (4 gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein)
- Eindhoven (6 gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven)
- gemeente Arnhem
- gemeente Etten-Leur

Dit staat in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling.

De aandachtsgebieden PM₁₀

In een aantal gemeenten is de fijnstofconcentraties relatief hoog door veehouderijen. Dit zijn volgens het Bkl de aandachtsgebieden fijnstof (artikel 5.51, lid 3). Het zijn de volgende 8 gemeenten:

- Asten
- Barneveld
- Bernheze
- Ede
- Leudal
- Nederweert
- Scherpenzeel
- Venray

De aandachtsgebieden PM₁₀ worden elke drie jaar geëvalueerd en zo nodig aangepast naar de actuele inzichten over de luchtkwaliteit.

Voor enkele activiteiten moet de overheid de luchtkwaliteit altijd beoordelen (artikel 5.50 Bkl). Dus binnen én buiten de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende situaties:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- bij het toelaten in omgevingsplan:
 - de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 meter
 - een wijziging van een wegtunnel daarbij de lengte met minimaal 100 meter toeneemt
 - de aanleg van een autoweg of een autosnelweg

Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een

beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl). De verhoging van de concentratie vindt (niet) plaats op een locatie waar mensen kunnen worden blootgesteld.

Niet in betekende mate (NIBM)

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl.

Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

Binnen het besluitgebied worden 40 vakantie-accommodaties, een familiehuis (een centrale ruimte en 5 vrijstaande nachtverblijven) en een horecagelegenheid mogelijk gemaakt en een bedrijf voor energieopslag en - distributie. Het aantal vervoersbewegingen dat deze ontwikkeling tot gevolg heeft, zullen minder bedragen dan de ontwikkeling van 1.500 woningen. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

4.8.3 Blootstelling aan verontreiniging

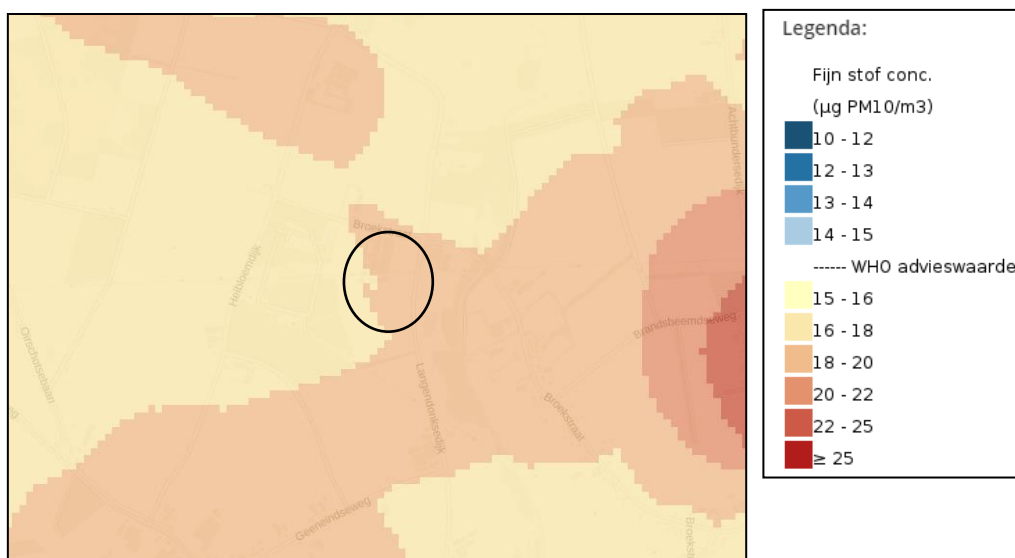
4.8.3.1 Inleiding

Het doel van de Europese richtlijn luchtkwaliteit wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

