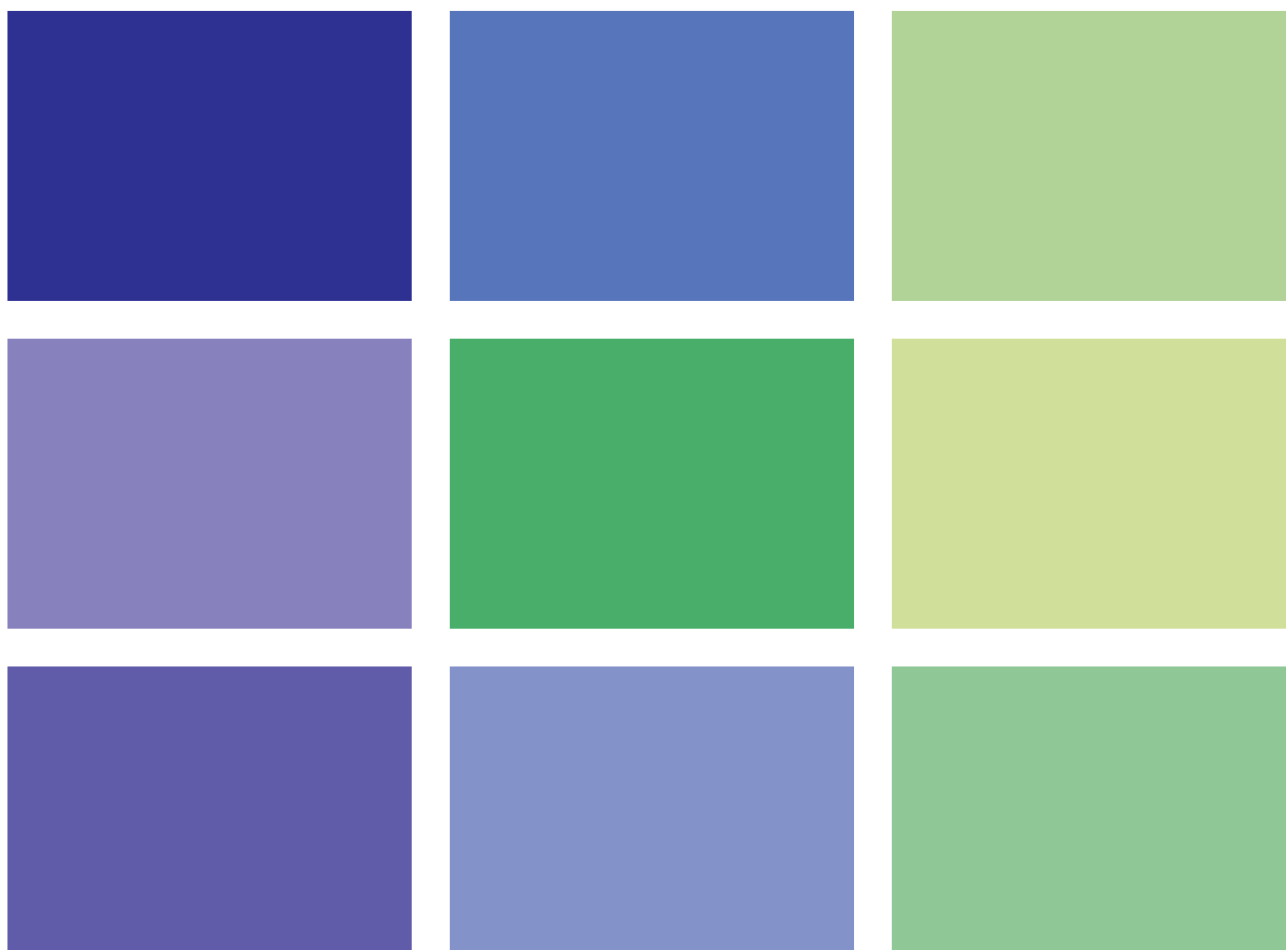


Wijzigingsplan

Heiakkerweg 6, Middelbeers

Gemeente Oirschot



Wijzigingsplan

Heiakkerweg 6, Middelbeers

Gemeente Oirschot

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

8 november 2017

Projectgegevens:

TOE01-0253473-04D

REG01-0253473-04C

TEK01-0253473-04C

Identificatienummer:

NL.IMR0.0823.WPBG2016HEIAKKERW6-VAST

Datum

08-11-2017

Opsteller(s)

EB, RD

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Plansystematiek	4
3	Uitvoerbaarheid	5
3.1	Beleid	5
3.2	Omgevingsaspecten	12
4	Haalbaarheid	17
4.1	Financiële haalbaarheid	17
4.2	Procedures	17

