

FASTGESTELD

TAM-OMGEVINGSPLAN SCHOOLSTRAAT 5, OOSTELBEERS GEMEENTE OIRSCHOT





TAM-OMGEVINGSPLAN SCHOOLSTRAAT 5, OOSTELBEERS GEMEENTE OIRSCHOT

Planstatus

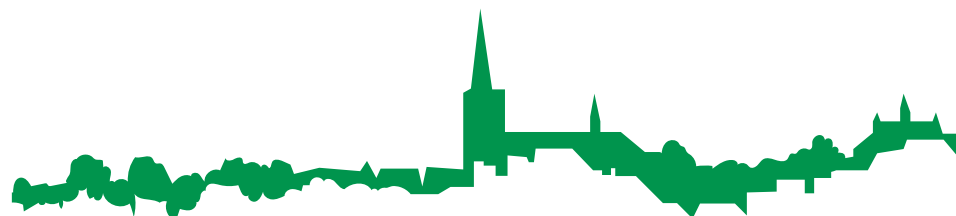
Vastgesteld

Datum

05-11-2025

Auteur(s)

Ivo van de Weijer



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

1.	Aanleiding en doel	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Planlocatie	2
1.3	Het omgevingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Beschrijving huidige situatie	6
3.	Voorgenomen ontwikkeling	7
3.1	Planbeschrijving	7
3.2	Parkeren en verkeer	7
4.	Beleid en regelgeving	9
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	9
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	11
4.3	Beleid waterschap	13
4.4	Gemeentelijk beleid	14
5.	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	16
6.	Fysieke leefomgeving	19
6.1	Beschermen van de gezondheid	19
6.2	Bodemkwaliteit	19
6.3	Geluid door activiteiten	20
6.4	Geur en veehouderijen	22
6.5	Kwaliteit van de buitenlucht	26
6.6	Milieubelastende activiteiten	28
6.7	Natuur	30
6.8	Omgevingsveiligheid	31
6.9	Water en watersystemen	33
6.10	M.e.r.-beoordeling	35
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.	Juridische toelichting	38
9.	Motivering evenwichtige toedeling van functies	40

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een TAM-omgevingsplan is het voornemen om een woonfunctie op de locatie Schoolstraat 5 te Oostelbeers (gemeente Oirschot) te realiseren. Voor dit plan worden er geen sloop- of bouwwerkzaamheden verricht (alleen de functie wordt gewijzigd naar wonen). Om deze woonfunctie te legaliseren moet de functie worden gewijzigd naar 'Wonen'.

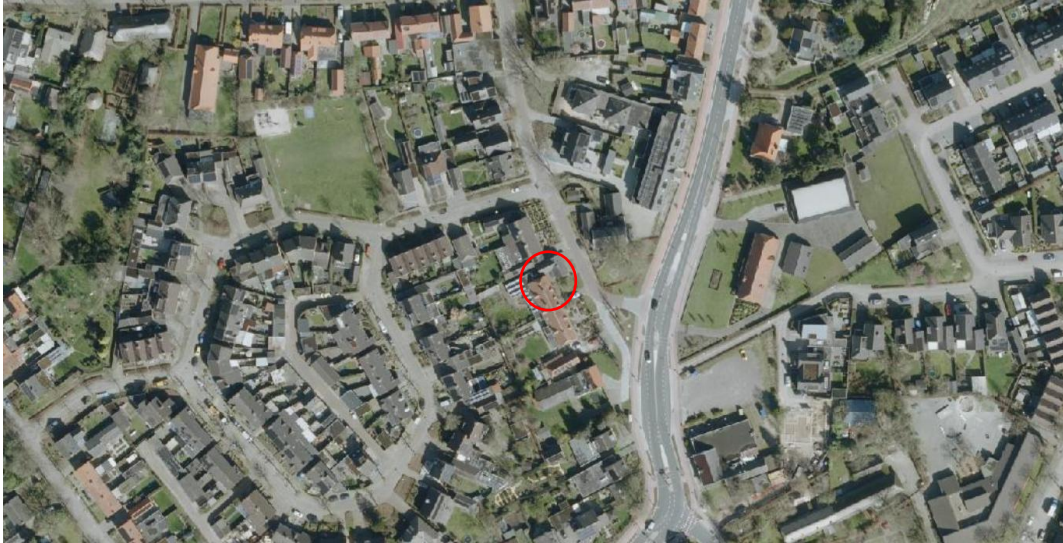
De gemeente Oirschot heeft voor dit plan gekozen om te gaan werken met Tijdelijk Alternatieve Maatregelen (TAM) omgevingsplan. Om de huidige functies 'Detailhandel' en 'Tuin' naar 'Wonen' te wijzigen, dient derhalve een TAM-omgevingsplan opgesteld te worden.

In onderhavige motivering wordt getoetst of de gevraagde activiteiten in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar wordt geacht. Aangetoond wordt dat met de beoogde activiteiten geen waarden geschaad worden dan wel dat de beoogde activiteiten geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving.

1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen in de kern Oostelbeers in de gemeente Oirschot, aan de Schoolstraat 5. De gemeente Oirschot is gelegen in de provincie Noord-Brabant, tussen de twee stedelijke gebieden Tilburg en Eindhoven. De planlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door de woning aan de Schoolstraat 7. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Schoolstraat met daarachter een woning. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de woning aan de Schoolstraat 3. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achtertuin van woningen aan de Plataan.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, Sectie G, nummer 802 en heeft een oppervlakte van 802 m². In navolgende afbeeldingen is de planlocatie weergegeven.



