



Ontwerp, bouw- en milieukunde

Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten Tel.: 013-5199458

www.vandunadvies.nl

GEMEENTE OIRSCHOT

Bestemmingsplan "Buitengebied 2010" wijzigingsplan Achtbundersedijk 3

Inhoud

1: Toelichting

2: Regels

3: Verbeelding

Identificatienummer: NL.IMRO. 0823.WPBGACHTB32011-VAST

Datum: 14-11-2011

Wijziging: 25-01-2012

Projectnr: FA/06054.009

Projectverantwoordelijke: C.A.G. van der Heijden

GEMEENTE OIRSCHOT

Wijziging bestemmingsplan (Achtbundersedijk 3, Oirschot)

TOELICHTING



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Plangebied	5
2.1	Situering	5
2.2	Bestaande juridische regeling	5
Hoofdstuk 3	Planologisch kader.....	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.1.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	7
3.1.2	Verordening Ruimte	8
3.2	Gemeentelijk beleid.....	11
Hoofdstuk 4	Bestaande situatie	13
4.1	Fysieke milieuwaarden.....	13
4.1.1	Water	13
4.1.2	Bodem	14
4.1.3	Flora en fauna	14
4.1.4	Milieuhygiënische aspecten bedrijven.....	14
4.1.8	Kabels en leidingen	14
4.2	Historische kwaliteit	16
4.2.1	Archeologie	16
4.2.2	Cultuurhistorie	17
4.2.3	Monumenten	17
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	18
5.1	Stedenbouwkundig plan / Stedenbouwkundige inpassing.....	18
5.2	Beeldkwaliteit	18
5.3	Volkshuisvesting	19
Hoofdstuk 6	Uitvoeringsaspecten	20
6.1	Handhaving	20
6.2	Economische uitvoerbaarheid	20
Hoofdstuk 7	Juridische regeling.....	21
7.1	Algemeen	21
7.2	Procedure.....	21
Hoofdstuk 8	Overleg en inspraak.....	22
8.1	Overleg	22
8.2	Inspraak.....	22

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De heer Vermeer exploiteert een varkenshouderij aan de Achtbundersedijk 3 te Oirschot. Op het bedrijf worden vermeerderingzeugen en biggen tot circa 23 kilogram gehouden. De vergunning van 25 juli 2000 is de rechtsgeldige vergunning voor het bedrijf. Volgens deze vergunning mogen op het bedrijf 248 gaste en dragende zeugen, 70 kraamzeugen, 2 dekberen, 16 opfokzeugen en 960 gespeende biggen gehouden worden. De totale ammoniakuitstoot bedraagt 1.690,6 kilogram.

De laatste jaren is sprake van forse schaalvergroting in de varkenshouderijsector. Aangezien de marges steeds kleiner worden en de steunmaatregelen steeds verder afgebouwd worden, kiezen veel varkenshouders voor schaalvergroting. Door middel van schaalvergroting kunnen de vaste kosten immers verdeeld worden over meer productie-eenheden. De varkenshouders die niet kiezen voor schaalvergroting zoeken veelal naar inkomsten buiten het bedrijf. De heer Vermeer is voornemens om de varkenshouderij ter plaatse te beëindigen en in een gedeelte van de bestaande stallen ruimte te maken voor statische opslag met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen. In totaal zal maximaal 1.000 m² van de aanwezige bebouwing worden gebruikt voor de statische opslag (met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen). De andere bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt.

In de huidige bestemming is het niet toegestaan om ter plaatse statische opslag te bieden. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van het hergebruik van het agrarisch bouwvlak voor statische opslag met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen.

1.2 Leeswijzer

Zoals hierboven is te lezen is er een wijziging van de bestemming en verkleining van het bouwvlak noodzakelijk. Na wijziging van de bestemming ontstaat er een bestemming/bouwvlak "Bedrijf" met een oppervlakte van 5.000 m². Het overige deel van het plangebied krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden". De wijziging en verkleining van het bouwvlak zal worden vastgelegd middels een wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Deze toelichting maakt onderdeel uit van dit wijzigingsplan. Bij dit wijzigingsplan behoren ook de verbeelding en regels.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Situering

De locatie aan de Achtbundersedijk 3 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot ten noorden van Oirschot. Ten noorden van het plangebied zijn de gemeenten Boxtel en Oisterwijk gelegen.