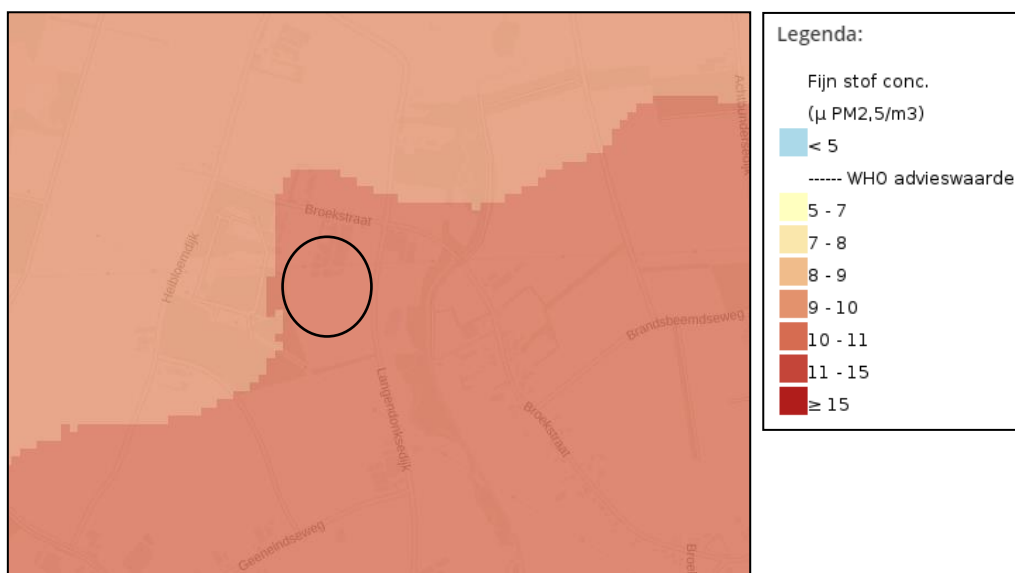
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

4.8.3.2 Jaargemiddelde concentratie

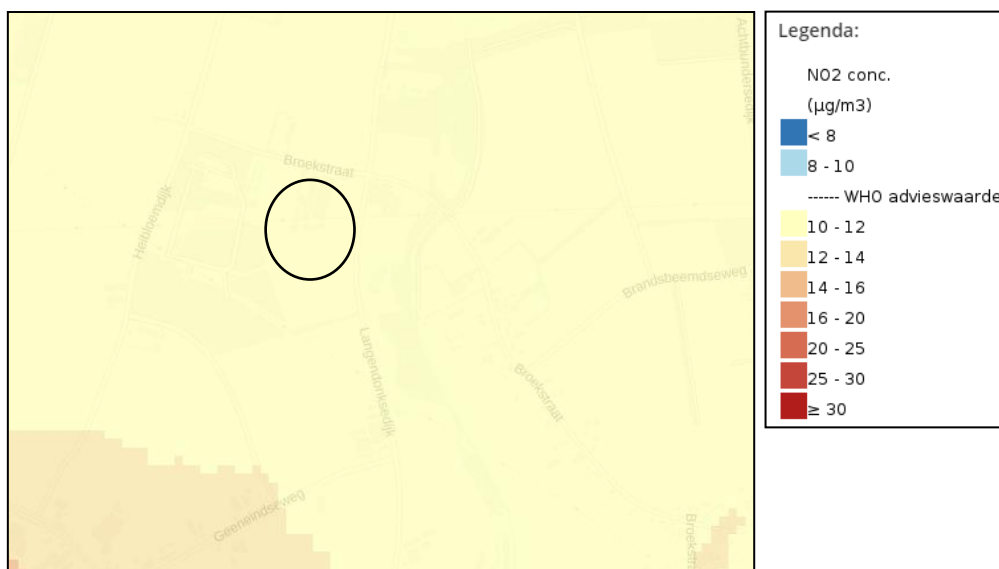
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het besluitgebied en directe omgeving weer. Het besluitgebied wordt aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 25: Fijnstof 2021 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het besluitgebied



Figuur 26: Fijnstof 2021 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het besluitgebied



Figuur 27: Stikstofdióxide 2021 (NO₂) (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het besluitgebied

Ter plaatse van het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. De jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt 10-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.9 Bodemkwaliteit

4.9.1 Beleidskader

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het besluitgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

Hierna wordt beschreven welke waarden binnen onderhavig besluitgebied gelden en of de aanwezige bodemkwaliteit hieraan voldoet.