BIJLAGE

- Landschappelijke inpassing Heiakker 6 Middelbeers, 15 februari 2015



Ligging en begrenzing plangebied 2016



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (gemeente Oirschot, 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Heiakkerweg 6 in Middelbeers is het agrarische intensieve veehouderijbedrijf beëindigd. In het kader van het gebiedsproces “Huijgevoort” is afgesproken dat de veehouderij naar Wintelre wordt verplaatst. In de afspraken tussen de provincie Noord – Brabant en de agrarisch ondernemer is vastgelegd dat de locatie aan de Heiakkerweg 6 gesaneerd moet zijn opgeleverd en dat de milieuvergunning is ingetrokken.

De intensieve veehouderij is inmiddels verdwenen, de woonbestemming resteert. Voor de vrijkomende locatie moet daarom worden voorzien in een passende herbestemming. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming kent het bestemmingsplan “Buitengebied fase II 2013” een wijzigingsbevoegdheid. De raad heeft de bevoegdheid gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders. Het college is bevoegd onder voorwaarden deze bestemming te wijzigen. In deze toelichting wordt aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om te voorzien in een passende juridische en planologische regeling voor het perceel Heiakkerweg 6.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De aanpassing die in voorliggend bestemmingsplan wordt gedaan heeft uitsluitend betrekking op het perceel Heiakkerweg 6 in Oirschot. Het perceel ligt ten westen van de kern Middelbeers,. Op bijgevoegde afbeeldingen zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 18 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Buitengebied fase II 2013’ vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente Oirschot. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State met betrekking tot dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 16 december 2014 het bestemmingsplan ‘Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus’ vastgesteld. De Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State heeft op 28 augustus 2015 einduitspraak gedaan, het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is aan de locatie de bestemming ‘Agrarisch’ toegekend met een agrarisch bouwvlak en de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ en ‘bedrijfswoning’. Tevens is de locatie gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - iv nee tenzij’.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.



Oorspronkelijke situatie plangebied (Globespotter, 2015)

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Heiakkerweg 6 ligt ten westen van de kern Middelbeers, in het zuiden van de gemeente Oirschot. De locatie maakt deel uit van het buurtschap Huijgevoort. De omliggende percelen ten noorden en westen zijn als agrarisch in gebruik. De percelen ten oosten en zuiden zijn bestemd ten behoeve van wonen.

Het in het bestemmingsplan toegekende agrarische bouwvlak heeft een omvang van 16.700 m². Op de locatie waren tot voor kort 6 stallen aanwezig met bijbehorende voorzieningen voor onder meer mest- en voeropslag. De voorzijde van het perceel wordt hoofdzakelijk gebruikt als erf. De bedrijfswoning is gelegen in de zuidwestelijke hoek. Het perceel wordt op meerdere plekken ontsloten via de Heiakkerweg.

2.2 Toekomstige situatie

De stallen en overige voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden gesloopt. Dit deel van het perceel wordt omgezet in agrarische gronden. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Het gaat om een bestaande en vergunde bedrijfswoning. Voor de bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 240 m² op basis van de toe te passen sloop-bonusregeling uit de wijzigingsbevoegdheid. Het agrarische bouwvlak wordt verkleind tot 2.250 m² rondom de woning met bijgebouwen, erf en tuin. Het zal een diepte hebben van 45 m.



Voorstel bouwvlak Wonen (oppervlakte ca. 2.250 m²)

Op de locatie is een bijenhal aanwezig met een oppervlakte van circa 45 m² en een bouwhoogte van 3 meter. De bijenhal is achter op het perceel gerealiseerd zodat de hal op enige afstand ligt van de woning en de woning van de burens. De bijenhal wordt daarom specifiek geregeld met een functieaanduiding.

2.3 Plansystematiek

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan is de planologische regeling opgesteld. Het is niet noodzakelijk de complete bestemmingsregels op te nemen in het wijzigingsplan, maar omwille van de zelfstandige leesbaarheid van het plan kiest de gemeente hier wel voor.

In lijn met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus', is voor de woning, bijgebouw en omliggend erf en tuin de bestemming 'Wonen' opgenomen welke één op één is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus'. Voor het vervallen deel van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. De bijenhal is niet opgenomen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' omdat het vlak dan onnodig groot zou worden. Ook gelet op zuinig ruimtegebruik zoals aangegeven in provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarom is een specifieke aanduiding opgenomen voor de bijenhal. Binnen deze aanduiding mag uitsluitend een bijenhal gebouwd worden.

Tevens is de dubbel-bestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. De gebiedsaanduidingen naar aanleiding van de reconstructiewetzones zijn niet opgenomen, omdat deze zijn vervallen en niet van toepassing zijn.