Afbeelding 1: locatie Achtbundersedijk 3, Oirschot



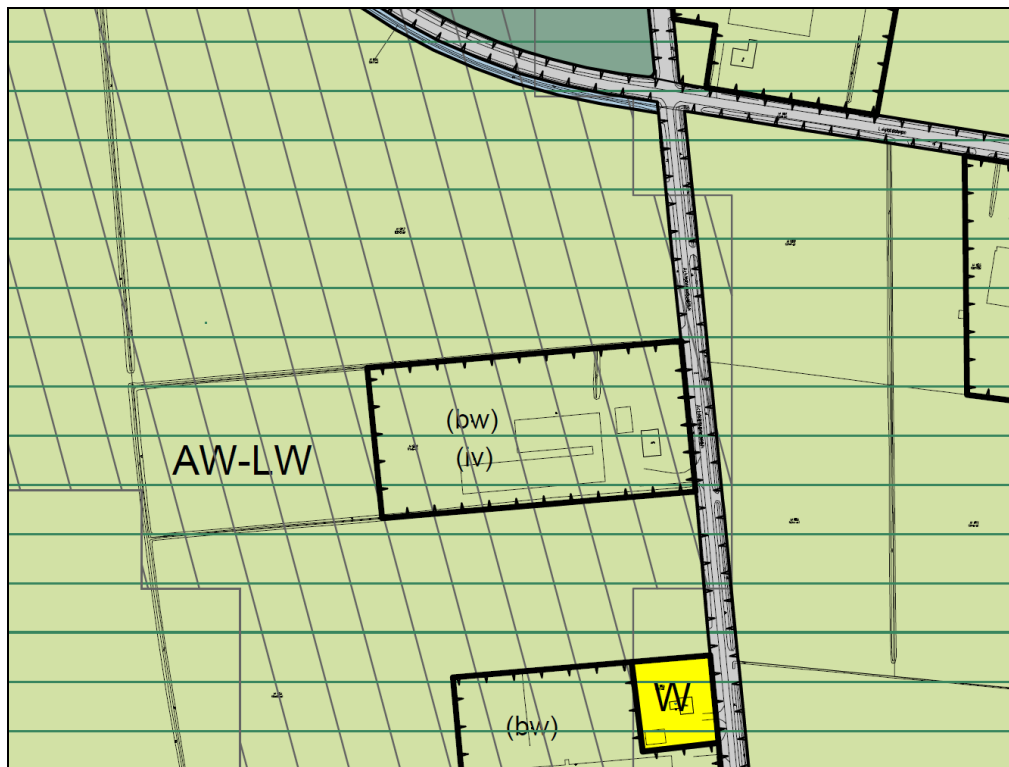
2.2 Bestaande juridische regeling

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Oirschot". Dit bestemmingsplan is op 29 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied een agrarisch bouwvlak opgenomen met een omvang van ca 1,2 hectare. Op dit bouwvlak is een intensieve veehouderij met bedrijfswoning toegestaan.

Tevens zijn de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en "archeologische waarden" opgenomen.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan

Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan



Hoofdstuk 3 Planologisch kader

3.1 Provinciaal beleid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie in een aparte verordening regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft een structuurvisie RO en verordening Ruimte opgesteld.

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

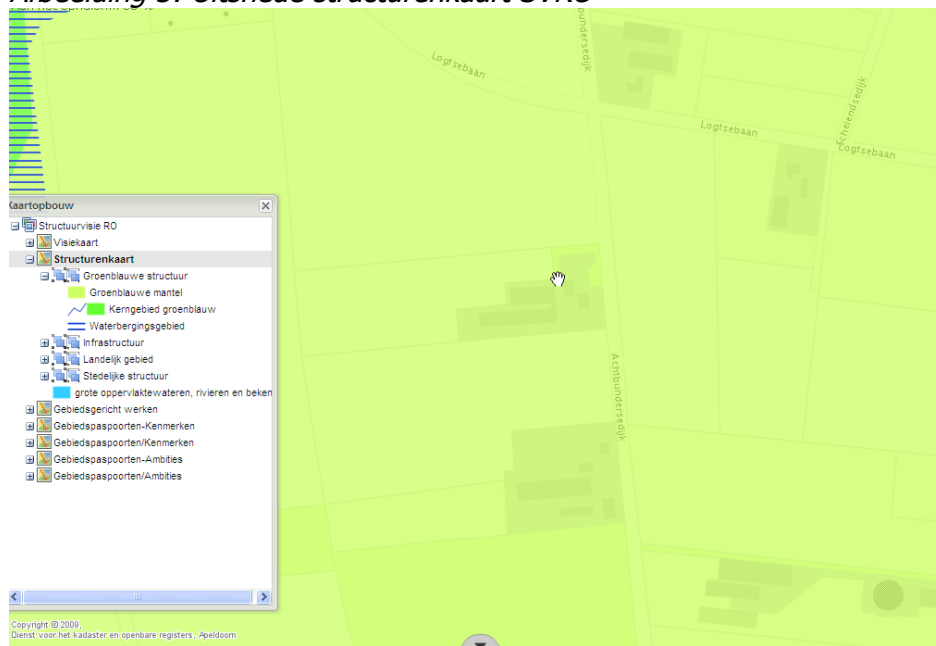
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden per 1 januari 2011. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de SVRO is doorvertaald in de regels van de Verordening Ruimte. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 3, is de planlocatie aan de Achtbundersedijk 3 gelegen in de groenblauwe mantel.

Binnen de groenblauwe mantel zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

Onderhavig plan betreft het beëindigen van een agrarisch bedrijf en ontwikkeling van een bedrijf ten behoeve van statische opslag met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen. In de structuurvisie is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn mits de bestaande natuur-, bodem-, en waterfuncties in het gebied worden gerespecteerd of dat de nieuwe functie een positieve bijdrage levert aan deze functies.