4.9.2 Toets

Met onderhavige wijziging van het Omgevingsplan wordt voorzien in het realiseren van bodemgevoelige functies (artikel 5.89g Bkl) op een bodemgevoelige locatie artikel 5.89h Bkl. Hierdoor dient te worden onderzocht of de kwaliteit van de bodem binnen het besluitgebied als aanvaardbaar c.q. toelaatbaar kan worden aangemerkt

Ter plaatse van de beoogde Groene Buitenplaats is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Navolgende conclusies komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (bouw recreatie woningen).”

“In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen en beton worden als asbest onverdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.”

“Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.”

“Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.”

Het uitgevoerde onderzoek (Verkennend bodemonderzoek Broekstraat 31 Gemeente Oirschot 7 februari 2023) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Inleiding

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Net als geluid, bodemkwaliteit, geur en tal van andere aspecten speelt daarbij ook omgevingsveiligheid een rol. Bij

omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de "feitelijke" risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnterpreteerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

4.10.2 Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

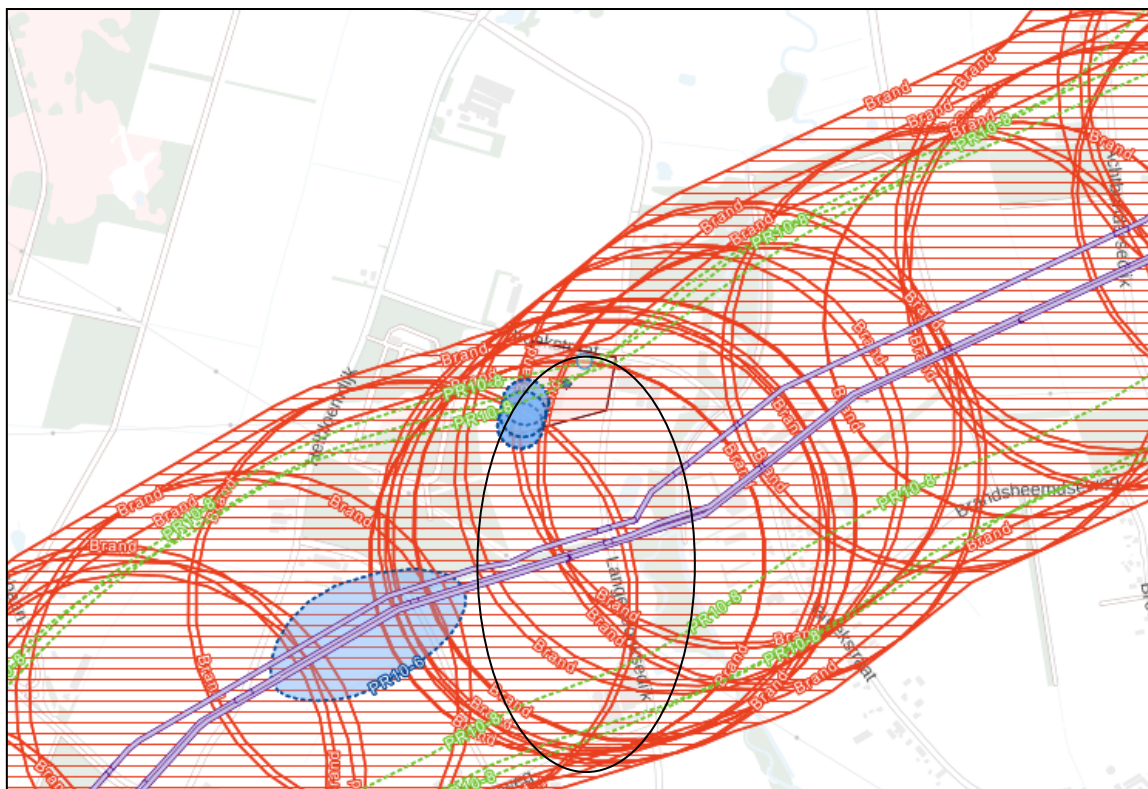
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

4.10.3 Beoordeling besluitgebied

4.10.3.1 Inrichtingen

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied of plaatsgebonden risicocontour van een nabijgelegen inrichting. Navigerende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart waarop het besluitgebied indicatief is aangeduid middels een zwarte cirkel.



