

**WIJZIGINGSPLAN
PLATTELANDSWONING
BOTERWIJKSESTRAAT 8
GEMEENTE OIRSCHOT**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 4 februari 2016

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Plattelandswoning Boterwijksestraat 8
IMRO idn	NL.IMRO.0823.WPBGBOTERWIJK8-VAST
Versie voorontwerp	Augustus 2015
Versie ontwerp	Oktober 2015
Versie vastgesteld	4 februari 2016
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Begrenzing plangebied	9
1.4 Status	9
2. PLANBESCHRIJVING	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Wet plattelandswoningen	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015)	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	19
4. MILIEUASPECTEN	23
4.1 Agrarische bedrijvigheid	23
4.1.1 Inleiding	23
4.1.2 Woon- en leefklimaat plangebied	23
4.1.3 Belangenafweging	24
4.2 Bedrijven en milieuzonering	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.3.1 Wet luchtkwaliteit	25
4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen	25
4.3.3 Fijn stof plattelandswoning	25
4.4 Water	27
4.4.1 Inleiding	27
4.4.2 Relevant beleid waterschap De Dommel	27
4.4.3 Waterparagraaf	29
5. UITVOERBAARHEID	30
5.1 Economische uitvoerbaarheid	30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.3 Vooroverleg	30
5.4 Zienswijzen	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan 'Plattelandswoning Boterwijksestraat 8' is opgesteld op initiatief van mevrouw S.T.M. Nuijens en de heer G.W.M. van der Schoot, hierna initiatiefnemers genoemd. Initiatiefnemers zijn woonachtig in de bedrijfswoning behorende bij het glastuinbouwbedrijf aan Boterwijksestraat 8 te Oirschot, hierna plangebied genoemd. Het ter plaatse aanwezige glastuinbouwbedrijf is verkocht aan een aangrenzende ondernemer en wordt derhalve niet meer geëxploiteerd door initiatiefnemers. De agrarische bedrijfswoning wordt dan ook niet meer bewoond door de eigenaar van het bedrijf op het agrarische bouwvlak, wat in principe niet is toegestaan. De Wet Plattelandswoningen biedt echter mogelijkheden voor bewoning door derden zonder binding met het betreffende agrarische bedrijf. Initiatiefnemers zijn derhalve voornemens de bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied aan Boterwijksestraat 8 te Oirschot aan te duiden als plattelandswoning.

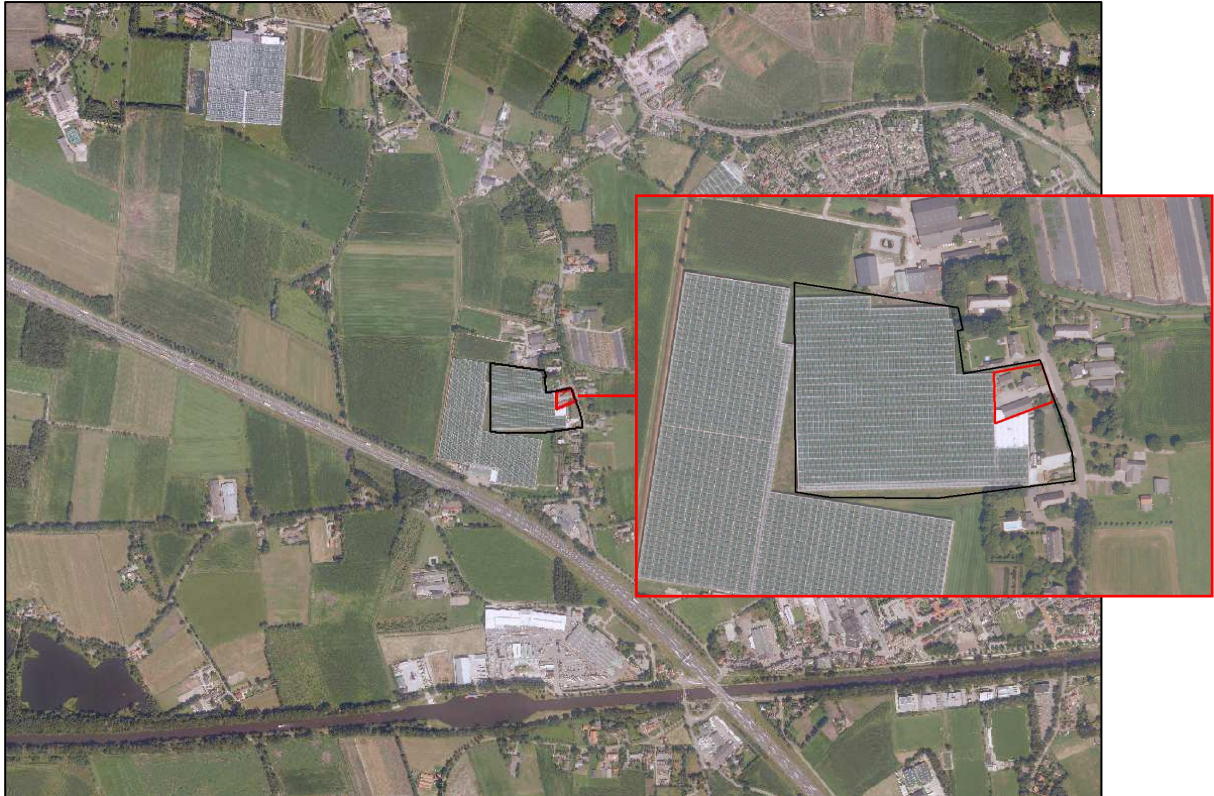
Het college van burgemeester en wethouders van Oirschot heeft in de vergadering van 24 maart 2015 principemedewerking verleend voor het omschakelen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning onder de voorwaarden dat:

- Een wijzigingsplan wordt aangeleverd;
- Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat voldaan wordt aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen;
- Met de gemeente een overeenkomst wordt gesloten met afspraken over het verhaal van kosten en de landschappelijke inpassing.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot bestemd als 'Agrarisch' met onder andere de aanduiding 'bedrijfswoning'. Artikel 3.7.15 van het vigerende bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om de aanwezige bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. Voorliggend wijzigingsplan dient als motivering bij de te volgen procedure voor wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning ter plaatse van het plangebied aan Boterwijksestraat 8 te Oirschot.

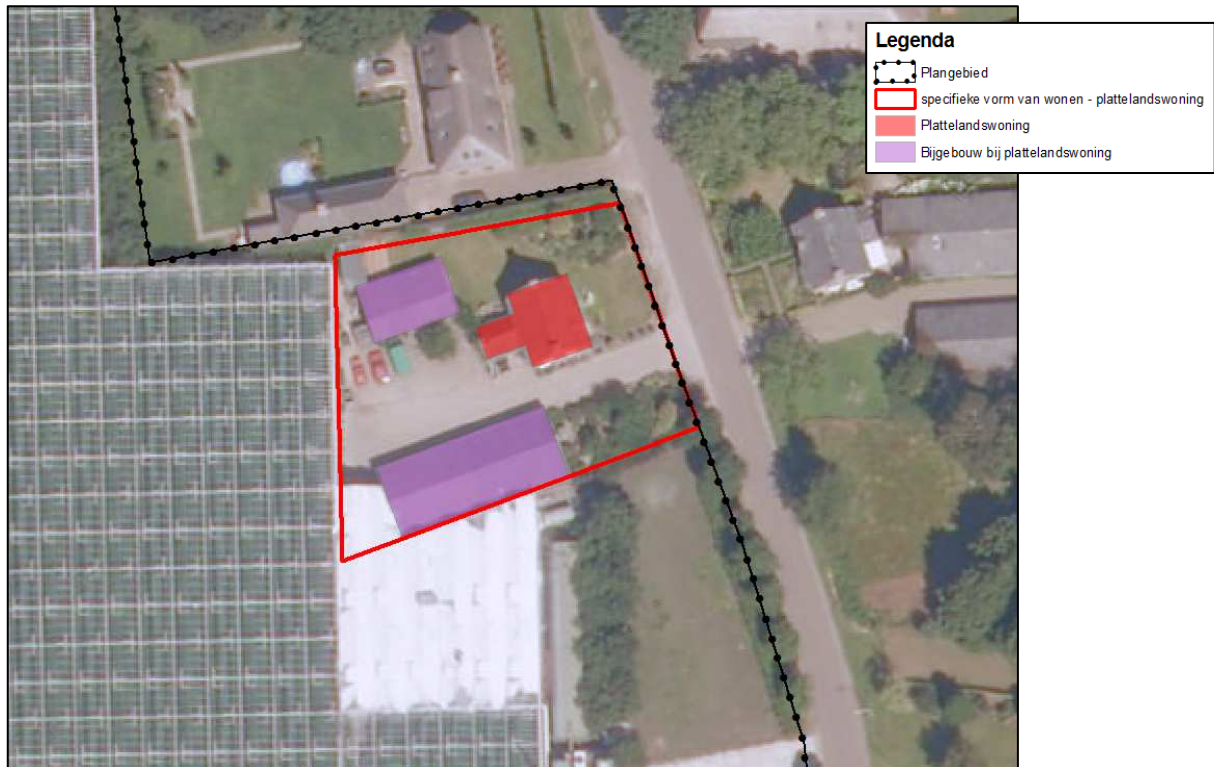
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning op de locatie Boterwijksestraat 8 te Oirschot, in de gelijknamige gemeente. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Oirschot. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met de ligging van het plangebied. Het agrarisch bouwvlak waarbinnen de beoogde plattelandswoning is gelegen, is hierbij zwart omkaderd. De locatie welke zal worden omgezet naar plattelandswoning is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied; bouwvlak zwart omkaderd, beoogde plattelandswoning rood omkaderd