Afbeelding 3: Uitsnede structurenkaart SVRO



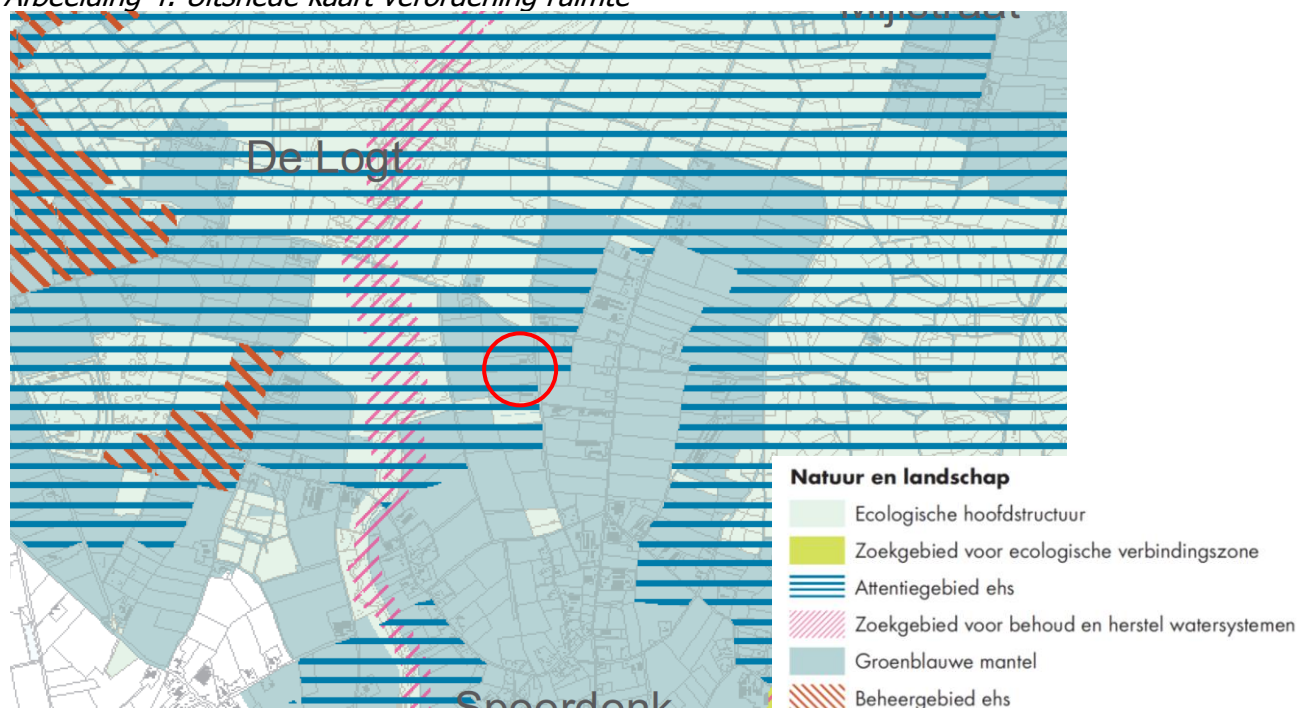
3.1.2 Verordening Ruimte

De Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de regionale uitwerkingsplannen en is nu opgenomen in de vigerende Structuurvisie RO.

Voor niet agrarische ontwikkelingen zijn in artikel 11.6 van de verordening regels opgenomen.

Naast de aanduiding "Groenblauwe mantel" is het plangebied gelegen in een attentiegebied ehs. In de regels van dit bestemmingsplan zijn hier voorwaarden voor opgenomen.

Afbeelding 4: Uitsnede kaart verordening ruimte



Volgens de verordening ruimte is VAB-vestiging van een niet agrarische ruimtelijke ontwikkeling toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gesteld in de verordening:

- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- Verzekerd wordt dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger;
- De ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- Zelfstandige detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² is niet toegestaan;
- De inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen het bruto en netto ruimtebeslag

- Er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Een plan wat is gelegen in de groenblauwe mantel moet tevens een positieve bijdrage leveren aan de bescherming en behoud van de aanwezige waarden en kenmerken.

Het bouwvlak van de bestemming "Bedrijf" zal 5.000 m² bedragen, binnen dit bouwvlak zijn alle bebouwing en overige voorzieningen gesitueerd. De bestaande stallen worden gebruikt voor de statische opslag van goederen (m.u.v. (brand)gevaarlijke materialen). Doordat gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing vindt er geen verdere versteniging plaatst van het buitengebied. De overtollige bebouwing zal worden gesloopt. Dit zal middels een anterieure overeenkomst worden overeengekomen met initiatiefnemer. Daarnaast zal de bestaande houtwal behouden blijven en zal ten noorden van de bedrijfsgebouwen een nieuwe houtwal worden aangeplant. Hierdoor wordt alle bedrijfsbebouwing aan het zicht onttrokken.

De gebouwen die aanwezig blijven wordt ingericht ten behoeve van statische opslag. Volgens de staat van bedrijven behoren opslagbedrijven tot milieucategorie 2 (SBI-2008-code: 52106). Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde. Ten behoeve van de opslag zal 1.000 m² aan bedrijfsgebouw worden gebruikt.

De bestemming "Bedrijf" zal worden gespecificeerd met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag". In de regels van dit bestemmingsplan zal worden opgenomen dat er één bedrijf mag worden gevestigd zonder een zelfstandige kantoorvoorziening en detailhandel.

Doordat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en handhaving van de bestaande beplanting worden de aanwezige waarden en kenmerken van het gebied in voldoende mate behouden.

Naast het bovenstaande specifieke toetsingskader is in Hoofdstuk 2 van de Verordening Ruimte tevens een algemeen toetsingskader geformuleerd. De zogenaamde zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze zorgplicht is op te splitsen in een tweetal toetsingskaders, te weten:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- De kwaliteitsverbetering van het landschap.

De voorwaarden uit hoofdstuk 2 van de provinciale verordening worden hieronder verder toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald.
- Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In onderhavige situatie is sprake van een vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen een huidig bouwvlak en binnen bestaande bebouwing.

De overtollige gebouwen en bouwwerken zullen worden gesloopt, de gronden waar deze bouwwerken zijn gesitueerd zullen na sloop weer worden gebruikt voor agrarisch grondgebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

- in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

De wijziging van de bestemming levert geen belemmeringen op voor de aanwezige waarden in de omgeving. De vermelde waarden worden verderop in deze toelichting nader beschreven.

