

MOTIVERING
TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A.1
ORANJESTRAAT 40C EN STEENFORTSEWEG 2E

NL.IMRO.0823.TAMMIORANJESSTRAAT-ONTW

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

Rapportnummer CRI240011.001

Maart 2025

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Begrenzing	6
1.4 Omgevingsplan gemeente Oirschot	6
1.4.1 Omgevingsplan gemeente Oirschot	6
1.4.2 Bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Middelbeers'	6
1.5 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie	9
2.3 Planologische situatie	9
2.4 Verkeer en parkeren	10
3. WETTELIJK KADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Instructieregels Rijk	11
3.1.2.1 Wettelijk kader	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Brabantse omgevingsvisie	13
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.2.2.1 Wettelijk kader	14
3.2.2.2 Toets	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	16
3.3.1.1 Wettelijk kader	16
3.3.1.2 Toets	16
4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	17
4.1 Bodemkwaliteit	17
4.1.1 Wettelijk kader	17
4.1.2 Toets	17

4.2	Water	17
4.2.1	Wettelijk kader	17
4.2.1.3	Waterbeheerprogramma 2022-2027 Dommel	18
4.2.1.4	Hemelwaterverordening Oirschot	18
4.2.2	Toets	19
4.3	Cultureel erfgoed	19
4.3.1	Wettelijk kader	19
4.3.2	Toets	20
4.3.2.2	Plangebied	21
4.4	Natuur	21
4.4.1	Wettelijk kader	21
4.4.2	Toets	23
4.5	Geluid	24
4.5.1	Wettelijk kader	24
4.5.2	Toets	24
4.6	Geur	24
4.6.1	Wettelijk kader	24
4.6.2	Toets	25
4.7	Gezondheid	27
4.7.1	Endotoxinen	27
4.7.2	Geitenhouderijen	27
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen	28
4.7.3.1	Wettelijk kader	28
4.7.3.2	Toets	28
4.7.4	Hoogspanningsverbindingen	28
4.7.4.1	Wettelijk kader	28
4.7.5	Positieve gezondheid	29
4.7.5.1	Wettelijk kader	29
4.7.5.2	Toets	29
4.7.6	Luchtkwaliteit	29
4.7.6.1	Wettelijk kader	29
4.7.6.2	Toets	30
4.8	Bedrijven en milieuzonering	32
4.8.1	Wettelijk kader	32
4.8.2	Toets	33
4.9	Omgevingsveiligheid	34
4.9.1	Wettelijk kader	34
4.9.2	Toets	34
4.10	Duurzaamheid en klimaat	35
4.10.1	Duurzaamheid	35

4.10.1.1	Wettelijk kader	35
4.10.1.2	Toets	35
4.10.2	Klimaat	35
4.10.2.1	Wettelijk kader	35
4.10.2.2	Toets	36
4.11	Toetsing m.e.r.-beoordeling	36
4.11.1	Wettelijk kader	36
4.11.2	Toets	36
4.11.2.1	Toets bijlage V	36
4.11.2.2	Toets m.e.r.-beoordeling	37
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
5.1	Eén omgevingsplan	38
5.2	Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)	38
5.3	Opzet planwijziging	38
5.4	Artikel gewijze toelichting	39
5.4.1	Wonen	39
5.4.2	Bedrijf	40
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Participatie en omgevingsdialoog	41
6.1.1	Algemeen	41
6.1.2	Omgevingsdialoog	41
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	42
6.2.1	Algemeen	42
6.2.2	Kostenverhaal	42
6.2.3	Anterieure overeenkomst	42
6.2.4	Publiekrechtelijk kostenverhaal	42
6.2.5	Kostenverhaal binnen het plangebied	42
6.2.6	Financiële bijdragen	42
6.2.7	Nadeelcompensatie	43
7.	PROCEDURE	44

BIJLAGE:

1. Verslag participatie

1. INLEIDING

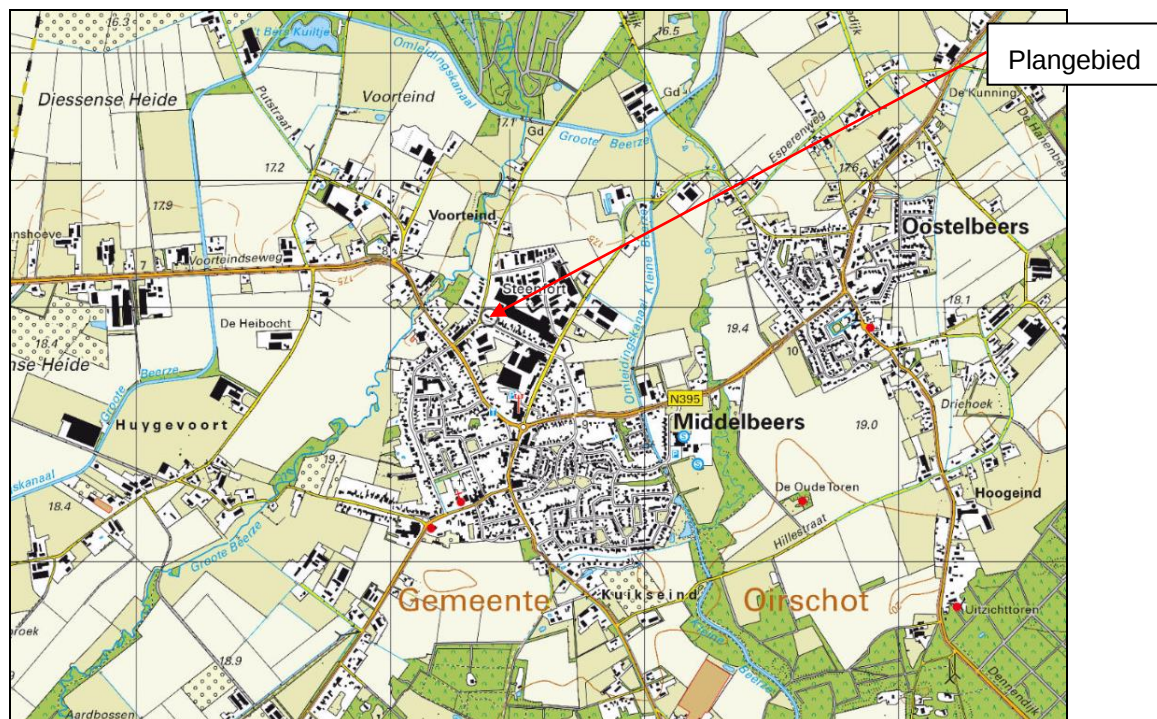
1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Oirschot voor de locaties Oranjestraat 40c en Steenfortseweg 2e. Ter plaatse is sprake van een bedrijfsfunctie ten behoeve van een trappenmakersbedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfswoning is gesitueerd aan Oranjestraat 40c, het bedrijf kent het adres Steenfortseweg 2e. Tussen het bedrijf en de woning bestaat een beperkte ruimtelijke samenhang. Beoogd wordt aan de huidige bedrijfswoning een reguliere woonfunctie toe te kennen en deze af te splitsen van het bedrijf.