Ligging planlocatie Schoolstraat 5 (planlocatie rode cirkel)



Ligging en begrenzing planlocatie Schoolstraat 5 (planlocatie rood omlijnd)

1.3 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Iedere gemeente heeft onder de Omgevingswet één omgevingsplan voor het hele grondgebied. De gemeente Oirschot heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch een tijdelijk omgevingsplan met de regels voor de activiteiten voor de leefomgeving gekregen. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, bepaalde gemeentelijke verordeningen en de bruidsschatsregels.

Ter plaatse vigeert de beheersverordening Oirschot, herziening 2020 (onherroepelijk vastgesteld op 29-9-2020). De beheersverordening verwijst naar het bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers' (geheel goedgekeurd op 27-11-2007). Op basis van dit bestemmingsplan kent de planlocatie de

bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Detailhandel' met bouwvlak en een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 en 3 meter.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports en met de daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel met de daarbij behorende wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangegeven is op de plankaart. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter mag bedragen. De hoogte van terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers' (planlocatie rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 vormt een beschrijving van de huidige situatie en in hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 en 6 wordt inzicht gegeven in diverse waarden en planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van de activiteit, zowel economisch als maatschappelijk. In hoofdstuk 8 wordt de juridische toelichting van het planvoornemen beschreven. In het laatste hoofdstuk wordt afgesloten met een algehele conclusie, waarin gemotiveerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

2. Beschrijving huidige situatie

De gemeente Oirschot omvat de kernen Oirschot, Spoordonk, Oost-, West- en Middelbeers. De gemeente bevindt zich tussen de twee groten steden Tilburg en Eindhoven. Door de ligging aan de A58 en de N395 heeft de gemeente een goede bereikbaarheid.

De planlocatie aan de Schoolstraat 5 ligt in de kern Oostelbeers, onderdeel van de gemeente Oirschot. De Schoolstraat betreft een aftakking van de doorgaande weg N395. Aan de Schoolstraat is overwegend de functie wonen aanwezig met enkele aan-huis-gebonden bedrijven, een kantoor en bedrijfsfuncties.

De planlocatie betreft een woning en een bijgebouw aan de Schoolstraat 5. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 8,5 meter. Aan de voorzijde van het plangebied was voorheen een ijssalon gevestigd. In de huidige situatie is er een appartement gevestigd met een bed & breakfast. Het bijgebouw binnen de planlocatie bestaat uit één bouwlaag met een kap en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter.



Aanzicht planlocatie vanaf de Schoolstraat



Aanzicht planlocatie vanaf de Schoolstraat

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Planbeschrijving

Met het voorliggend TAM-Omgevingsplan wordt een bed & breakfast gelegaliseerd. Om de bed & breakfast te legaliseren wordt de functie gewijzigd van 'Detailhandel' en 'Tuin' naar 'Wonen' op de locatie Schoolstraat 5 te Oostelbeers. Er vinden voor dit planvoornemen geen sloop of bouwwerkzaamheden plaats.

Het plangebied betreft een woning met een bijgebouw aan de Schoolstraat 5. Er wordt in de toekomstige situatie een bed & breakfast gelegaliseerd binnen de bestaande muren van het bijgebouw. De bed & breakfast bestaat uit maximaal twee afzonderlijk verhuurbare objecten. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 80 m² en bestaat uit één bouwlaag met een kap. De goot- en bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter.



Aanzicht planlocatie vanaf de Schoolstraat

3.2 Parkeren en verkeer

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen in de toekomstige situatie is in onderstaande tabel weergegeven. Gezien de ligging van de planlocatie in Oostelbeers van de gemeente Oirschot wordt voor het planvoornemen uitgegaan van de cijfers voor 'schil-centrum – weinig stedelijk'.

	Parkeren toekomstige situatie		
<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Parkeernorm</i>
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,1	1 woning	2 pp
Huur, appartement, goedkoop	1,6	1 appartement	2 pp

Zowel de woning aan de Schoolstraat 5 als de bed & breakfast zijn voorzien van parkeren op eigen terrein, waardoor aan de benodigde parkeernormen kan worden voldaan.

Verkeer

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan de fysieke leefomgeving. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan de toekomstige parkeereis. Het plangebied wordt ontsloten via de Schoolstraat. De Schoolstraat ter hoogte van het plangebied grenst vrijwel direct aan de nabij gelegen N395.

Toetsing

Als gevolg van het planvoornemen zullen de verkeersbewegingen binnen en rond de planlocatie wijzigen. De gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer wordt bepaald op basis van de verkeersaantrekkende werking. Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van het planvoornemen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Gezien de ligging van de planlocatie in Oostelbeers van de gemeente Oirschot wordt voor het planvoornemen uitgegaan van de cijfers voor 'schil-centrum – weinig stedelijk'.

In de huidige situatie is de planlocatie bestemd als wonen en gedeeltelijk detailhandel. De twee-onder-een-kap woning aan de Schoolstraat 5 heeft een maximale verkeersgeneratie van 8,0 mvt/etmaal volgens de CROW-publicatie. Op de locatie was voorheen een ijssalon gevestigd. De ijssalon had een oppervlakte van circa 50 m². In de CROW-publicatie zijn kengetallen opgenomen voor 'buurt- en dorpscentrum' (per 100 m² bvo). Uitgaande van deze kengetallen bedraagt de maximale verkeersgeneratie 33,75 mvt /etmaal. De totale verkeersgeneratie in de huidige situatie bedraagt maximaal 41,75 mvt/etmaal.

In de toekomstige situatie betreft de planlocatie een bed & breakfast met één verhuurbaar object met twee afzonderlijke kamers. In de CROW-publicatie zijn kengetallen opgenomen voor 'huur, appartement, goedkoop'. Hiervoor geldt een maximale verkeersgeneratie van 4,5 mvt/etmaal. De twee-onder-een-kap woning blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd.