Er vindt geen nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen plaats. Deze kleinschalige activiteit is derhalve passend in de omgeving te noemen. Onderhavig plan heeft geen extra belasting op de aanwezige infrastructuur tot gevolg doordat de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

- De bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.
- De bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 1. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 3. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 4. het wegnemen van verharding;
 5. het slopen van bebouwing;

6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Voor onderhavig project is reeds overleg geweest met de gemeente omtrent deze ontwikkeling. De aanwezige kwaliteiten van de omgeving worden verbeterd door toepassing te geven aan de punten 2, 4 en 5. De bestaande houtwallen blijven na sloop van de aanwezige bebouwing behouden en zullen waar nodig worden versterkt/hersteld. In totaal zal 750 m² aan bebouwing en erfverharding worden verwijderd. Deze gronden zullen na de sloop worden gebruikt voor agrarisch gebruik.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Oirschot". Dit plan is op 29 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is voor de locatie aan de Achtbundersedijk 3 de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" opgenomen met de functieaanduidingen "intensieve veehouderij" en "bedrijfswoning". Tevens zijn de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en "archeologische waarden" over het plangebied gesitueerd. Ter plaatse van het agrarisch bedrijf is een bouwvlak ingetekend. Binnen dit bouwvlak mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van een intensieve veehouderij en bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning. Onder strijdig gebruik binnen deze bestemming wordt onder meer verstaan het gebruik van opstallen voor statische opslag.

In artikel 4.8.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bestemming naar de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van statische opslag met uitzondering van (brand) gevaarlijke materialen. De voorwaarden voor deze wijzigingsbevoegdheid zijn hieronder verder toegelicht.

- a. Het betreft geen locatie die kan dienen voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en is derhalve in ieder geval niet gelegen op een locatie binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – primair landbouwontwikkelingsgebied' of 'reconstructiewetzone – secundair landbouwontwikkelingsgebied';
- b. De vloeroppervlakte ten behoeve van de statische opslag bedraagt niet meer dan 1000 m²;
- c. Overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van:
 - Cultuurhistorische waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Oirschot", danwel die als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de gemeentelijke monumentencommissie;
 - De bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijgebouwen toe een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 120 m² per bedrijfswoning.
- d. Het betreft geen locatie waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of de regeling Ruimte voor Ruimte;
- e. Er is geen sprake van opslag ten behoeve van handel of opslag van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- f. De opslag vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
- g. Buitenopslag is niet toegestaan;
- h. Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- i. Er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

Aan alle voorwaarden voor vergroting van het bestemmingsvlak wordt voldaan.

Doordat in de directe omgeving van het bedrijf een Natura2000 gebied is gelegen is de locatie niet geschikt voor hergebruik voor andere agrarische bedrijven. Voor de statische opslag (met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen) zal een gedeelte van de bestaande bebouwing worden gebruikt. In totaal zal 1.000m² aan bebouwing aanwezig blijven voor de statische opslag. Doordat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt zal er ook niet meer dan deze oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor de statische opslag.

Ter plaatse van de locatie is ook geen sprake van sloop van bedrijfsgebouwen op basis van genoemde regelingen.

Ten behoeve van de opslag wordt in een bestaande stal de inrichting verwijderd waardoor deze geschikt is voor de opslag. Op het buitenterrein zal geen opslag plaatsvinden.

Verderop in deze toelichting zal verder worden ingegaan op de aanwezige waarden binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Door de wijziging van de bestemming vindt er geen aantasting van de belangen van derde plaats. Er wordt geen nieuw gevoelig object opgericht waaraan moet worden getoetst in het kader van een omgevingvergunningaanvraag. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op ca 140 meter vanaf het bedrijfsgebouw.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten

4.1 Fysieke milieuwaarden

4.1.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Hierin moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de opstelling van de ruimtelijke onderbouwing het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de volgende onderdelen:

- beschrijving waterrelevant beleid;
- kenmerken van het watersysteem;
- de invulling van mitigerende maatregelen.

Beschrijving waterrelevant beleid

In de Vierde Nota waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat dus voorop.

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Oirschot. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij wordt uitgegaan van een watersysteembenadering.

De wijziging van de bestemming heeft tot gevolg dat er een afname plaatsvindt van het verhard oppervlak. Momenteel wordt het hemelwater geloosd op de aanwezige sloten, door afbraak en verwijdering van verharding (stallen en erfverharding) zal het water hier weer direct infiltreren in de bodem. Bij het te handhaven gebouw (wat dienst gaat doen t.b.v. opslag) zal de afvoer van hemelwater niet veranderen, dit (niet verontreinigd hemelwater) wordt afgevoerd naar de aanwezige sloten in de directe omgeving van het plangebied. De afvoer van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de bedrijfswoning wordt niet gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

Bovenstaande waterparagraaf is reeds ter beoordeling naar Waterschap de dommel gestuurd. Het waterschap heeft per brief van 16 januari 2012 aangegeven in te stemmen met onderhavig plan.

4.1.2 Bodem

Na het slopen en verwijderen van de stallen en verharding ontstaan er gaten die moeten worden opgevuld. Deze putten worden opgevuld met schone, niet verontreinigde, grond. Doordat er geen buitenopslag plaatsvindt op het terrein zal het hemelwater wat terecht komt op het buitenterrein ook niet worden verontreinigd. Hierdoor vindt er geen verontreiniging van de bodem plaats.