Figuur 28: Uitsnede risicokaart

4.10.3.2 Transport

Het besluitgebied ligt op circa 1,6 kilometer van de Rijksweg A58. Op een dergelijke afstand zal van beïnvloeding normaliter geen sprake zijn.

4.10.3.3 Transport over het spoor

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

4.10.3.4 Transport over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Als er al een significant transport over dit kanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het besluitgebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

4.10.3.5 Buisleidingen

Op een afstand van 20 meter ten zuiden van de meest zuidelijk gelegen vakantie-accommodaties bevindt zich een hogedruk aardgasleiding binnen het besluitgebied. Ten zuiden van deze aardgasleiding en buiten het besluitgebied bevinden zich nog 2 hogedruk aardgasleidingen. Om de gevolgen voor de externe veiligheid te kunnen beoordelen is een onderzoek 'externe veiligheid Broekstraat 30-31' uitgevoerd door Econsultancy. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport (rapportnummer 23267.001) weergegeven.

Econsultancy heeft een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor het voorgenomen plan aan de Broekstraat 30-31 te Oirschot. De initiatiefnemer is voornemens om 40 vakantiewoningen en

een familiehuis (centrale ruimte met 5 vrijstaande nachtverblijven) almede een horecagebouw te realiseren. In onderhavig onderzoek zijn de risico's rondom het besluitgebied beschouwd en zijn de mogelijke scenario's inzichtelijk gemaakt. Relevant voor het besluitgebied zijn de hogedruk aardgastransportleidingen en de rijksweg A58. De rijksweg A58 is hemelsbreed op 1.600 meter afstand gelegen. Beïnvloeding op het besluitgebied is dan ook niet te verwachten.

Uit de kwantitatieve risicoanalyses volgt dat het groepsrisico als gevolg van de afzonderlijke hogedruk aardgastransportleidingen beperkt toeneemt maar lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Voor het plan is derhalve een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven. Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. Ondanks dat het merendeel van de vakantiewoningen en het horecagebouw binnen de 100% letaliteitszone liggen, kan het bevoegd gezag overwegen om de restrisico's te accepteren.

4.10.3.6 Concrete maatregelen voor verdere beperking veiligheidsrisico's

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleidingen en de rijksweg A58. Op 31 oktober 2023 is een advies van de Veiligheidsregio uitgebracht. Op 1 februari 2024 is dit advies nog verder aangevuld naar aanleiding van een gesprek met de Veiligheidsregio. Dit advies geeft, tezamen met de voorliggende rapportage van Econsultancy, de input voor het bevoegd gezag om invulling te geven aan de groepsrisicoverantwoordingsplicht.

Tevens is overleg geweest met de Gasunie, de beheerder van de hogedruk aardgastransportleiding. De Gasunie sluit zich aan bij het advies van de Veiligheidsregio. Onderstaand zijn de adviezen van de Veiligheidsregio genoemd en ingedeeld naar aandachtsgebieden:

Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid

- a. De Veiligheidsregio adviseert om geen recreatieverblijven te realiseren in de 100% letaliteitszone van de buisleidingen. Wanneer hier toch voor wordt gekozen dan adviseert de Veiligheidsregio om de verblijven zo veel als mogelijk op afstand van de buisleidingen te realiseren. Afhankelijk waar het incident met een buisleiding plaatsvindt kan deze afstand ervoor zorgen dat personen nog kunnen vluchten.

De recreatieve functies waaronder de recreatiewoningen bevinden zich voor een groot deel in de 100% letaliteitszone. Op een afstand van 170 meter vanaf het hart van de buisleiding zijn de effecten nog 100% letaal. Tot een afstand van 700 meter zijn de effecten nog merkbaar zoals het ontstaan van 1^e graads brandwonden bij personen die buiten verblijven. Door het aanbrengen van een aardewal met niet diep wortelende beplanting kan de buisleiding op het eigen perceel duidelijk gemarkeerd worden. Graafwerkzaamheden kunnen hierdoor nog verdergaand vermeden worden. Met een aardewal kan beschadiging van de leiding door graafwerkzaamheden

verdergaand voorkomen worden. Om hierin daadwerkelijk te voorzien is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

- b. Daarnaast adviseert de Veiligheidsregio de speeltuin en de dierenweide zo ver als mogelijk van de buisleidingen te realiseren. Personen die buiten verblijven staan in direct contact met de hittestraling bij een incident met de buisleiding. De energieopslag zal eveneens zo ver als mogelijk van de buisleidingen gelegen dienen te zijn.