Uitgaande van deze kengetallen neemt de maximale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af met 29,25 mvt/ etmaal.

Conclusie

Vanuit het aspect parkeren en verkeer is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4. Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstellingen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Toetsing

Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);

- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (5.1.4); Waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen is de gemeente vrij om regels te stellen, mits deze past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over geiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. Het type instructieregel;
2. De aarde van de norm (open of gesloten); en
3. Flexibele opties die binnen de instructieregels worden geboden.

Toetsing

In de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het Bkl heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

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

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. In hoofdstuk 4 en 5 van de Omgevingsverordening stellen de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant instructieregels, met als doel dat de gemeenteraad (of in voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling van een omgevingsplan. De instructieregels uit deze hoofdstukken zijn ook van toepassing op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bepaalt de wet dat de instructieregels uit deze verordening gelden als beoordelingsregels voor de vergunningverlening. De planlocatie is gelegen in de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam** (kaart 1+9)
- **Geen attentiezone waterhuishouding** (kaart 1+9)
- **Stedelijk gebied** (kaart 5+9)
- **Beperking grootschalige logistiek** (kaart 5+9)
- **Stalderingsgebied** (kaart 6+9)
- **Norm wateroverlast stedelijk gebied** (kaart 7+9)
- **Attentiezone geluid provinciale weg** (kaart 8+9)

Voor onderhavige planlocatie zijn de volgende instructieregels c.q. beoordelingsregels van toepassing:

Stedelijk gebied

Duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 5.55)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Een omgevingsplan, danwel een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied, dient een onderbouwing te bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. Een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. Toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. Optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. Rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. De mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. Wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

De toekomstige situatie van het planvoornemen betreft geen sloop- of bouwwerkzaamheden. Enkel een functiewijziging naar wonen. Het plangebied behoort tot de regio Midden-Brabant. Omdat het planvoornemen bestaat uit het legaliseren van een reeds bestaande bed & breakfast is er geen effect op de woningprognose van de regio Midden-Brabant.

Voorts dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in artikel 5.55 lid 2:

Ad. a. Uit hoofdstuk 5 en 6 van deze motivering blijkt dat het planvoornemen de omgevingskwaliteit bevordert.

Ad. b. Het voorgestelde plan voegt zich moeiteloos in de bestaande stedenbouwkundige structuur, omdat er geen sloop- of bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Ad. c. Er worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Ad. d. Het gebouw dient te voldoen aan de laatste kwaliteitseisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat wil zeggen BENG (Bijna energie neutraal gebouwd). Voorts wordt voldaan aan de gestelde eisen voor wat betreft de opvang van hemelwater (zie paragraaf 6.9).

Ad. e. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte zijn onderzocht, zie paragraaf 3.2. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en het verkeer in de toekomstige situatie aanzienlijk afneemt.

Ad. f. Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een reeds bestaande bed & breakfast. De functie draagt bij aan een duurzame concurrerende economie.

Overige gebieden

De overige regels behorende bij de gebieden waar de planlocatie onder valt zijn niet direct van toepassing op de planlocatie en/of het planvoornemen.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2, artikel 5.7 van de Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- a) Zorgvuldig ruimtegebruik;
- b) De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c) Meerwaardecreatie.

Het planvoornemen betreft een toedeling van functies binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (bestaand stedelijk gebied), waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De lagenbenadering betreft zaken welke in hoofdstuk 5 en 6 nader worden uitgewerkt, zoals archeologie, bodem en flora en fauna. Met het planvoornemen wordt hier zodoende in voldoende mate rekening mee gehouden. De meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in het gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het planvoornemen voorziet door middel van het realiseren van een bed & breakfast in het creëren van meerwaarde in de gemeente Oirschot.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

4.3 Beleid waterschap

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap De Dommel)

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022-2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het Waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma heeft Waterschap aan organisaties en andere belanghebbenden om inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden met in het Waterbeheerprogramma.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Waterschapsverordening

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde Waterschapsverordening. De waterschapsverordening bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak.

Hieromtrent is bij de Algemene regelgeving van de Waterschapsverordening het volgende opgenomen:

Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.

Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²).

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Conclusie

Of de activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap wordt nader onderbouwd in paragraaf 6.9.