3 Uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het vigerend agrarisch bouwvlak op het perceel Heiakkerweg 6. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid aangetoond in relatie tot het vigerende beleid, de relevante omgevingsaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

3.1 Beleid

Het toegekende bouwvlak is gebaseerd op recent beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus'. Er kan worden voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 3.1.4). Gezien het karakter van het plan zijn andere rijksstoetsingskaders niet relevant. In deze paragraaf wordt ingegaan op het (aanvullende) relevante provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De structuurvisie is partieel herzien en op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.

Gemengd landelijk gebied

Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de wijziging van een intensieve veehouderij naar een woonbestemming mogelijk. Gezien de menging aan functies in de omgeving, zijnde agrarische bedrijven en diverse burgerwoningen sluit voorliggend initiatief aan op de doelstellingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening.

3.1.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw in zijn geheel vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten:

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving. Ook sloop en concentratie van bebouwing zijn hiervoor relevante aspecten. Ingeval van stedelijke ontwikkeling maakt de ladder voor duurzame verstedelijking deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Er is geen sprake toename van bebouwing, door sloop van de stallen verdwijnt een aanzienlijke oppervlakte bebouwing. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt door een verdere uitbreiding van het ruimtebeslag een passende herbestemming toegekend. Het plan heeft daardoor geen negatief effect op water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. De locatie wordt tevens landschappelijk ingepast waardoor een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het is gelegen. Door sanering van de intensieve veehouderij en de

landschappelijke inpassing van de woonlocatie is geen sprake van aantasting van het landschap.

Artikel 7: Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Er worden twee mogelijke ontwikkellijnen aangeduid in het agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert hierbij meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

In gemengd landelijk gebied geldt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Tevens is het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

3.1.3 Toekomstvisie

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. Om te komen tot deze toekomstvisie is de gemeente de samenleving ingegaan. Men heeft een aantal thema-avonden en inwoners-avonden georganiseerd. Mede dankzij de belangenorganisaties en de inwoners is de gemeente gekomen tot de Toekomstvisie Oirschot 2030. De titel van de toekomstvisie luidt: "Monument in het Groen, Kwalitatief Leven". De visie omvat drie ambities voor Oirschot: een kwalitatieve, groene gemeente, een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving en een zelfredzame samenleving.

OIRSCHOT: EEN KWALITATIEVE, GROENE GEMEENTE

Het wonen, leven en werken in Oirschot wordt in 2030 gekenmerkt door de combinatie van cultuurhistorie, een groene omgeving en verbinding met de top-technologische regio. Dit komt tot uiting in:

Woningbouw: Oirschot voorziet in voldoende, kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de behoeften van de bevolking. Dit draagt bij aan de vitaliteit van Oirschot. Jongeren (jongere gezinnen) en ouderen zijn in woningbouwontwikkeling specifieke doelgroepen. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is standaard geworden.

Voorzieningen: De aard van de voorzieningen sluit in Oirschot aan bij de behoefte van de bevolking. Zowel voor jongere gezinnen als voor ouderen zijn kwalitatief goede voorzieningen aanwezig. Kwaliteit van voorzieningen gaat boven de kwantiteit ervan. Hierbij is bereikbaarheid van voorzieningen, zowel tussen kernen als in verbinding met de (stedelijke) regio, essentieel (OV- en fietsverbindingen). Oirschot is een ideaal woon- en leef-dorp voor 'kenniswerkers' uit de regio, waar het Brabants karakter levend is. Een hoogstaand cultureel aanbod, gebruik makend van de historische kern met monumenten en landgoederen eromheen, versterkt dit.

Bedrijvigheid: In 2030 zijn toerisme en recreatie, Oirschot als integraal onderdeel van de ambitie van Brainport 2020 en zorg de belangrijkste economische pijlers. Dit betekent niet dat andere bedrijvigheid wordt uitgesloten. Bij iedere vorm van economische ontwikkeling staan kwaliteit en professionaliteit voorop met een goede inpassing of versterking van het groene en cultuurhistorische karakter van Oirschot.

OIRSCHOT: EEN GEMEENTE DIE BEWUST STUURT OP SAMENHANG MET DE OMGEVING
Oirschot heeft een duidelijk profiel als Monument in het groen, kwalitatief leven en wordt hierop in de regio herkend, erkend en gekend. Rolinvulling: Oirschot is als platte-landsgemeente met haar rijke cultuurhistorie een aanvulling op de stedelijkheid in de regio. Oirschot is niet volgzaam aan anderen maar zelfbewust over de eigen kwaliteit (groen en kwaliteit). Dat straalt de gemeente uit in alle contacten naar buiten. Samen met de regionale partners wordt hierdoor het Oirschots profiel versterkt.