Voor het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Oirschot per 1 januari 2024 geldend. De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het Omgevingsplan van rechtswege niet mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het Omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het plangebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.2 Ligging

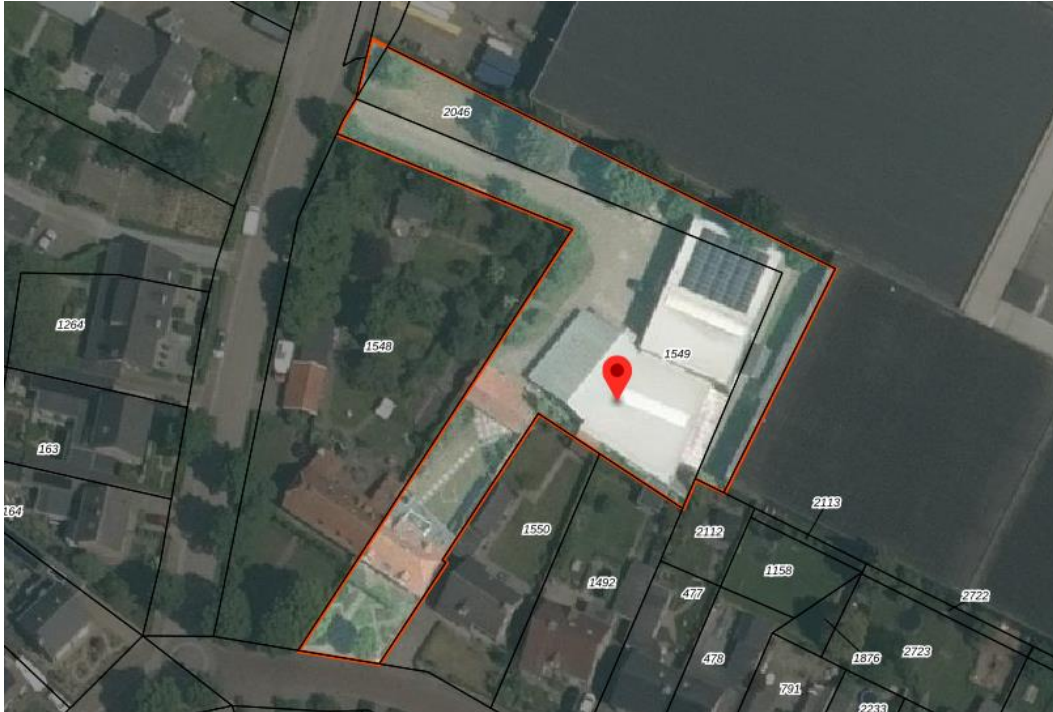
Het plangebied is gelegen aan de Oranjestraat en de Steenfortseweg te Middelbeers, in het noorden van de kern. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op topografische kaart ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Middelbeers sectie G, nummer 1549 en 2046. De locatie heeft een omvang van 2.125 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht waarop het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Figuur 2: Kadastraal situatie van het plangebied