4.4 Gemeentelijk beleid

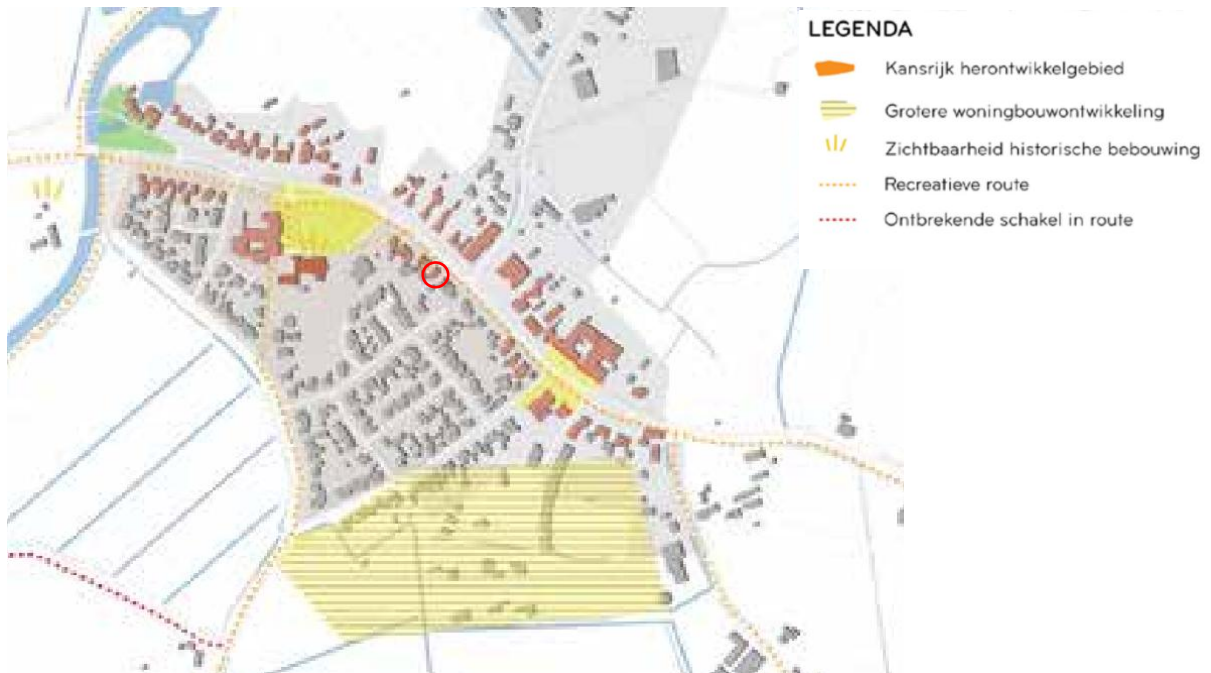
Omgevingsvisie Oirschot

De gemeenteraad heeft op 26 september 2017 de omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. In de omgevingsvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat de komende periode. De omgevingsvisie kent geen vaste geldigheidstermijn maar is waar nodig onderhavig aan wijzigingen. De gemeente geeft aan dat zij veel zaken binnen de grenzen van de gemeente meer los willen laten zolang er gedacht en gehandeld wordt naar de kernwaarden van Oirschot:

- Een kwalitatieve, groene gemeente;
- Een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving;
- Een zelfredzame samenleving;

Deze ambities komen ook naar voren in de toekomstvisie 2030 van de gemeente.

In het vervolg van de visie geeft de gemeente een aantal kaarten waarop zij de ambities voor specifieke delen van het grondgebied schets. De eerste kaarten geeft de algemene lijn aan, in navolgend figuur is deze kaart gegeven. Met een rode cirkel is het plangebied aangeduid.



Uitsnede Omgevingsvisie Oirschot (planlocatie rode cirkel)

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een woonfunctie met daarin een bed & breakfast aan de Schoolstraat 5 in Oostelbeers in de gemeente Oirschot. Om deze woonfunctie te legaliseren worden de functie 'Detailhandel' en 'Tuin' gewijzigd naar 'Wonen'.

Natuur, landschap en cultuurhistorie zijn dermate met Oirschot verweven dat ze onderdeel zijn van haar identiteit. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van behoud en herstel van deze kwaliteiten. Het legaliseren van een bed & breakfast aan de Schoolstraat 5 doet geen afbreuk aan de deze kernkwaliteiten van de gemeente Oirschot.

Het planvoornemen sluit ook naadloos aan op de duurzaamheidsambities van de gemeente Oirschot. Waarbij ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, waarbij transformatie en hergebruik de voorkeur genieten boven nieuwbouw en uitbreiding, met name voor vastgoed van commerciële en maatschappelijke functies.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling passend is binnen de omgevingsvisie van de gemeente Oirschot.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

5. Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Omgevingskwaliteit duidt daarbij op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van een gebied en aan dier- en plantensoorten.

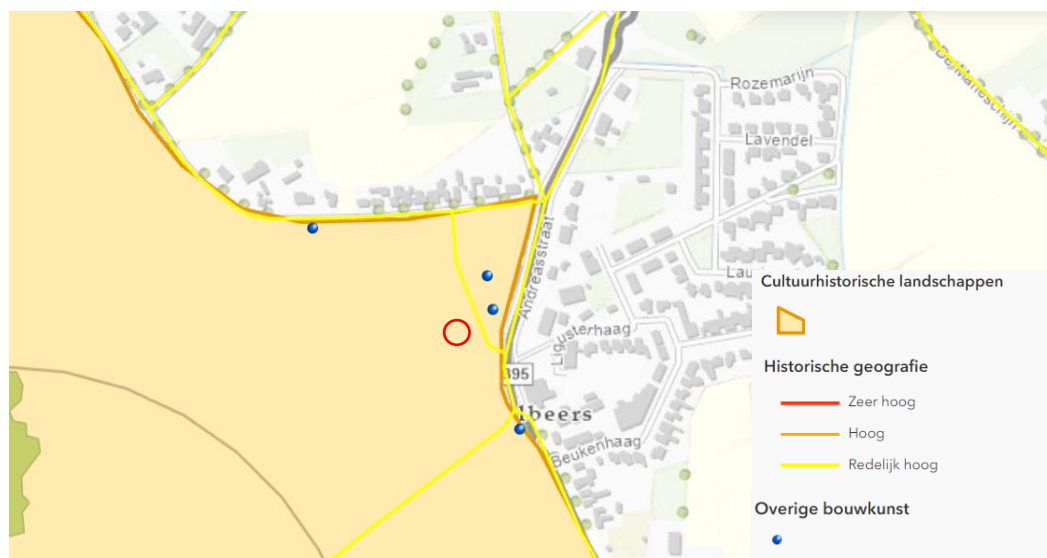
Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet wet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. Voor onderhavige herontwikkeling betreffen dit de volgende waarden:

Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed worden onder andere verstaan: monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. De bescherming van het cultureel erfgoed kent zijn oorsprong bij het Europese Verdrag van Malta in 1998. Dit verdrag voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed.

Cultuurhistorische waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In dit kader wordt getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (planlocatie rode cirkel)

Schoolstraat – Lijn van redelijk hoge waarde

De Schoolstraat betreft een lijn van redelijke hoge waarde. Met het planvoornemen wordt een woonfunctie met bed & breakfast gelegaliseerd aan de Schoolstraat 5 in Oostelbeers. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het planvoornemen heeft geen nadelig effect op de karakteristieken van de Schoolstraat.