OIRSCHOT: EEN ZELFREDZAME SAMENLEVING

De kracht van een gemeenschap komt uit de mensen zelf. De overheid stimuleert en faciliteert actief verbindingen tussen maatschappelijke instellingen, bedrijfsleven, burgers en overheid. Rolinvulling: Er ontstaat een nieuwe balans tussen taken en verantwoordelijkheden van overheid, maatschappelijke instellingen, bedrijfsleven en burgers. De overheid stimuleert en faciliteert actief verbinding met en tussen deze partners. Door de kracht van alle partners kan Oirschot haar label: "Monument in het groen, kwalitatief leven" waarmaken.

3.1.4 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus', is in de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij de regels;

De locatie is blijvend niet geschikt voor agrarisch (her)gebruik en opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven gelet op het gebiedsproces "Huijgevoort" en de daarmee gepaarde bedrijfsverplaatsing naar Wintelre. De verplaatsing van het agrarisch bedrijf en de sanering van de huidige veehouderij locatie past binnen de kadernota.

- b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;

De oorspronkelijke vergunde bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar burgerwoning. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing.

- c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;

De oorspronkelijke bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar burgerwoning. Er worden geen woningen toegevoegd.

- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;

Omdat er sprake is van sloop van een aanzienlijke hoeveelheid m² stalruimte kan gebruik gemaakt worden van de sloop-bonusregeling. De toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt daarmee 240 m².

- e. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder d wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij de regels;

Hiervan is geen sprake.

- f. het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen;

Het bouwvlak wordt verkleind tot 2.250 m² rondom de woning met bijgebouwen.

- g. de milieuvergunning onherroepelijk is ingetrokken.

De milieuvergunning is op 13 juni 2016 onherroepelijk ingetrokken.

Naast deze specifieke voorwaarden dient voldaan te worden aan de algemene voorwaarden voor wijziging:

- a. De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.

De wijziging is noodzakelijk in verband met beëindiging van het bedrijf in het kader van verplaatsing.

- b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.

Agrarisch hergebruik op deze locatie is niet wenselijk omdat er in het kader van het gebiedsproces Huijgevoort juist gestreefd is naar verplaatsing van het agrarisch bedrijf.

- c. De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.

De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.

- d. Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij de regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.

Overtollige bebouwing in de vorm van de stallen van de varkenshouderij wordt gesloopt. Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

- e. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.

Er is geen sprake van detailhandel.

f. Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.

Er is geen sprake van buitenopslag.

g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Er is geen sprake van een publieks- of verkeersaantrekkende werking. Door het omzetten van de agrarische bestemming in de woonbestemming neemt de hoeveelheid en de zwaarte van het verkeer juist af.

h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.

De woning met tuin en te realiseren landschappelijke inpassing passen in de omgeving en de functiewijziging van agrarisch naar wonen doet geen afbreuk aan nabijgelegen omgevingswaarden.

i. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012, met dien verstande dat bij vergroting van het bouwvlak de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden met een oppervlakte van minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.

Voor de locatie Heiakkerweg 6 is een berekening kwaliteitsverbetering landschappelijke inpassing uitgevoerd. In de bestaande situatie is er 16.700 m² bestemd als 'Agrarisch' inclusief een bouwvlak. De bestaande situatie kent een waarde van €417.500,-. In de toekomstige situatie verdwijnt het agrarische bouwvlak, waardoor bestaande rechten worden ingeleverd. Daarvoor in de plaats wordt 2250 m² bestemd als 'Wonen', het overige gedeelte krijgt de bestemming 'Agrarisch'. In de toekomstige situatie zal het perceel een waarde kennen van €417.250,-.

De waardevermeerdering bedraagt -/- € 250,-. Dit betekent dat de kwaliteitsverbetering die bestaat uit een landschappelijke inpassing (basisinspanning van 20%) geen waarde hoeft te vertegenwoordigen.

Wel is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding hiervan.

j. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

De woning betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning van ná 19 maart 2000. Hierdoor wordt deze niet gezien als een geurgevoelig object. Deze werkt dan dus niet belemmerend voor omliggende veehouderijen, zoals Heiakkerweg 4.

k. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.

De nieuwe burgerwoning vormt geen belemmering voor nabijgelegen woon- en werkfuncties. De Afstanden zijn voldoende groot.

l. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Verder is er sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat zoals uit het onderzoek van Arcadis is gebleken.

m. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.

Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak, er is juist sprake van afname.