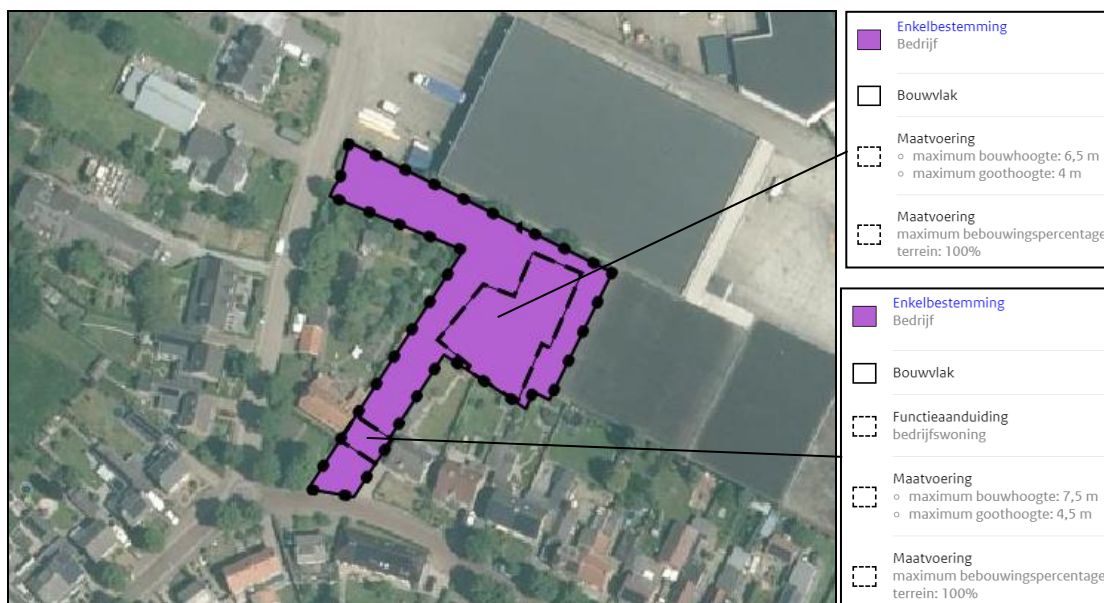
1.4 Omgevingsplan gemeente Oirschot

1.4.1 Omgevingsplan gemeente Oirschot

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

1.4.2 Bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Middelbeers'

In 2012 is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Middelbeers' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Bedrijf'. De locatie is voorzien van een bouwvlak en gedeeltelijk van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het bouwvlak is voorzien van maatvoeringsaanduidingen: 'maximum bebouwingspercentage 100%' en twee maatvoeringen voor de maximum bouwhoogtes. Navolgende figuur geeft de verbeelding van dit bestemmingsplan weer.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze motivering is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt deze functiewijziging getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oirschot 2017', waarna in hoofdstuk 4 het wettelijk kader wordt getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 vindt de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 8 de procedure voor deze functiewijziging wordt omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied is een trappenmakersbedrijf gevestigd. De bedrijfslocatie wordt ontsloten aan de Steenfortseweg. Het bedrijf maakt trappen voor particulieren en bedrijven. De trappen worden ambachtelijk gemaakt in de werkplaats. De werkplaats wordt met een lange inrit ontsloten achterlangs de tuinen van de woningen Oranjestraat 40c en 42. De werkplaats kent een omvang van zo'n 825 m².

De bedrijfswoning is gesitueerd aan de Oranjestraat 40c en betreft een gesplitste boerderijwoning. Het westelijke deel van de woning kent een reguliere woonfunctie. Achter de woning ligt een diepe tuin. Een bijgebouw vormt als het ware de afscheiding tussen de tuin bij de woning bedrijfsfuncties. Er bestaat een beperkte ruimtelijke samenhang tussen de bedrijfsloods en de bedrijfswoning. De woning sluit meer aan bij de kern en de woonfuncties, de loods vindt meer aansluiting bij het achtergelegen bedrijventerrein. Navolgende figuur geeft een beeld van de situatie binnen het plangebied.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied



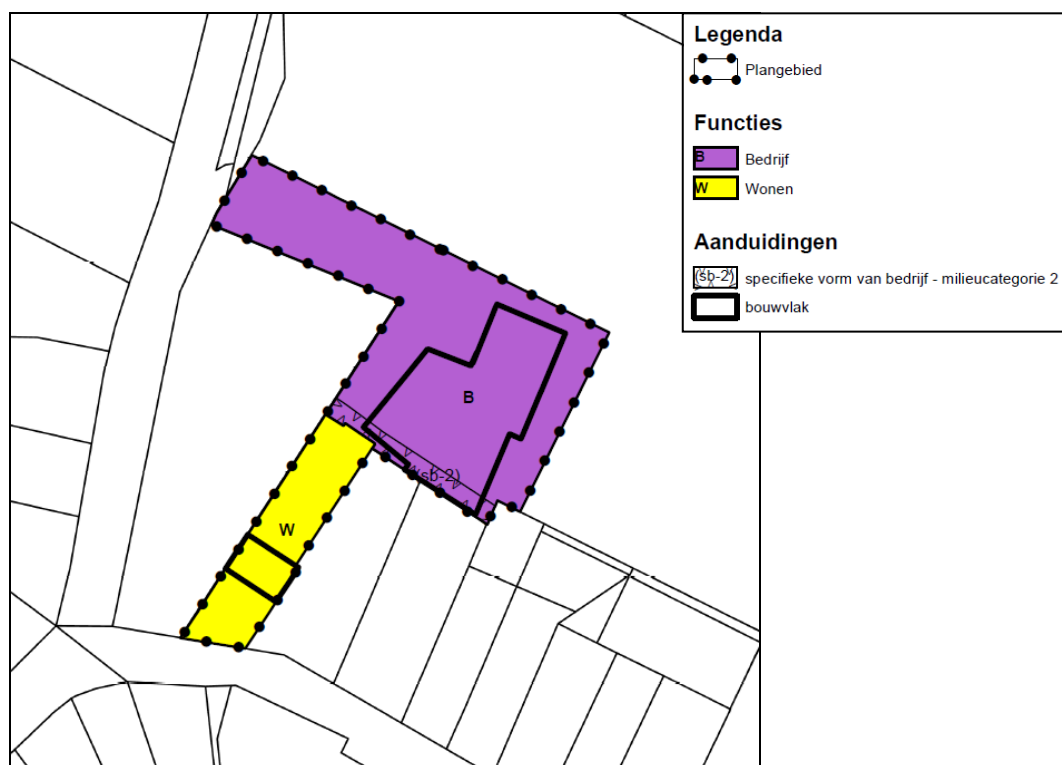
Figuur 5: bedrijfswoning

2.2 Beoogde situatie

Beoogd wordt de bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf. Tussen het bedrijf en de bedrijfswoning bestaat een beperkte ruimtelijke samenhang. De bedrijfswoning is georiënteerd op de Oranjestraat en deelt een dak met een reguliere burgerwoning. Het bedrijfsdeel wordt ontsloten aan de Steenfortseweg. Beoogd wordt ter hoogte van het bijgebouw het perceel op te delen. De bedrijfswoning zal daarmee een reguliere woonfunctie krijgen zoals ook voor de belendende woningen geldt.

2.3 Planologische situatie

Navolgend wordt de beoogde situatie weergegeven. Aan de zuidzijde van de bedrijfsfunctie wordt een nadere aanduiding opgenomen zodat ter plaatse bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. De bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie. Voor het overige worden er geen wijzigingen doorgevoerd.



Figuur 6: Verbeelding

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is middels twee inritten ontsloten aan zowel de Oranjestraat (voor de woning) als de Steenfortseweg (voor het bedrijf). Beide inritten blijven ongewijzigd. Er is sprake van een verkeersveilige situatie en het verkeer gaat direct na het verlaten van het perceel op in het heersende verkeersbeeld. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe. Ten opzichte van parkeren vinden geen wijzigingen plaats.

3. WETTELIJK KADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Wettelijk kader

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.