Regio – De Kempen

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.

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 planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de karakteristieken van regio De Kempen.

Cultuurhistorische landschappen – Het Groene Woud

De planlocatie bevindt zich in de Schoolstraat en maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud. Het Groene Woud is een zwak golvend landschap waar dekzandruggen, lager gelegen beekdalen en broekgebieden elkaar afwisselen. In het pleistoceen zijn door de wind zand- en leemlagen afgezet. In deze tijd ontstond ook de brede, west-oost lopende dekzandrug die wel bekend staat als de Midden-Brabantserug. De rug vormde een belemmering voor de afwatering in noordelijke richting.

Ten noorden van Son en Breugel stroomt de Dommel door deze rug. Na afloop van de laatste ijstijd, in het holoceen, ontstond het bekenstelsel zoals we dat nu kennen. De beken traden veelvuldig buiten hun oevers en zetten in de dalen een laag sediment af. In het holoceen ontstonden ook hier en daar kleine veengebieden. Op kleine schaal is veen gewonnen in de beekdalen en in dichtgegroeide vennen op de hogere gronden.

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op het cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud.

Archeologische waarden

Voor het archeologische erfgoed worden risico's beperkt door het erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door integratie van archeologie in de ruimtelijke

ordering. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is, zodat de archeologische waarden beter conserveert.

Op de interactieve erfgoedkaart van de gemeente Oirschot is de locatie als 'verstoord' aangegeven. Voor het planvoornemen vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Ook heeft het pand geen monumentale status. Daarbij vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden aan het pand plaats (alleen de functie wordt gewijzigd naar wonen).

Stedenbouw

De bestaande bebouwing uit de jaren 80 in de Schoolstraat kent een afwisselend straatbeeld. Binnen de gemeente Oirschot is het wenselijk dat dit beeld behouden wordt en geen nieuwbouw ontwikkelingen plaatsvinden. Omdat het planvoornemen geen sloop- of bouwwerkzaamheden betreft wordt geen afbreuk gedaan aan het bestaande straatbeeld.

Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6. Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

6.1 Beschermen van de gezondheid

Kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. In artikel 2.1 lid 4 van de wet is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Onderzoek

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gezondheidsaspect heeft een centrale rol binnen de Omgevingswet.

Conclusie

In de navolgende paragrafen worden de verschillende aspecten onderzocht, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Hieruit blijkt dat vanuit het aspect gezondheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

6.2 Bodemkwaliteit

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

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

Onderzoek

Een vooronderzoek bodem wordt niet noodzakelijk geacht, omdat er binnen de detailhandelsfunctie en toekomstige woonfunctie sprake is van een dezelfde categorie van intensiteit bodemgebruik (in beide situaties zijn meer dan twee uur fysiek mensen aanwezig).

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.3 Geluid door activiteiten

6.3.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

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

Geluidsgevoelige gebouwen

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

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond

De Omgevingswet werkt met geluidsaandachtsgebieden. De omvang van de geluidsaandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied

waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling geluid (Arg).

De bepaling van een geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de gegevens bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen en industrieterreinen.

Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruik gemaakt basisgeluidsemissies voor die bronnen.

Overgangsrecht Wet geluidhinder

Totdat het bevoegd gezag geluidproductieplafonds heeft vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

6.3.2 Geluid door activiteiten

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig welke invloed hebben op de geluidsgevoelige functie, zoals windturbines en buitenschietsbanen.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Een bed & breakfast is volgens het Bkl geen geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt hierom niet noodzakelijk geacht. Echter is in het kader van een gezonde fysieke leefomgeving toch een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de functie wijziging van een bijgebouw naar een woonfunctie aan de Schoolstraat 5 te Oostelbeers, gemeente Oirschot, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

Gemeentewegen

De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 52 dB waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Provinciale weg

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de N395 is maximaal 54 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee mogelijk worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. De kosten voor deze maatregel voor de N395 worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en is daarmee niet financieel doelmatig. Bovendien stuit deze maatregel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de inritten van de woningen dan niet te bereiken zijn. Een scherm langs een oprit realiseren brengt de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op de weg wordt namelijk belemmerd, ook met een glazen scherm.

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 59 dB. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid is maximaal 59 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 5.23 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in de gezamenlijke geluidbelasting en 33 dB. In tabel 5.3 van de bijlage is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.4 Geur en veehouderijen

6.4.1 Geur

Kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit

geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten (bijv. het opslaan van mest).

Een onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien de gemeentelijke geurverordening nog niet is geïmpliceerd in het omgevingsplan en/of de gemeente geen geurverordening kent, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. In de Bruidsschat zijn geuremissiefactoren (waarden) en afstandsnormen opgenomen.

In artikel 22.98 zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald ten aanzien van het houden van landbouwhuisdieren, zoals opgenomen in de onderstaande tabel.