Er is geen sprake van negatieve gevolgen voor de hydrologische situatie.

3.1.5 Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

De gemeente Oirschot heeft in samenwerking met de overige Kempengemeenten op 24 augustus 2012 de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld. In deze afstemmingsnotitie is genoemd bij welke ontwikkelingen welke gewenste bijdrage in de investering van het landschap is vereist.

In deze notitie is een categorie-indeling opgenomen. Rekening houdend met de impact op de omgeving worden 3 categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening ruimte:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Het voorgenomen initiatief valt in categorie 3. Hiertoe behoren alle ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's.

Berekening kwaliteitsverbetering Landschappelijke inpassing Heiakkerweg 6 Middelbeers

Bestaande situatie			
Agrarische bestemming met bouwvlak (1,67 ha)	16.700 m ²	25,- per m ²	€ 417.500,-
Totaal			€ 417.500,-
Toekomstige situatie			
Wonen (2250 m ²)	1000	270,- per m ²	€ 270.000,-
	1250	60,- per m ²	€ 75.000,-
Agrarische bestemming (1,445 ha)	14.450 m ²	5,- per m ²	€ 72.250,-
Totaal			€ 417.250,-

De waardevermeerdering bedraagt -/- € 250,-. Dit betekent dat de kwaliteitsverbetering die bestaat uit een landschappelijke inpassing (basisinspanning van 20%) geen waarde hoeft te vertegenwoordigen.

3.2 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wijzigen inhoudelijk, waarbij sprake is van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie.

3.2.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De locatie heeft reeds een woonfunctie, deze is ook planologisch zodanig geregeld. De woning wordt niet verplaatst. De akoestische situatie blijft daardoor ongewijzigd.

3.2.2 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing, er is enkel sprake van een gebruikswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet aan de orde.

3.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op het plan. De woning betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning van ná 19 maart 2000. Hierdoor wordt deze niet gezien als een geurgevoelig object. Deze werkt dan dus niet belemmerend voor omliggende veehouderijen, zoals Heiakkerweg 4. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen hinderlijke bedrijfsactiviteiten mogelijk. Bedrijvigheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingplan.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Indien een plan niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht, is er geen onderzoek noodzakelijk.

Er is blijkens de 'Regeling niet in betekenende mate' geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen

omvat'. In het plangebied wordt één bestaande woning mogelijk gemaakt. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor onderhavig initiatief.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen of van buisleidingen. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het initiatief.

3.2.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In de huidige situatie is op de locatie een agrarisch bedrijf aanwezig. Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van het perceel ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de sanering van het agrarisch bedrijf en omzetting naar woonbestemming. Aangezien het voorliggend initiatief niet leidt tot een toename van het verhard oppervlak, er is sprake van een enorme afname als gevolg van sloop van stallen en verwijderen van oppervlakteverharding, is er geen compenserende waterberging vereist. Ook wordt er niet gebouwd, waardoor het gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt, niet aan de orde. Verder wordt gebruik gemaakt van het huidige rioeringsstelsel. Het plan heeft geen effect op de waterhuishouding.

3.2.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld.

Er is geen sprake van bodemverstoringen omdat als gevolg van het initiatief niet wordt gebouwd, een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast. De waarden worden juist hersteld..

3.2.8 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt geen EHS voor in de omgeving van het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor compensatie (EHS). Er ligt geen Natura 2000-gebied nabij het plangebied.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Het wijzigen van de agrarische functie naar woonfunctie heeft geen effect op eventueel aanwezige flora en fauna. Alle bebouwing is reeds gesloopt. Het aspect natuur levert geen belemmeringen voor het initiatief.

3.2.9 Verkeer en parkeren/ontsluiting

De bestaande ontsluiting aan de zuidoostzijde van het perceel via de Heiakkerweg blijft behouden. Er is geen sprake van toename van verkeer, maar juist van afname omdat de agrarische activiteiten zijn beëindigd. Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

De voor de woning benodigde parkeervoorzieningen zijn reeds aanwezig op het perceel en wijzigen niet als gevolg van het initiatief. Er is voldoende ruimte op het eigen terrein beschikbaar. Er is daarmee geen sprake van een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied.

4 Haalbaarheid

4.1 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

4.2 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wijzigingsplan Heiakkerweg 6, Middelbeers' is in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Het Waterschap De Dommel heeft aangegeven in het kader van de watertoetsprocedure in te stemmen met het plan. De hoeveelheid verharding neemt sterk af door de sloop van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding ter plaatse.

De provincie Noord-Brabant heeft een aantal aangegeven voor de regels. Dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 8 november 2017 vastgesteld.