3.1.1.2 Toets

De beoogde functiewijziging heeft geen betrekking op nationale belangen of een direct effect op de afwegingsprincipes. Daarvoor is het plan te kleinschalig van aard. De bestaande woning wordt hergebruikt en krijgt een toekomstbestendige functie.

3.1.2 Instructieregels Rijk

3.1.2.1 Wettelijk kader

3.1.2.1.1 Inleiding

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwen leefomgeving (Bll). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

3.1.2.1.2 Omgevingsbesluit

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

3.1.2.1.3 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 met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

3.1.2.1.4 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.

3.1.2.1.5 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

3.1.2.2 *Toets*

Het plan wordt in hoofdstuk 5 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het Omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een Omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het Omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en/of een functiewijziging. Het beoogde en huidige planologische regime moeten daarbij met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling moet worden bepaald op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

3.1.3.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een bestaande locatie hergebruikt zonder dat bebouwing wordt toegevoegd of er nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Hiermee is er met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de context van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Wettelijk kader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor vijf hoofdtaken:

1. de basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.

2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

Dit plan betreft de wijziging van de functie van een bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie. Dit plan is hiermee kleinschalig. Er is echter grote behoefte aan woningen. Het toekennen van een woonfunctie aan de bestaande bedrijfswoning past binnen de hoofdpoging 'De basis op orde'.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogingen in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Wettelijk kader

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels voor het buitengebied. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.2 Toets

3.2.2.2.1 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

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.

Binnen het plangebied vindt hergebruik binnen een bestaand bouwperceel. Het ruimtebeslag neemt niet toe.

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

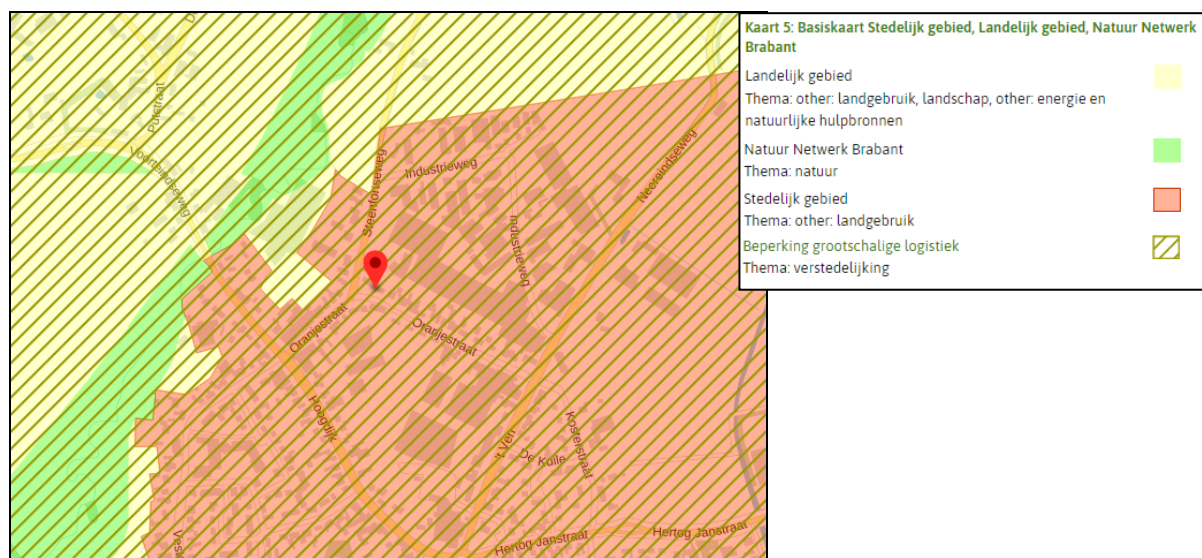
Een ontwikkeling dient plaats te vinden met toepassing van de lagenbenadering. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- 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;
- waarbij de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt een bestaande bedrijfswoning hergebruikt als reguliere woonfunctie. Dit plan leidt niet tot aantasting van waarden. Dit wordt dit per aspect toegelicht in hoofdstuk 5 van deze motivering.



Figuur 7: Uitsnede van de basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant met de omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Het aanwijzen van de bedrijfswoning als burgerwoning is passend binnen het stedelijk gebied.

3.2.2.2.3 Regels voor wonen

Met dit plan wordt een woonfunctie aan een bedrijfswoning toegekend. Op grond van artikel 5.77 is de enige voorwaarde die hieraan gesteld is, de voorwaarde dat het aantal woningen binnen het plangebied niet toeneemt. Binnen het plangebied en blijft één woning aanwezig. Het perceel krijgt hiermee een woonfunctie.

Het plangebied is tevens aangeduid als locatie met een beperking voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

3.3.1.1 *Wettelijk kader*

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 en milieu;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Basisvoorzieningen.

De gemeente Oirschot is opgedeeld in de volgende vijf gebieden:

- Oirschot-centrum;
- Spoordonk;
- Middelbeers;
- Oostelbeers;
- Buitengebied.

3.3.1.2 *Toets*

Met deze ontwikkeling wordt een bedrijfswoning in de kern Middelbeers hergebruikt als reguliere woonfunctie. Deze ontwikkeling draagt bij aan de doeleinden om de aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpse structuur te bewaren. Door de woning af te splitsen is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling doet geen afbreuk op het woongenot van omwonenden.

4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodemkwaliteit 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. 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 plangebied 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.

4.1.2 Toets

Binnen het plangebied is reeds een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Dit betreft reeds een gevoelige functie. Deze locatie krijgt een reguliere woonfunctie. Er vindt geen grondverzet plaats. Er is geen reden om aan te nemen dat de bodem ongeschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

4.2.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan 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. Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.2.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

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. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

4.2.1.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Dommel

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. 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 planperiode wordt gestart met de watertransitie. 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.

4.2.1.4 Hemelwaterverordening Oirschot

Het huidige rioleringsbeleid van de gemeente Oirschot is vastgelegd in de Omgevingsvisie, het Integraal Maatschappelijk Beheerkader (verder IMBK) en het bijbehorend Programma Water en Riolering.