4.1.3 Flora en fauna

De Nederlandse Flora- en Faunawet regelt de wettelijke bescherming van in het wild levende planten en dieren. Deze bescherming houdt onder meer in dat handelingen verboden zijn waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood. Ook het verontrusten en beschadigen van rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden. Een tweede uitgangspunt is dat op elke burger de plicht rust om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat ieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of het nalaten daarvan nadelige gevolgen voor planten of dieren kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel zich in te spannen om de nadelige gevolgen daarvan te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Bij de sloop van de gebouwen zal rekening worden gehouden met het broedseizoen van de vogels. De sloopactiviteiten zullen buiten dit seizoen plaatsvinden. Tevens worden er geen waterlopen gedempt of beplanting verwijderd. Hierdoor is de kans op verstoring van amfibieën en zoogdieren uitgesloten.

In de directe omgeving van het bedrijf zijn geen gebieden aanwezig die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied is gelegen op ca 160 meter van de grens van het plangebied. Het betreft het bosgebied ten zuiden van het plangebied wat is aangewezen als EHS.

Op ca. 660 meter ten noordwesten van het plangebied is het Natura2000 gebied "Kampina en Oisterwijkse vennen" gelegen. Doordat de varkenshouderij wordt beëindigd neemt de ammoniakdepositie op dit gebied af wat geen negatief effect heeft op de waarden binnen dit Natura2000 gebied.

4.1.4 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Door de wijziging van de bestemming zal de varkenshouderij ter plaatse van het plangebied worden beëindigd. De beëindiging heeft tot gevolg dat de ammoniakdepositie op omliggende bos- en natuurgebieden afneemt. Ook de emissies van geur en fijnstof vanuit de veehouderij verdwijnen.

De nieuwe bedrijfsvorm heeft volgens de staat van bedrijfsactiviteiten de milieucategorie 2. Voor de milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 30 meter vanaf de grens van de inrichting tot gevoelige objecten zoals woningen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ca. 110 meter. Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstanden wordt voldaan.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden.

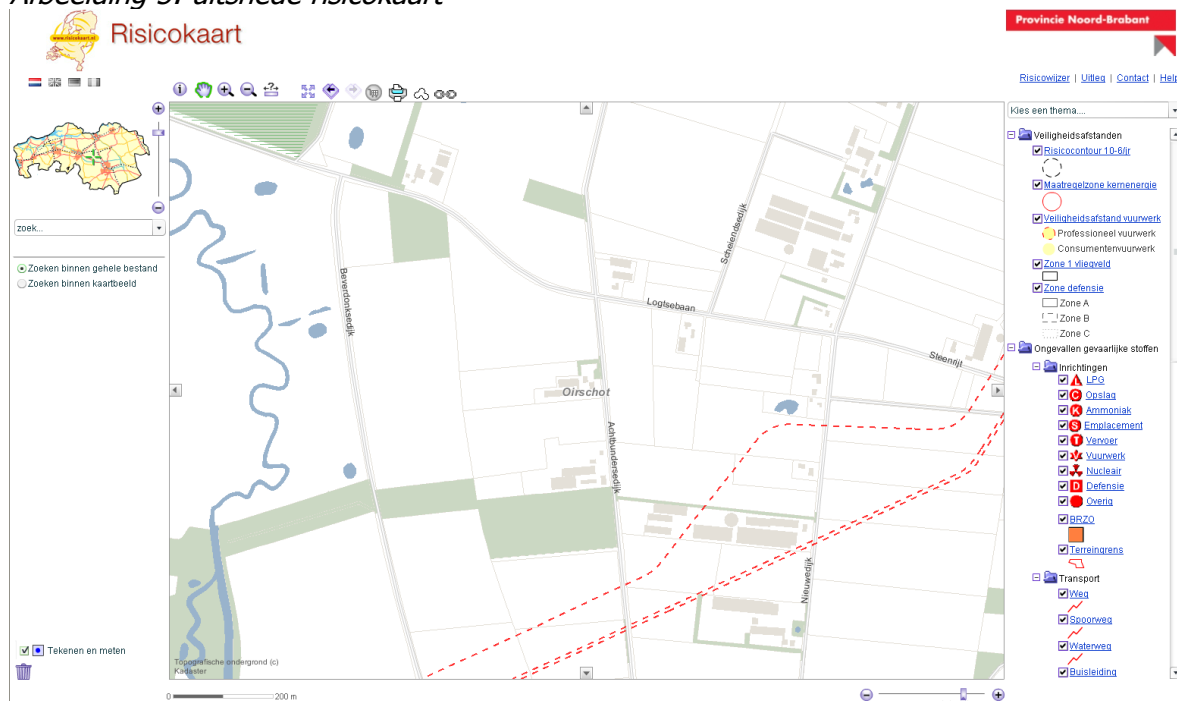
Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (statische opslag met uitzondering van brandgevaarlijke producten) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Na analyse van de risicokaart (afbeelding 5), blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied waardoor mogelijke belemmeringen zouden kunnen ontstaan. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele buisleidingen aanwezig voor het transport van gas. De afstand tot het plangebied is ca. 324 meter.

Door de wijziging van de bestemming worden er geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd.

Afbeelding 5: uitsnede risicokaart



Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Door de beëindiging van de veehouderij neemt, naast de geur en ammoniakconcentratie, ook de concentratie van fijnstof in de directe omgeving van het bedrijf af.

Voor de dieren aantallen laatst verleende milieuvergunning voor de veehouderij is een fijnstofemissie opgenomen van 127.224 g/jaar.

In onderstaande tabel is de berekening van de fijnstofemissie van het bedrijf weergegeven.