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

Op basis van artikel 22.100 en 22.101 mag de afstand tot een geurgevoelig object, niet kleiner zijn dan de afstand als bedoeld in onderstaande tabel:

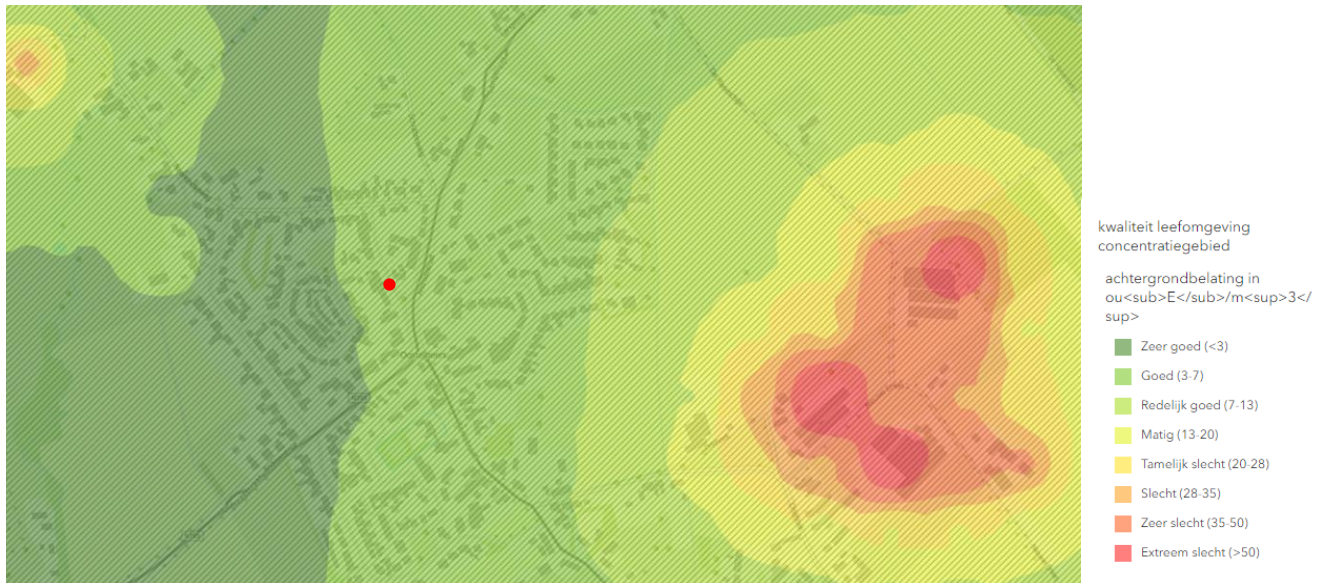
Geurgevoelig object	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	100 meter
Gelegen buiten de bebouwde kom	50 meter

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Oirschot op aanzienlijke afstand van eventuele geurcontouren behorende bij milieubelastende activiteiten ten aanzien van geur. Een rioolwaterzuiveringsinstallatie komt in de omgeving niet voor.

De dichtstbijzijnde (in bedrijf zijnde) veehouderijen betreffen de melkveehouderij aan de Dominee's hof 1 te Oostelbeers en de melkrundveehouderij aan de Driehoek 3 te Oostelbeers. Deze zijn gelegen op een afstand van respectievelijk circa 270 en 490 meter. De planlocatie ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstand van 100 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen.

Om te bepalen of ter plaatse van sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting Geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Op deze kaart is de achtergrondbelasting in een concentratiegebied, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter.



Uitsnede kaart 'achtergrondbelasting geur' (ODZOB, 2024)

Uit deze kaart blijkt dat er op de locatie sprake is van een goede kwaliteit van de leefomgeving (3 –7 OUE/m³). Geconcludeerd kan worden ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen veehouderijen ten aanzien van het aspect geur.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.4.2 Veehouderijen en volksgezondheid

Kader

Volksgezondheid heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie vaker voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0". Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

Onderzoek

In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze staan beschreven in paragraaf 6.4.1 en 6.5. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Binnen 500 meter van het plangebied zijn geen stallen van varkenshouderijen gelegen. Verder zijn binnen 1 kilometer geen pluimveehouderijen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een aanvaardbaar leefklimaat is op onderhavige locatie met betrekking tot gezondheidseffecten van pluimvee- en varkenshouderijen in de omgeving.

Op circa 600 meter van de planlocatie is een geitenhouderij gelegen (Neereindseweg 6). Dit is binnen een straal van 2 kilometer afkomstig uit de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0".

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Omdat er geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden komt de woonfunctie ook niet dicht bij de geitenhouderij (en/of andere veehouderijen) te liggen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen voornoemde geitenhouderij en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Er wordt enkel niet voldaan aan stap 5a van het stappenplan, daar geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie zijn gelegen. Aan de overige stappen kan worden voldaan. Aangezien niet voldaan kan worden aan stap 5a, dient het bevoegd gezag te besluiten of de gezondheidssituatie aanvaardbaar is. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om advies bij de GGD in te winnen.

Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Hierbij kan verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4), op grond waarvan naar voren komt dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Dit betekent dat het voorzorgprincipe niet in de weg staat aan de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderij is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.5 Kwaliteit van de buitenlucht

Kader

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, koolmonoxide, lood, benzeen en ozon. In Nederland zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn conform artikel 2.4 en 2.5 Bkl en weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.51 Bkl moet binnen aandachtsgebieden getoetst worden of activiteiten niet leiden tot overschrijding van omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof.

NIBM

Voor de volgende activiteiten geeft het Bkl in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Want de activiteit draagt dan per definitie niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Voor de bepaling van de luchtkwaliteit ter plaatse is getoetst aan de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GND van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu – RIVM). Hierbij is gebruik gemaakt van de kaarten voor 2030 (gegevens 2023). De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Luchtkwaliteit ter plaatse
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	9 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	14 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	7 µg/m ³

Op basis van de gegevens, afkomstig van de kaarten van het RIVM, is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Aandachtsgebieden

De planlocatie aan de Schoolstraat 5 bevindt zich niet in een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof (zoals bedoeld in artikel 5.51 Bkl).