Hierin is beschreven hoe de gemeente Oirschot de komende jaren invulling geeft aan maatschappelijke opgaven en beleidsdoelen bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij 'een prettige, veilige en gezonde leefomgeving' één van de speerpunten is. Het anders omgaan met hemelwater valt hierbij onder het doel Duurzaamheid & circulair en als volgt omschreven: 'hemelwater is in principe schoon en wordt bij voorkeur ter plaatse verwerkt door het vasthouden in de bodem, bergen in een wadi of retentievijver of afvoer naar open water.

Binnen de gemeente Oirschot geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waardoor de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet dient te verslechteren. Daarnaast is de perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater op eigen perceel. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op druk- of vacuümriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan.

Er is gekozen voor een onderscheid tussen uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot 2000 m² en vanaf 2000 m². Ten aanzien van de hemelwaterberging geldt dat deze in het geval van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot 2000 m² er een bergingseis geldt van minimaal 60 liter per m² bebouwd oppervlak. Onderhavige ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Er vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding. Er wordt geen verharding toegevoegd.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen. Het plangebied is in de Waterschapsverordening aangeduid als gelegen binnen een 'attentiegebied, inloedsgebied Natura 2000 of 'beperkt inloedsgebied Natura 2000'. De aanduidingen van het plangebied in de Waterschapsverordening hebben geen invloed op dit plan. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

4.2.2.2 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het plangebied is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Deze wijziging ziet toe op een gewijzigd gebruik van bestaande bebouwing. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de omgang met hemelwater binnen het plangebied. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

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 ('cultuuroederen') 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.

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Oirschot, 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.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen binnen regio 'De Kempen' en het Cultuurhistorische landschap het 'Groene Woud'.

De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Goed bewaard gebleven voorbeelden van oude zandontginningen met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen zijn de buurtschappen in de omgeving van Cartierheide en Oerle-Knegsel. Gave beekland-schappen vinden we in (delen van) de dalen van de Dommel en de Beerze. Het Belvédèregebied beeklandschap van de Dommel ligt ten zuiden van Eindhoven. Kenmerkend zijn vloeiveiden en viskwekerijen, watermolens, omvangrijke bossen met heidevelden en vennen en aangrenzend cultuurlandschap. Het cultuurhistorisch gave beeklandschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en maakt deel uit van het Nationale Landschap Het Groene Woud. De identiteit wordt bepaald door bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal. In de Kempen liggen tal van - vaak uitgestrekte - landgoederen. Oude landgoederen zijn bijvoorbeeld Baest, Heeze en Annanina's Rust. De landhuizen met bijgebouwen, de parken en lanen en de afwisseling van bossen en landbouwgronden verlenen de landgoederen grote cultuurhistorische betekenis. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk groot-schalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginnings-landgoederen, zoals De Utrecht en Gorp en Rovers, of zijn aangeplant door het Staatsbosbeheer. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

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

Binnen het plangebied vindt slechts functiewijziging plaats van een bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie. Deze functiewijziging leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

4.3.2.2 Plangebied

Binnen het plangebied zijn een woning en een loods aanwezig, die met de wijziging ongewijzigd behouden blijven. De bedrijfswoning is aangemerkt als historische bouwkunst. Met de transitie naar burgerwoning wordt mede ingezet op het duurzaam behoud van de woning. Deze functiewijziging leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Interactieve erfgoedkaart van Oirschot waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 8: Uitsnede Interactieve erfgoedkaart van Oirschot

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart deels aangeduid als een locatie in een categorie 3-gebied en deels in een categorie 4 gebied. Dit zijn gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Binnen het plangebied vindt een wijziging van het gebruik van bestaande gebouwen plaats. Er is geen sprake van een herinrichting van het plangebied. Deze wijziging leidt niet tot aantasting van eventuele archeologische waarden.

4.4 Natuur

4.4.1 Wettelijk kader

4.4.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige 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 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).

4.4.1.2 Gebiedsbescherming

4.4.1.2.1 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 zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 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. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

4.4.1.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

4.4.1.2.3 Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

4.4.1.2.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.4.1.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten 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 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: een '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 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 diersoorten en plantensoorten.

4.4.2 Toets

4.4.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in de kom van Middelbeers. Ten westen van het plangebied is op een afstand van 190 meter het natura 2000-gebied 'Kempenland-West' gelegen'. De gronden rondom de Grote Beerze zijn aangeduid als NNB-Rijksdeel.



Figuur 9: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 en NNB gebieden

Dit plan betreft slechts de wijziging van gebruik binnen bestaande gebouwen en binnen een bestaand terrein zonder wijziging van de inrichting van het perceel. Gezien de aard van de ontwikkeling, de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en de uitermate kleine impact van het plan heeft geen impact op deze Natura 2000 gebieden.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in relatie tot de ontwikkeling op voorhand uit te sluiten. Er vindt geen houtkap plaats binnen het plangebied.

4.4.2.2 Soortenbescherming

De bedrijfswoning blijft ongewijzigd behouden en deze woning wordt hergebruikt als reguliere woning. Binnen het plangebied worden geen bomen of groenstructuren verwijderd en er wordt geen bebouwing gesloopt. Dit plan leidt niet tot aantasting van soorten.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

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 dit wijzigingsbesluit vormen 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. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. 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 geluidaanachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.5.2 Toets

Binnen het plangebied vindt functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie plaats. Een woning is in de huidige situatie reeds een geluidgevoelig gebouw. Er is geen sprake van het toelaten van een nieuwe geluidgevoelige functie. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een grote lawaaimaker in de omgeving die leidt tot een geluidbelasting op de woning binnen het plangebied.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

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 realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het 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 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 omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

Navolgende tabel geeft de geurnormen voor het houden voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor.