Diercategorie	Aantal dieren	Fijnstofemissiefactor (g/dier/jaar)	Totaal (g/jaar)
Kraamzeugen	70	160	11.200
Guste en dragende zeugen	248	175	43.400
Gespeende biggen	960	74	71.040
Opfokzeugen	8	153	1.224
Dekberen	2	180	360
Totaal			127.224

De nieuwe ontwikkeling (statische opslag m.u.v. (brand)gevaarlijke materialen) heeft geen negatief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

4.1.7 Kabels en leidingen

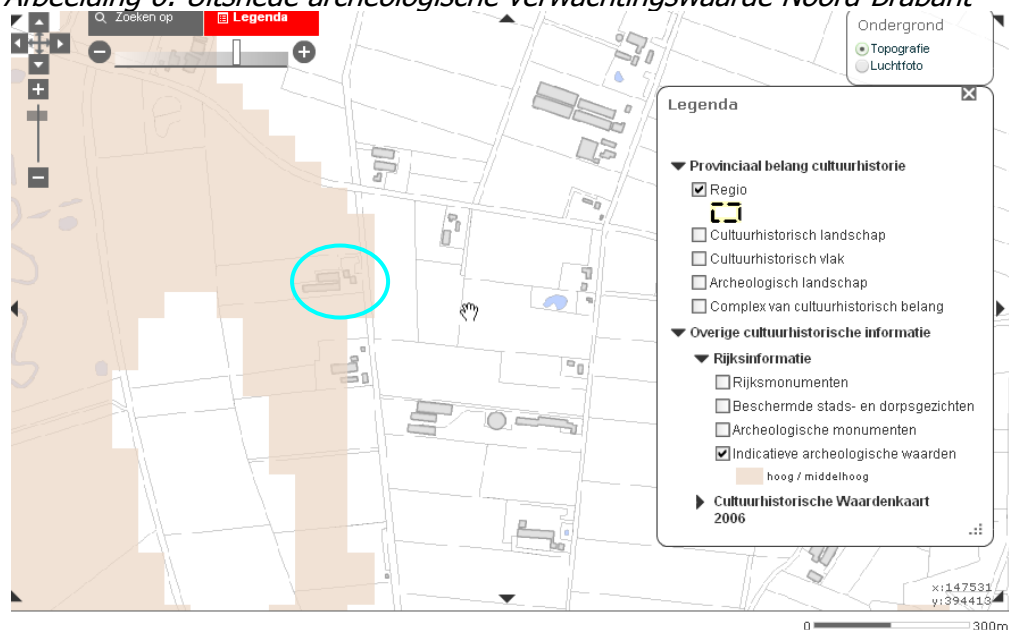
Uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er geen belangrijke hoofdkabels of – leidingen aanwezig zijn op de locatie aan de Achtbundersedijk. Ook vinden er geen bouwactiviteiten plaats die eventuele leidingen in de bodem kunnen verstoren.

4.2 Historische kwaliteit

4.2.1 Archeologie

De locatie is volgens de cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant gelegen in een gebied met hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De wijziging van de bestemming heeft geen effect op de gronden in de omgeving met een hoge/middelhoge verwachtingswaarde. Omdat er geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd is verstoring van de bodemstructuur ook niet aan de orde. In afbeelding 6 is de begrenzing van de hoge/middelhoge verwachtingswaarde weergegeven.

Afbeelding 6: Uitsnede archeologische verwachtingswaarde Noord-Brabant



Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Oirschot" is de locatie tevens gelegen de gebiedsaanduiding "archeologische waarden". Hierdoor zijn de archeologische waarden ook voldoende beschermd in het bestemmingsplan.

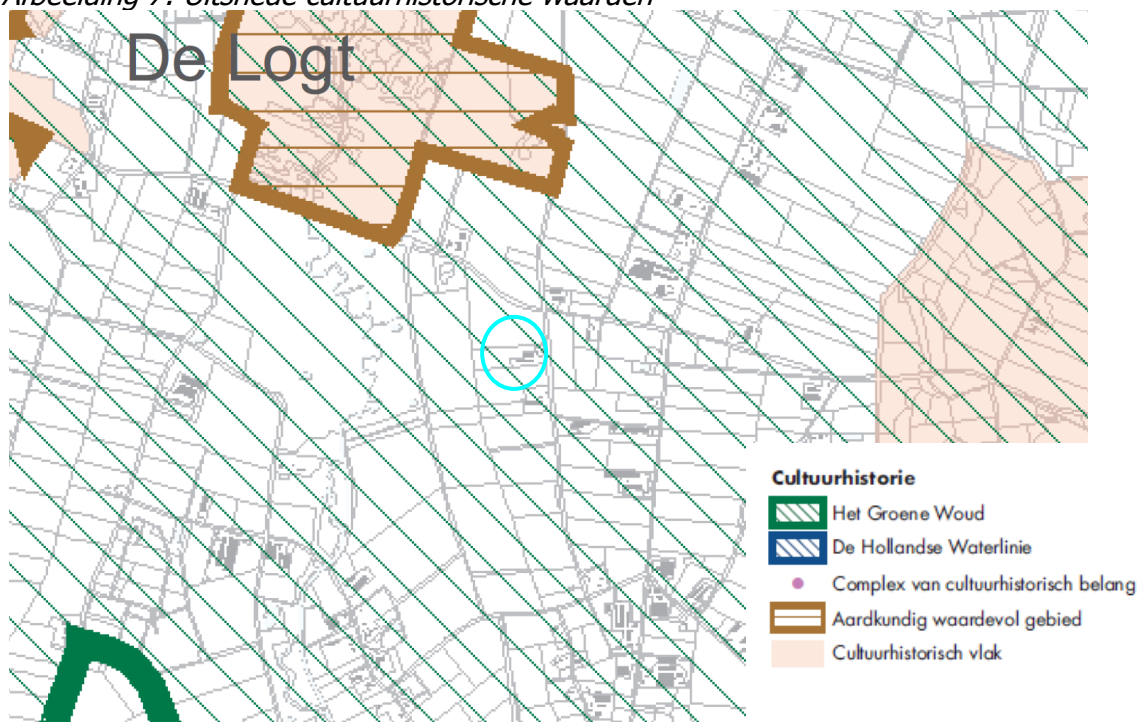
4.2.2 Cultuurhistorie

Op de kaartlaag cultuurhistorie van de provinciale verordening is het plangebied gelegen in het nationale landschap "Groene Woud". De kwaliteiten van dit gebied zijn het groene karakter, kleinschalige openheid en de samenhang tussen de verschillende landschapstypen in het gebied (beken, bossen, heiden e.d.)