Zowel de speeltuin als de dierenweide zijn gelegen op afstand van de buisleidingen. Door de aan te leggen aardewal zal er een vermindering van het risico van beschadiging door graafwerkzaamheden plaats vinden. De aardewal kan er tevens voor zorgen dat personen zich langer in veiligheid kunnen brengen. Vanuit de speeltuin en de dierenweide is er een directe verbinding naar de Langendonksedijk. Via deze weg kan men direct op afstand van de fakkelbrand geraken.

‘Bebouwing en omgeving bieden bescherming’

- c. De Veiligheidsregio adviseert om de inrichting van het natuurterrein ter hoogte van de buisleidingen ook als mogelijkheid te gebruiken om omgevingsmaatregelen te treffen. Een voorbeeld kan zijn om nabij de buisleidingen een aardewal met natuur/beplanting te realiseren die ervoor zorgt dat het plangebied niet direct wordt blootgesteld aan de gevolgen van een fakkelbrand (hittestraling).

Binnen het plangebied wordt een aardewal aangelegd. De aardewal zal worden beplant met inheemse struiksoorten. Deze aardewal zorgt ervoor dat de directe omgeving niet direct wordt blootgesteld aan de gevolgen van een fakkelbrand (hittestraling). Deze groene aardewal zal tevens een verbetering van de natuurkwaliteit met zich meebrengen en tevens de algemene gezondheid bevorderen. Tevens treedt er windreductie op binnen het plangebied.

- d. De Veiligheidsregio adviseert verder om de energieopslag en energiedistributie, die gesitueerd gaat worden in een nieuw te realiseren bedrijfsgebouw, zodanig uit te voeren dat deze geen gevaar oplevert voor de omgeving en bedrijfswoningen aan de Broekstraat 31 en Broekstraat 30. Het gebruik hiervan niet zonder meer toe te staan en voorschriften voor het gebruik van deze accuopslagsystemen te borgen in een vergunning of maatwerkvoorschriften (op basis van een uitgebreidere beschrijving door de aanvrager);

Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio heeft initiatiefnemer besloten om de opslag van de accu's in de zeecontainers buiten te doen plaatsvinden op de minimaal vereiste afstand van de belendende gebouwen en op de minimaal vereiste afstand tussen de verschillende zeecontainers onderling. Het buiten plaatsen van de containers zal moeten voldoen aan de veiligheidseisen voor energieopslagsystemen zoals genoemd in de richtlijn PGS 37-1:2023. In deze regeling staat ondermeer vermeldt dat de minimale afstand tussen de zeecontainers onderling en de zeecontainers en de belendende gebouwen kan worden verkleind tot minimaal 8 meter, indien er voldoende brandwerende voorzieningen in de containers worden aangebracht. Op de plankaart is een aanduidingsvlak voor het opslaan van de zeecontainers weergegeven. In de regels is bepaald dat de opslag van de zeecontainers alleen maar in dit vlak

mag plaatsvinden en op de vereiste minimale afstand van de bebouwing en minimale afstand van elkaar.

De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpverleningsdiensten mogelijk

- e. Aan de hand van een inrichtingstekening kan bepaald worden wat er benodigd is om te voldoen aan de beleidsregels 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening'. Hierdoor kunnen onze hulpdiensten mogelijk niet effectief optreden wanneer een incident met de buisleidingen, energieopslag en/of natuurbrand plaatsvindt. Om een goede bereikbaarheid te borgen dienen wegen die leiden naar potentiële incidentlocaties, recht te doen aan de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. In de bijlage zijn deze afmetingen genoemd. Gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen dienen een zodanige samenhang te hebben dat elk willekeurig perceel binnen 2 minuten, gerekend vanaf het verlaten van de gebiedsontsluitingsweg, bereikbaar is. De Veiligheidsregio stelt dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen via een tweede route (calamiteitenroute), die nergens samenvalt met de voorkeursroute, bereikbaar moet zijn.