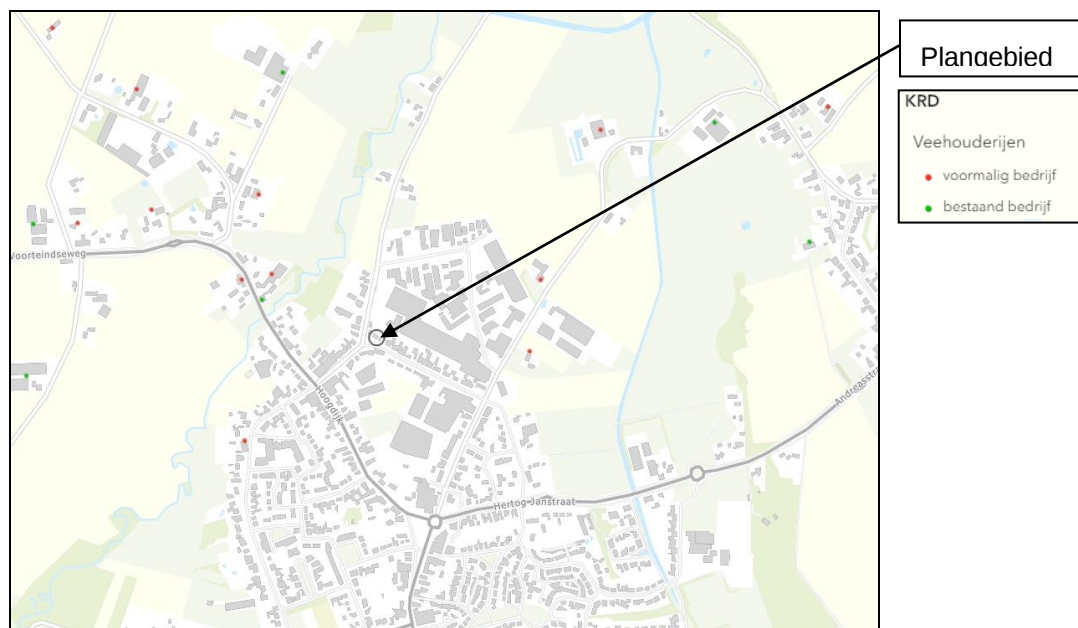
Geurgevoelig object	Waarde
Gelegen binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	2,0 ou _E /m ³
Gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	3,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	8,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	14,0 ou _E /m ³

Tabel 1: Normen voor geur bij het houden van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor

Voor landbouwhuisdieren geldt een afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom en een afstand van 100 meter. 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.

4.6.2 Toets

Dit plan ziet niet op wijziging in een voor geur gevoelig object. In de huidige situatie is een bedrijfswoning reeds een voor geur gevoelig object. Het plangebied is niet gelegen in een agrarische omgeving. De afstand van het plangebied tot het dichtst bij het bedrijf gelegen agrarische bedrijf met vee bedraagt circa 250 meter. Hiermee is de achtergrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijen in de omgeving.



Figuur 10: Beeld van veehouderijbedrijven in de omgeving

Er is sprake een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning (niet zijnde bij een veehouderij) naar een reguliere woonfunctie. Beide woonfuncties zijn even voor geurgevoelig.

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting voor geur vanuit veehouderijen is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting met het plangebied aangeduid

Binnen het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 3-7 ouE/m³. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Dit is aanvaardbaar.

Niet aannemelijk is dat er gezien de lage achtergrondbelasting en de afstand van het plangebied tot agrarische bedrijven in de omgeving sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het

kader van de voorgrondbelasting. Er worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. Een voorgrondbelastingberekening is niet noodzakelijk. Met deze wijziging wijzigt de geursituatie binnen het plangebied niet. Er is sprake van een wijziging van het gebruik waarbij per saldo geen sprake is van toevoeging van een geurgevoelig object, maar van hergebruik van een bestaand object. Deze functiewijziging binnen het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving niet.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

4.7.1.1 Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.2 Toets

Binnen het plangebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een bedrijfswoning naar een woonfunctie. Er is geen sprake van de toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van endotoxinen.

Overigens is het plangebied ook niet gelegen binnen een endotoxine-contour. Veehouderijbedrijven in de omgeving zijn op ruimere afstand gelegen.

4.7.2 Geitenhouderijen

4.7.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter

naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

4.7.2.2 Toets

Binnen het plangebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een bedrijfswoning naar een woonfunctie. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van ligging van het plangebied ten opzichte van geitenhouderijen.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.7.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.7.3.2 Toets

Binnen het plangebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een bedrijfswoning naar een woonfunctie. Er is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten. Deze wijziging leidt niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat in het kader van gewasbeschermingsmiddelen. Overigens is er geen sprake van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van het plangebied.

4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

4.7.4.1 Wettelijk kader

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.7.4.2 Toets

Er is geen sprake van de toevoeging van een gevoelige object. Een bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie. De ligging van hoogspanningsverbindingen heeft geen invloed op deze functiewijziging.

4.7.5 Positieve gezondheid

4.7.5.1 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 het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduïd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.7.5.2 Toets

Dit plan is zeer kleinschalig en ziet op de functiewijziging voor de functie van bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie. Het effect van deze ontwikkeling reikt niet buiten het plangebied, anders dan dat er met deze functiewijziging een toekomstbestendig hergebruik van een locatie plaatsvindt. Dit plan leidt niet tot nadelige gezondheidsaspecten voor functies in de omgeving.

4.7.6 Luchtkwaliteit

4.7.6.1 Wettelijk kader

4.7.6.1.1 Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het 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.

4.7.6.1.2 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. Het kan 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 Bal 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.

4.7.6.1.3 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).