Onderzoek luchtkwaliteit

Onderhavig planvoornemen voorziet in minder dan 1.500 woningen. Hiermee draagt het planvoornemen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect kwaliteit van de buitenlucht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.6 Milieubelastende activiteiten

Kader

Bedrijvigheid is belangrijk voor de werkgelegenheid, economie en welvaart. Maar bedrijven kunnen ook een negatief effect hebben op de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld door geluid van werkzaamheden, installaties of verkeer. Ook kan er sprake zijn van geurhinder of opslag van gevaarlijke stoffen. Bedrijfsactiviteiten worden derhalve vaak gezien als een milieubelastende activiteit (mba). Het begrip ‘milieubelastende activiteit’ is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet gedefinieerd als een “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken”.

Bedrijven kunnen heel verschillend zijn. Er zijn kleinschalige bedrijven die weinig effect hebben op de omgeving. Maar ook grootschalige bedrijven met productie of bewerking van producten ter plaatse. Deze kunnen veel geluid- of geurhinder geven op de omgeving. Daarom passen sommige bedrijven in een woonomgeving en andere juist op een bedrijventerrein.

Bedrijven kunnen hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk voldoende afstand aan te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid. Meestal is geluid de belangrijkste factor. Soms is juist de geurhinder, stofhinder of veiligheid (door opslag van gevaarlijke stoffen) bepalend voor de afstand tot gevoelige functies. Om te beoordelen of de afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies acceptabel is, wordt aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/ rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/ rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

In de nabijheid van de planlocatie is horeca, een kantoor en enkele aan-huis-gebonden bedrijf gevestigd. Daarnaast is de functie wonen overwegend aanwezig. De planlocatie kan worden gezien als omgevingstype gemengd gebied.

In onderstaande tabel zijn de milieubelastende activiteiten rond het plangebied weergegeven, met de bijbehorende richtafstand en de feitelijke afstand tussen de gevel van de woonfunctie en de grens van het bouwvlak van de activiteiten.

Locatie	Functie	Grootste richtafstand (geluid)	Werkelijke afstand
Andreasstraat	Horeca	10 meter	70 meter
Andreasstraat 7-9	Bloemist	0 meter	94 meter
Andreasstraat 13	Kappersbedrijf	0 meter	108 meter
Schoolstraat 2	Kantoor	0 meter	30 meter
Schoolstraat 2a	Yoga	0 meter	13 meter
Schoolstraat 11	Kledingwinkel	0 meter	40 meter
Schoolstraat 13	Drukkerij	10 meter	80 meter

De omliggende functies voldoen aan de richtafstanden. De functies vormen geen belemmering of worden niet belemmerd door het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.7 Natuur

Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels zoals deze opgenomen waren in Wet natuurbescherming. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding in kaart te worden gebracht. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

Onderzoek

Met het planvoornemen vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Een quickscan natuurwetgeving is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden.

Met het planvoornemen wordt de situatie qua stikstof gunstiger aangezien de detailhandel functie wijzigt naar een woonfunctie. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. In paragraaf 3.2 verkeer is berekend dat de verkeersgeneratie in de gebruiksfase met 29,25 mvt/etmaal afneemt. Een stikstofdepositie onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

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

Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van ‘aandachtsgebieden’. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico’s (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

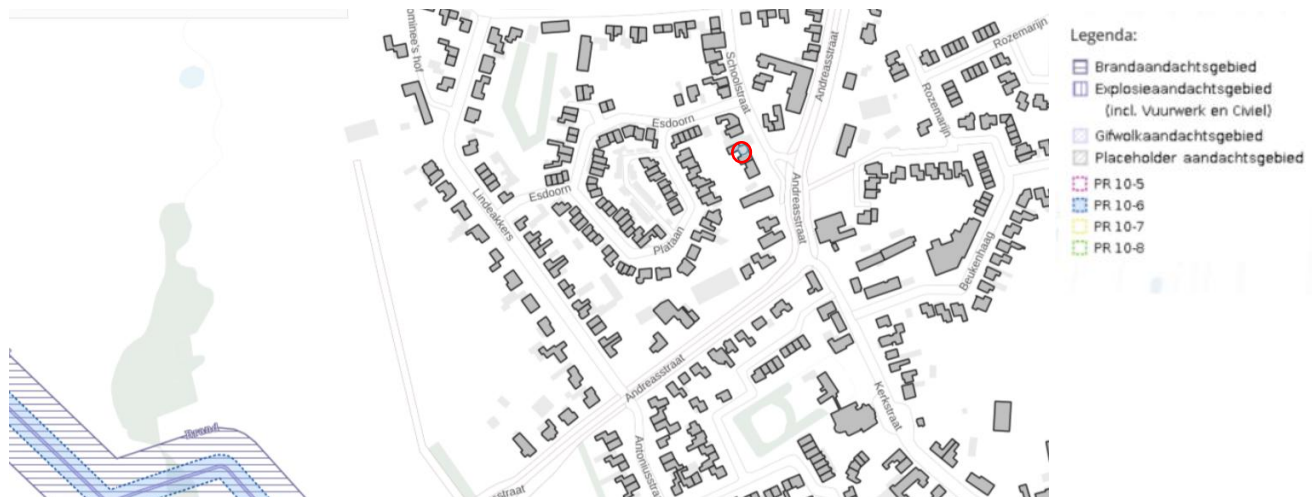
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Op grond van het Bkl wordt een bed & breakfast niet aangemerkt als kwetsbaar, maar in het kader van een gezonde fysieke leefomgeving is alsnog het aspect omgevingsveiligheid beoordeeld. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruikt gemaakt van de kaart externe veiligheid van Atlas Leefomgeving.



Uitsnede kaart Externe Veiligheid Atlasleefomgeving (plangebied rode cirkel)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1 kilometer liggen geen risicovolle inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen

Buisleidingen

Op circa 500 meter van het plangebied bevindt zich een buisleiding met een risicocontour van PR 10-6. De planlocatie is niet gelegen binnen het aandachtsgebied van voorstaande risicobron.