Het gedeelte van het plangebied waar mensen verblijven zal overal bereikbaar zijn door middel van 2 routes, de voorkeursroute en de calamiteitenroute. Op de inrichtingsschets van Orbis zijn deze ontsluitingen aangegeven. De ontsluitingen zijn ook voldoende breed en hebben voldoende draagkracht om zwaar verkeer zoals hulpverleningsvoertuigen te 'dragen'. Gerekend vanaf het verlaten van de gebiedsontsluitingswegen (Broekstraat en Langendonksedijk) is elk perceel binnen het besluitgebied binnen 2 minuten bereikbaar. De interne wegverbinding van de recreatieve functies naar de Broekstraat zal als calamiteiten ingang functioneren.

In het kader van de brandbestrijding is de beschikbaarheid van voldoende bluswater noodzakelijk. Het besluitgebied kent een tweetal pompputten die ook voldoende water ter beschikking hebben (120 m³/uur en 90 m³/uur) om in geval van calamiteiten over voldoende bluswater te kunnen beschikken.

Iedereen is bekend met de risico's en weet hoe te handelen als het mis gaat

- f. De Veiligheidsregio adviseert om risicocommunicatie in te zetten gericht op de doelgroep die binnen de zone verblijven waar de impact van een ongeval met de gevaarlijke stof is. Belangrijk is dat de initiatiefnemer zich bewust is van de risico's en weet hoe te handelen als een incident zich bij een risicobron voordoet. Hiervoor kan de initiatiefnemer een calamiteitenplan/ontruimingsplan voor opstellen. Dit kunt u regelen in een Omgevingsvergunning.

De initiatiefnemer zal een calamiteitenplan/ontruimingsplan opstellen. In een Omgevingsvergunning zal dit vastgelegd worden.

4.10.3.7 Hoogspanningsleidingen

Binnen het besluitgebied van de Groene Buitenplaats bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsleiding 380 kV. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. De magneetveldzone voor de hoogspanningsleiding die aan de noordzijde van het besluitgebied gelegen is bedraagt 36 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding (totale breedte 72 meter). De vakantie-accommodaties zijn buiten deze zone gelegen. In het kader van het vooroverleg is contact geweest met TenneT TSO BV. Als gevolg hiervan heeft Tennet een Inspraakreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Met de inspraakreactie is rekening gehouden in dit ontwerp TAM-omgevingsplan. De planregels zijn aangepast conform het voorstel van Tennet. Ook de motivering is aangepast conform het voorstel van Tennet. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbare blootstelling binnen de magneetveldzone. Er zullen zich geen gebouwen of bouwwerken bevinden binnen de zone van de hoogspanningsleidingen.

4.10.3.8 Bereikbaarheid blus- of hulpvoertuigen

De interne wegen naar de vakantieaccommodaties zijn allen 5 meter breed. Tevens is een wegberm aanwezig die voldoende breed is om in noodgevallen blus- of hulpvoertuigen bij de vakantieaccommodaties te krijgen zonder dat dit leidt tot onvoldoende bereikbaarheid. Voor de vakantieaccommodaties is sprake van voldoende ruimte om blus- of hulpvoertuigen op te kunnen stellen. Naast de centrale ontsluiting naar de Langendonksedijk is er tevens een tweede ontsluiting beschikbaar naar de Broekstraat. Met een dubbele ontsluiting wordt de bereikbaarheid van het besluitgebied bij calamiteiten aanzienlijk verhoogd.

4.10.3.9 Conclusie

De beoogde herontwikkeling vormt in het kader van Externe veiligheid geen onacceptabel bezwaar. Door het aanbrengen van een aardewal boven de gasleidingen en door het opslaan van de accu's in de buitenlucht op voldoende afstand van de belendende gebouwen wordt het risico op onaanvaardbare blootstelling beperkt. Het besluitgebied kent daarnaast 2 interne ontsluitingswegen en voldoende beschikbaarheid van bluswater in geval van calamiteiten.

4.11 M.E.R. beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (mer) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de mer is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34).