Door sloop van de stallen en aanbrengen van een houtwal blijft de samenhang tussen openheid en het groene karakter behouden.

Een gedeelte van de bestaande stallen worden gesloopt. Deze hebben echter geen cultuurhistorische waarden. Na sloop van de stallen zal de bodem weer worden aangevuld en afgewerkt tot het omliggende terrein.

Afbeelding 7: Uitsnede cultuurhistorische waarden



4.2.3 Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. De gewenste ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op monumenten.

4.3 Overige aspecten

Verkeer en parkeren

Door de wijziging van de bestemming veranderd ook de verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking voor de opslag wordt beperkt gelet op het statische karakter van de opslag. Het bedrijf wordt niet dagelijks bezocht door leveranciers of bezoekers.

Aan de voorzijde van de bebouwing is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de eventuele bezoekers van het bedrijf.

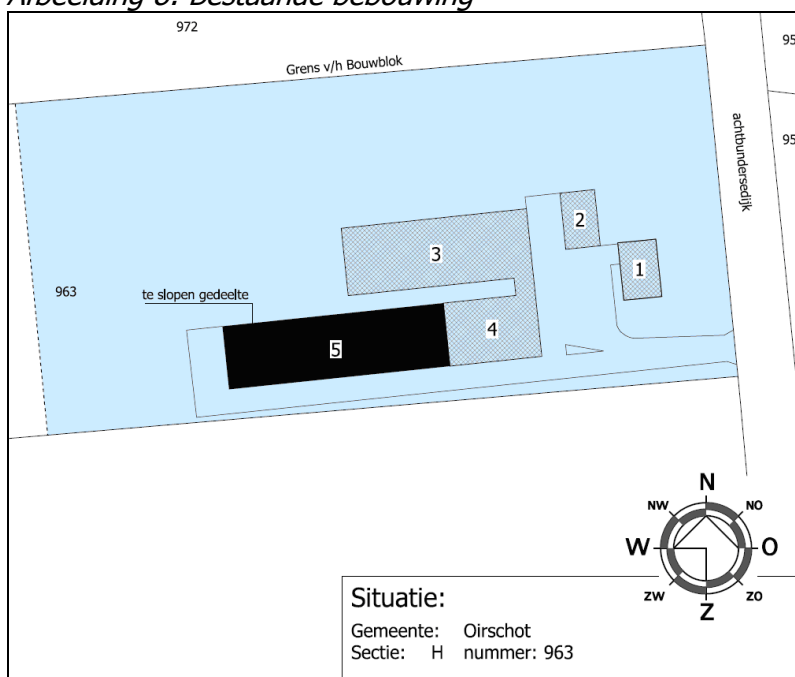
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig plan / Stedenbouwkundige inpassing

Door de wijziging van de bestemming wordt er ter plaatse van het plangebied een niet-agrarisch bedrijf gevestigd ten behoeve van statische opslag met uitzondering van (brand)gevaarlijke materialen. Er vindt geen nieuwbouw plaats van bebouwing. Het bouwvlak zal na wijziging een oppervlakte hebben van 5.000 m².

Een gedeelte van de bestaande bebouwing zal worden gesloopt (750 m²). Op onderstaande afbeelding is de te slopen bebouwing aangegeven. De nieuwe achtergevel (achterzijde gebouw 4) zal in dezelfde stijl worden teruggebouwd als de bestaande gebouwen.