4.7.6.1.4 Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ 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 is 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. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

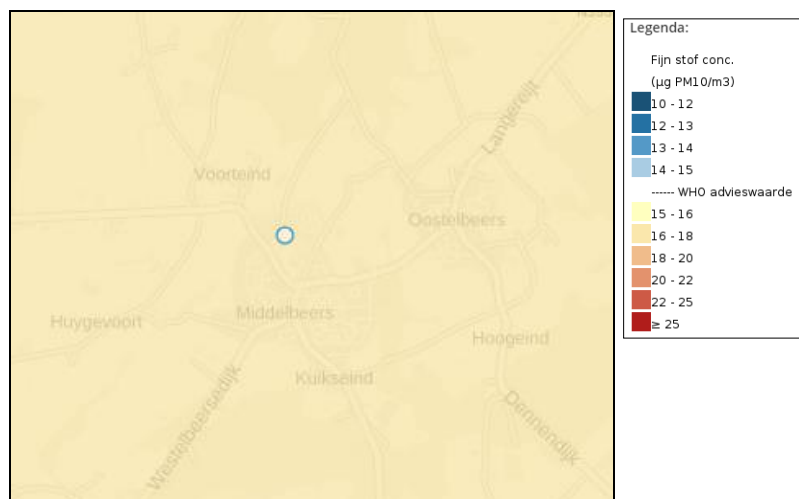
4.7.6.2 *Toets*

4.7.6.2.1 Aandachtsgebieden

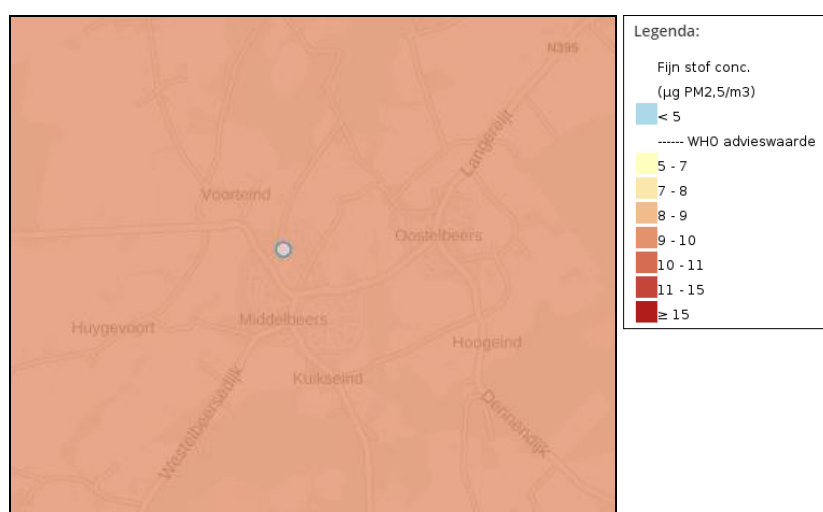
Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit.

4.7.6.2.2 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

Binnen het plangebied is één woning aanwezig, die ook als woonfunctie behouden blijft en wordt hergebruikt. Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van circa 17-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt circa 9-10 µg/m³. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.

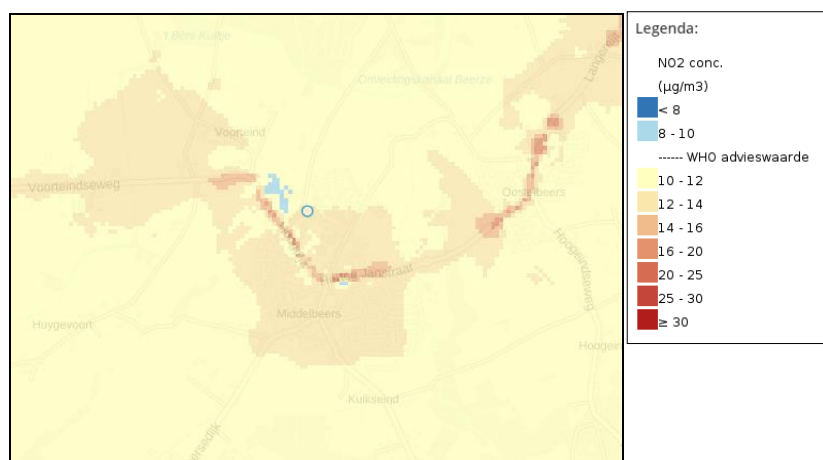


Figuur 12: Fijnstof 2022 (PM₁₀) (bron: RIVM) voor het plangebied en omgeving



Figuur 13: Fijnstof 2022 (PM_{2,5}) (bron: RIVM) voor het plangebied en omgeving

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het plangebied en in de omgeving weer.



Figuur 14: Stikstofdioxide 2022 (bron: RIVM) voor het plangebied

Geconcludeerd kan worden dan de beoogde functiewijziging in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof en stikstofdioxide aanvaardbaar is.

4.7.6.2.3 Niet in betekenende mate

Met dit plan wordt een bedrijfswoning hergebruikt voor een reguliere woonfunctie. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Deze functiewijziging is aanvaardbaar in het kader van de luchtkwaliteit.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het Omgevingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Navolgende tabel geeft de richtlijnafstanden van bedrijven binnen een rustig buitengebied en een gemengd gebied weer.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 2: Tabel met richtlijnafstanden

De locatie is gelegen in gemengd gebied. Ten noorden van de locatie ligt het bedrijventerrein Steenfort.

4.8.2 Toets

Beoogd wordt binnen het plangebied de bedrijfswoning om te zetten in een reguliere burgerwoning. Ten opzichte van omliggende bedrijven geldt deze woning reeds als gevoelige functie.

Het eigen bedrijf betreft een bedrijf dat trappen maakt. Het gaat om een ambachtelijk bedrijf met (timmerwerk)plaats. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 3.2. Voor dit type bedrijven geldt in gemengd gebied een grootste richtafstand van 50 meter in het kader van geluid, 10 voor stof en 0 voor gevaar en geur.

De maatgevende woningen voor het bedrijf zijn de woningen in het lint aan de Oranjestraat. De bedrijfswoning ligt op een afstand van circa 29 meter tot de bedrijfsfunctie. Deze bedrijfsfunctie is ruimtelijke gescheiden van het woonperceel doormiddel van het bijgebouw. Ook de belendende bedrijfswoningen aan weerszijden liggen op een afstand van 29 meter. Gezien de omliggende woningen op eenzelfde afstand ligt wordt het bedrijf al beperkt in zijn geluidruimte. Het omschakelen van de bedrijfswoning brengt hierin geen wijzigingen.