Spoorwegen

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen spoorwegen.

Wegen

Het dichtstbijzijnde transport over wegen bevindt zich op een afstand van circa 3.500 meter van de planlocatie over de Rijksweg A2. De planlocatie bevindt zich ver buiten het aandachtsgebied van deze transportroute.

Waterwegen

Het dichtstbijzijnde transport over water bevindt zich op een afstand van circa 2.800 meter van de planlocatie over het Wilhelminakanaal. De planlocatie bevindt zich ver buiten het aandachtsgebied van deze transportroute.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.9 Water en watersystemen

Kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor onderhavige planontwikkeling is derhalve de waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Beoordeling

Bestande situatie

Waterkwantiteit

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 802 m². Hiervan is circa 530 m² verhard.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied. In de nabije omgeving bevinden zich eveneens geen watergangen.

Hemelwater

In de huidige situatie verloopt de neerslag die op de planlocatie valt door lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande woningen is aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie blijft de oppervlakteverharding ter plaatse van de planlocatie gelijk aan de huidige situatie.

Oppervlaktewater

Met de beoogde ontwikkelingen worden geen ingrepen in of nabij watergangen mogelijk gemaakt.

Afvalwater

De bebouwing is reeds aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater en afvalwater zal daarbij gescheiden aangeboden te worden aan de gemeente volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De technische kwaliteit van het bestaande stelsel is voldoende. Getoetst aan de doelstelling kan met betrekking tot de huidige situatie worden opgemerkt dat de afvoercapaciteit van het stelsel overal toereikend is.

Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.10 M.e.r.-beoordeling

Kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 2 worden gevallen benoemd waarin de mer-plicht geldt. Kolom 3 noemt gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Dit kan een besluit zijn voor het omgevingsplan of het betreft een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Onderzoek

Het project is op basis van het Omgevingsbesluit aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en moet worden getoetst aan de categorie J11 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen). Voor dergelijke ontwikkelingsprojecten geldt een mer-beoordelingsplicht.

Hiertoe dient gemotiveerd te worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hierbij wordt in ieder geval verwezen naar de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid van het Omgevingsbesluit. Te weten een beschrijving van:

- a. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - 1°. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - 2°. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
- b. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
- c. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - 1°. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - 2°. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Ad a onder 1°. Fysieke kenmerken van het project

Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van een bed & breakfast. De bestaande detailhandel- en tuinfunctie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Hierbij worden geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Ad 1 onder 2°. De locatie van het project

Het plan wordt uitgevoerd op een locatie momenteel grotendeels bestemd is voor detailhandel. De planlocatie wordt omringd door bestaande woonfuncties, een aantal aan-huis-gebonden bedrijven en bedrijfs- en kantoorfuncties.

Ad b. Milieueffecten van het project

In de voorgaande paragrafen zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Enerzijds zijn de verkeer gerelateerde effecten beschouwd, zoals de geluidbelasting en luchtkwaliteit. Anderzijds zijn meer locatie-gerelateerde effecten beschouwd die te maken hebben met de bouw en ingebruikname van de bed & breakfast. Dan gaat het bijvoorbeeld over de effecten van en op activiteiten in de directe omgeving, water en natuur. Uit deze toetsing blijkt dat het planvoornemen geen onevenredige milieueffecten tot gevolg heeft.

Ad c onder 1°. Verwachte residuen en emissies en productie afvalstoffen

Een Aerius (stikstof)berekening is voor het planvoornemen niet uitgevoerd. De situatie wordt qua stikstof gunstiger aangezien de functie van detailhandel naar wonen wijzigt. Er vinden verder ook geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Hieruit volgt dat met de nieuwe gebruiksfase geen sprake is van een significante verslechtering maar juist van een structurele verbetering.

Tijdens de gebruiksfase daarna vindt er geen productie van stoffen plaats, die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot de m.e.r. beoordeling.

Ad c onder 2°. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Er wordt geen gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen tijdens de bouw en het gebruik van de ontwikkeling, omdat er geen sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Er vindt enkel een functiewijziging plaats van detailhandel naar wonen plaats.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Economische haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst worden gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Initiatiefnemer en gemeente sluiten daarnaast een planschadeovereenkomst.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Advies en instemming

In het kader van advies en instemming, is het TAM Omgevingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord Brabant, het Waterschap De Dommel, de veiligheidsregio, omgevingsdienst en de GGD. Eventuele overlegreacties zijn verwerkt in deze motivering.

Participatie

Voor het project is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden, bewoners van Schoolstraat 1 en 2 in Oostelbeers. De bewoners zijn akkoord met het planvoornemen en hebben verder geen vragen.

Het verslag van de omgevingsdialoog is bij de gemeente op te vragen.

8. Juridische toelichting

8.1 Algemeen

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling aan de Schoolstraat in Oostelbeers is in strijd met het tijdelijke deel, onderdeel uitmakende van het bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22 a 2 van het omgevingsplan.

8.2 Hoofdopzet

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Oirschot. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling van de Schoolstraat 5. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de Schoolstraat 5. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM omgevingsplan voor de Schoolstraat 5 is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet. Voor de hoofdfunctie 'Wonen' zijn functieomschrijvingen opgenomen, alsmede regels voor bouwactiviteiten, vergunningplicht voor afwijken en specifieke functieregels.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 – Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie gedeeltelijk

wegbestemd. Er zijn overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

8.3 Verbeelding

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie gedeeltelijk wegbestemd. Er zijn overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

9. Motivering evenwichtige toedeling van functies

Het planvoornemen leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5 en 6).

Gezien hetgeen uiteengezet in voornoemde hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegend is de ontwikkeling aanvaardbaar.