Afbeelding 8: Bestaande bebouwing



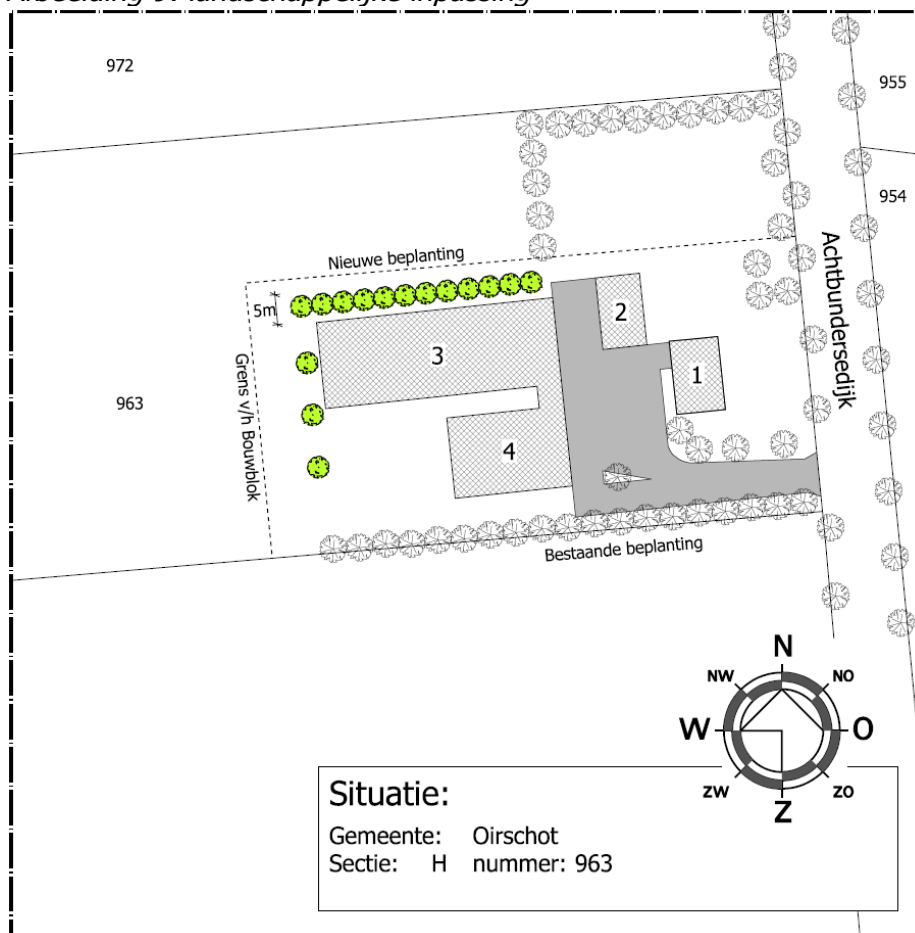
Rondom het gebouw wat dienst gaat doen voor de statische opslag is reeds een houtwal aanwezig. Deze wordt behouden en zal, waar nodig, worden versterkt.

5.2 Beeldkwaliteit

Het gehele bedrijf is reeds gedeeltelijk landschappelijk ingepast middels de aanwezige houtwal en tuin behorende bij de bedrijfswoning. Een verdere landschappelijke inpassing zal bestaan uit het aanbrengen van een houtwal aan de noordzijde van de bedrijfsbebouwing en versterken van de houtwal ten zuiden van de bebouwing.

De gehele landschappelijke inpassing is weergegeven op onderstaande afbeelding.

Afbeelding 9: landschappelijke inpassing



5.3 Volkshuisvesting

Op het bedrijf is een bedrijfswoning aanwezig. Deze woning wordt bewoond door de eigenaar van het bedrijf en zijn gezin. Aan de woning vinden geen veranderingen plaats.

Hoofdstuk 6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

Dit wijzigingsplan heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "opslag". Binnen dit bouwvlak dienen alle voorzieningen (zoals gebouwen en verharding) aanwezig te zijn.

In het bestemmingsplan zijn in de voorschriften voorwaarden opgenomen waaraan een ieder die iets wil ontwikkelen in dit bestemmingsplan zich moet houden. Indien dit niet gebeurt kan door het bevoegd gezag handhavend worden opgetreden.

Het gebruik van de bedrijfsgebouwen voldoet aan de voorschriften zoals vermeld in het bestemmingsplan.

Middels toezicht en eventueel handhaving wordt voorkomen dat er activiteiten worden uitgevoerd die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer fungeert als economische drager van onderhavig project. De gemeente beperkt zich enkel tot het verlenen van planologische medewerking en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal nog een anterieure overeenkomst worden gesloten omtrent eventuele planschade.

Hoofdstuk 7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

In dit wijzigingsplan wordt het bestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming "Bedrijf". Deze wijziging is opgenomen in artikel 4.8.7 van het bestemmingsplan "Buitengebied Oirschot".

In dit wijzigingsplan zijn de bestemmingen "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" en "Bedrijf" en de functieaanduidingen "bedrijfswoning" en "specifieke vorm van bedrijf – opslag" opgenomen. Ter plaatse van de bestemming "Bedrijf" is een bouwvlak opgenomen waarbinnen alle gebouwen moeten zijn gesitueerd.

Tevens zijn de gebiedsaanduidingen "verwevingsgebied" en "archeologische waarden" opgenomen in dit wijzigingsplan.

In dit wijzigingsplan is ook een verbeelding aanwezig. Op deze kaart is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. De bestemming van de gronden binnen de begrenzing van dit plangebied vervangen de bestemmingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Oirschot".

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Oirschot" blijven van toepassing op de bestemmingen en detailbestemmingen binnen dit wijzigingsplan.

7.2 Procedure

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 van de Wro. Door middel van bovengenoemde procedure is het voor belanghebbende mogelijk om te reageren op dit plan middels de zienswijze- of beroepsprocedure.

Het wijzigingsplan wordt allereerst in ontwerp ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oirschot.

Nadat de termijn is verlopen en er geen zienswijzen zijn ingebracht kan het college het wijzigingsplan vaststellen. Indien er zienswijzen zijn gekomen op het wijzigingsplan moet eerst een gemeentelijke reactie worden gegeven op de zienswijze en eventueel het plan hierop worden aangepast. Na deze eventuele aanpassing kan het gewijzigde wijzigingsplan worden vastgesteld.

Nadat het vastgesteld wijzigingsplan bekend is gemaakt wordt deze opnieuw ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde plan is dan nog beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Omdat dit plan een wijzigingsplan betreft is vooroverleg met de provincie niet verplicht. De gewenste ontwikkeling past binnen het nationale en provinciale ruimtelijk beleid.

8.2 Inspraak

In de inspraakverordening 2005 van de gemeente Oirschot, die van toepassing is, wordt aangegeven dat geen inspraak wordt verleend als het gaat om ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Dit plan betreft uitvoering van een wijzigingsplan van het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied 2010.

Het initiatief past volledig binnen de criteria van dit wijzigingsbevoegdheid. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.