De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - 1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - 2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.11.2 Toets

De beoogde herontwikkeling van het besluitgebied komt voor in bijlage V bij het Omgevingsbesluit (M3). Hiervoor geldt de mer-beoordelingsplicht (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet). In bijlage 8 is een mer-beoordelingsnotitie opgenomen.

4.12 Duurzaamheid en klimaat

4.12.1 Inleiding

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

4.12.2 Toepassing binnen het besluitgebied

Het plan draagt bij aan de doelstellingen op het gebied van Duurzaamheid en Klimaat. Het saneren van de varkenshouderij betekent dat de bijbehorende emissies tevens worden gesaneerd. Dit geldt o.a. voor de Koolstofdioxide-emissies, stikstofemissies, geuremissies en endotoxine emissies. In de plaats van de varkenshouderij en de intensieve akkerbouw wordt o.a. nieuwe natuur (Bos en kruiden- en faunarijk grasland) en extensieve landbouw met natuurstroken gerealiseerd.

Door de aanleg van bos- en natuurstroken wordt een bijdrage geleverd aan CO₂-opslag en voorkomen van hittestress. De flora en faunawaarden worden hierdoor versterkt.

Met accu's wordt energie, afkomstig van het stroomnet, opgeslagen op piekmomenten en weer afgegeven indien er tekorten ontstaan. Het energienetwerk wordt hierdoor ontlast door het beter afstemmen van vraag en aanbod. De eigen energie benodigd voor het recreatie en horecagedeelte wordt opgewekt met zonnepanelen. Er wordt hierdoor geen gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen.

Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen. In het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen. Het milieuvriendelijk en circulair bouwen van gebouwen wordt gestimuleerd. In het Bpl zijn de milieuprestatienormen van gebouwen (MPG) opgenomen. Het natuurinclusief bouwen wordt eveneens gestimuleerd. De vakantiewoningen, het familiehuis, de horeca-inrichting en de loods worden duurzaam gebouwd rekening houdend met de effecten op het milieu.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Omgevingsplan

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet bevat het omgevingsplan (o.a.) de bruidsschat. Dit zijn de hoofdstukken 1 en 22 en bijlage I bij artikel 1.1, tweede lid, van hoofdstuk 1. De bruidsschat is opgesteld in STOP/TP.

Een TAM-IMRO omgevingsplan wordt met een andere techniek (IMRO i.p.v. STOP/TP) opgesteld, bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Daardoor is het niet mogelijk om het TAM-IMRO omgevingsplan en de tekst van de bruidsschat in één bestand samen te voegen. Omdat het juridisch wel één omgevingsplan vormt, wordt in praktijk het TAM-IMRO omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd in het omgevingsplan van rechtswege. Dit hoofdstuk wordt juridisch toegevoegd na Hoofdstuk 22 en voor de slotbepalingen. De naam van een TAM-IMRO omgevingsplan begint met 'TAM-omgevingsplan' gevolgd door een spatie en de rest van de plannaam.

Een TAM-IMRO plan is een tijdelijk hulpmiddel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen door kunnen blijven gaan, tot dat gemeente het Omgevingsplan volledig in STOP kan opstellen. Het TAM-IMRO wijzigingsbesluit wordt later ondergebracht in STOP. De TAM-IMRO is een wijziging van het Omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt deze opgesteld met de techniek welke in gebruik is volgens de huidige (of oude) wetgeving. Juridisch moet een TAM-IMRO plan ook voldoen aan de regels van het Bkl en de provincie.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk van hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan gewijzigd worden, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering bij 'artikel 1' bergint. Voor het doel is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering echter onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, wordt met voorliggend plan na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen bedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan:

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet je als bevoegd gezag aangeven hoe je burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden hebt betrokken en wat je met de resultaten hebt gedaan. Dit geef je op het einde aan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangeeft hoe je burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Eind juli 2022 is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden middels een individueel bezoek van de omwonenden en bedrijven in de omgeving. Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken is het planvoornemen op enkele punten gewijzigd. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd bij deze motivering.

6.1.3 Zienswijzen

Dit TAM-omgevingsplan heeft vanaf 19 juni 2025 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Is sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het vaststellen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en

toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zonder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Het kostenverhaal van voorliggende planontwikkeling is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

6.2.3 Financiële bijlagen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

7. PROCEDURE

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.