Binnen de bedrijfsfunctie wordt aan de zuidzijde een zonering opgenomen ten beperking van de milieucategorie. Hier wordt een functieaanduiding opgenomen zodat ter plaatse maximaal bedrijvigheid in milieucategorie 2 mag plaatsvinden. Het is hier dan onder andere niet toegestaan te frezen of zaagbanken te plaatsen. Hiermee wordt voorzien in een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Ten opzichte van overige omliggende bedrijven geldt dat de woning reeds een gevoelig object betreft. Er liggen in de omgeving twee bedrijven:

Steenfortseweg 3a

Een interieurbedrijf (milieucategorie 2). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Oranjestraat 47c

Een groothandelsbedrijf (milieucategorie 2). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Bedrijventerrein Steenfort

Ten noorden van de woning, op een afstand van 65 meter, ligt bedrijventerrein Steenfort. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen met betrekking tot deze functiewijziging.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 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 risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). 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 geïnventariseerd 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.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Risicovolle inrichtingen

4.9.2.1.1 Inleiding

Binnen het plangebied is geen sprake van toevoeging of wijziging van gevoelige objecten.

4.9.2.1.2 Inrichtingen in de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een risicocontour die reikt over het plangebied.

4.9.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

4.9.2.2.1 Wegtransport

Het plangebied is gelegen in de kern Middelbeers. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen in een invloedsgebied van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging binnen het plangebied. Er wordt overigens ook geen gevoelige functie toegevoegd.

4.9.2.2.2 Transportleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding (transportleiding) binnen of nabij het plangebied. De meest dichtbij gelegen bedrijfswoning is gelegen op circa 450 meter. Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging binnen het plangebied. Er wordt overigens ook geen gevoelige functie toegevoegd.

4.9.2.2.3 Luchtvaart, Spoorwegen en waterwegen

Er zijn vanuit luchtvaart geen belemmeringen voor wijziging van het plangebied. Het plangebied ligt buiten contouren waar in verband met luchtvaartverkeer rekening gehouden dient te worden. In de

omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er wordt overigens ook geen gevoelige functie toegevoegd.

4.9.2.3 Groepsrisico

De beoogde functiewijziging wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichten van inrichtingen en transportroutes en de aard van de ontwikkeling is het plan niet van invloed op het groepsrisico. Daarbij wordt ook geen gevoelige functie toegevoegd.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Duurzaamheid

4.10.1.1 Wettelijk kader

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 Nationale Omgevingsvisie is '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. Dit 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.

4.10.1.2 Toets

Dit plan ziet op een functiewijziging waarbij een bestaande locatie wordt hergebruikt voor een woonfunctie. Hergebruik van een bestaande bebouwde locatie is duurzaam en toekomstbestendig.

4.10.2 Klimaat

4.10.2.1 Wettelijk kader

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de

verschillende transitie te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.10.2.2 Toets

Met dit plan vindt hergebruik van een bestaande bedrijfswoning naar een woonfunctie plaats. Dit plan is te kleinschalig om bij te dragen aan een beter klimaat, maar is op microniveau een verbetering. Een bestaande woning blijft namelijk behouden in de woningvoorraad.

4.11 Toetsing 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 m.e.r.-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 (m.e.r.) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de m.e.r.-procedure 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 m.e.r. 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

4.11.2.1 Toets bijlage V

In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog twee lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Bij deze functiewijziging is geen sprake van een project met daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

4.11.2.2 *Toets m.e.r.-beoordeling*

4.11.2.2.1 Inleiding

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit bijlage V van het Omgevingsbesluit overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

4.11.2.2.2 Drempelwaarden

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is: 'J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201901439/1/R1) is gezien de zeer beperkte omvang met dit voornemen (geen) sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit betreft daarmee (g)een m.e.r.-plichtige activiteit.

4.11.2.2.3 Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is (niet) gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r.

4.11.2.2.4 Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten met betrekking tot dit plan afgewogen. Daaruit is gebleken dat dit plan (geen) negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dusdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.11.2.2.5 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Eén omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente van rechtswege over één (tijdelijk) omgevingsplan. Dit tijdelijk Omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings-, uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd. Deze is opgenomen in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe separate ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het Omgevingsplan gewijzigd om een functiewijziging mogelijk te maken. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekken omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

5.2 Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

De publicatie van een wijziging van het Omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de Standaard officiële publicaties (STOP) en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD omgevingsplan).

Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het Omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het Omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk aangeduid als TAM-IMRO.

Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Oirschot e is opgesteld op basis van TAM-IMRO.

5.3 Opzet planwijziging

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het Omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter van dit plan is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een Omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie van het plan. Anders dan een bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel.

In juridisch opzicht worden de in dit TAM-Omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel Omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die reeds is opgenomen in

hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

Dit TAM-Omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraken TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiters TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- met dit TAM-Omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22a.1
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a.1 Oranjestraat 40c en Steenfortseweg 2e.
- De regels binnen een hoofdstuk van een Omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 6.4 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-Omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de eerder genoemde werkafspraken gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het Omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-Omgevingsplan.

5.4 Artikel gewijze toelichting

5.4.1 Wonen

In dit artikel zijn regels opgenomen voor hergebruik van de bedrijfswoning Oranjestraat 40c naar een reguliere woonfunctie. De regels voor de functie zijn overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Middelbeers'.

5.4.2 Bedrijf

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het gebruik van de bedrijfsfunctie. De regels voor de functie zijn overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Middelbeers'.

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 tijdwinst 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.

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 of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan.

Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken. In deze procedure worden het waterschap en de provincie Noord-Brabant betrokken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij dit plan is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Er zijn geen bezwaren 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 het Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft 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.

6.2.3 Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan 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 wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

6.2.4 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.

6.2.5 Kostenverhaal binnen het plangebied

Het kostenverhaal van voorliggende planontwikkeling is verzekerd in het privaatrechtelijke spoor middels een anterieure overeenkomst.

6.2.6 Financiële bijdragen

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.

6.2.7 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,
- 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.

Dit plan ziet op functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie. Een gedeelte van de loods binnen de locatie wordt gesloopt voor deze functiewijziging. Met dit plan is naar verwachting geen sprake van een schade voor een object in de omgeving, waarvan de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitsteekt. Bij een beroep op nadeelcompensatie wordt dit door een onafhankelijk adviesbureau beoordeeld.

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 samengevat als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voorstellen 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 voorgeschreven 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.