In het noordoosten van het plangebied is de beoogde plattelandswoning gelegen. Ten westen en zuidwesten hiervan is een bijgebouw bij deze woning gelegen. In navolgende figuur is de ligging van de beoogde plattelandswoning met bijgebouw binnen het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Luchtfoto ter plaatse van de beoogde plattelandswoning

VASTGESTELD

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie K, nummer 318, 1495, 1497, 1579 en 1844. Het plangebied omvat het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij de betreffende kadastrale percelen groen zijn gearceerd.

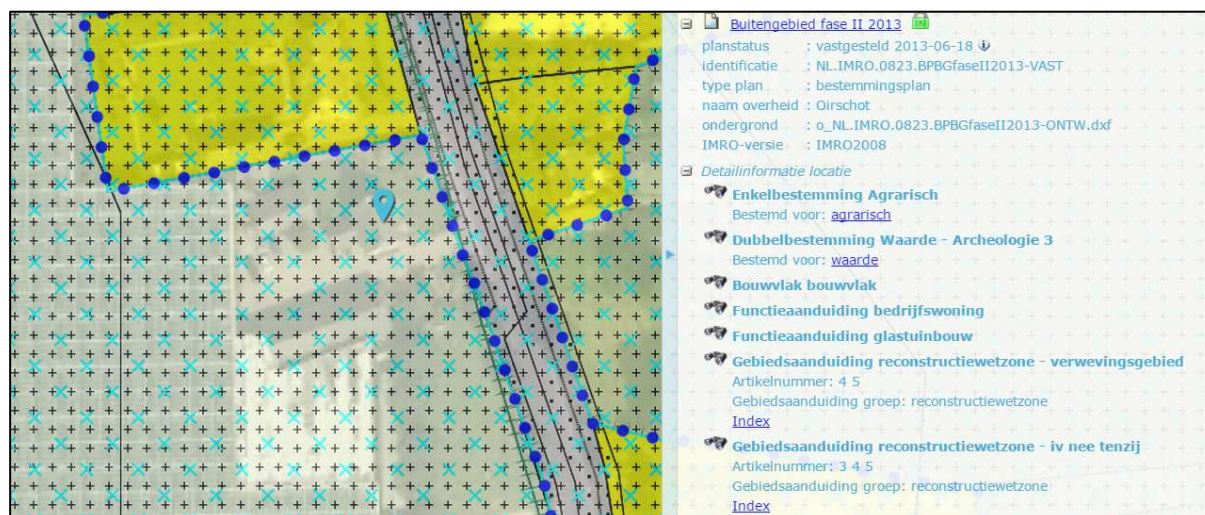


Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Status

De gemeenteraad van Oirschot heeft op 18 juni 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' vastgesteld. De locatie aan Boterwijksestraat 8 te Oirschot is voorzien van de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (ged.), 'Waarde – Archeologie 4' (ged.) en 'Waarde – Archeologie 5' (ged.), met de aanduidingen 'bouwvlak', 'bedrijfswoning', 'glastuinbouw', 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied', en 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij'.

Het bestemmingsplan kent een reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant, welke voor een deel weer is ingetrokken. De reactieve aanwijzing ziet toe op ontwikkelingsmogelijkheden in de 'Groenblauwe mantel'. Hierdoor is een aantal wijzigingsbevoegdheden komen te vervallen. Het plangebied is niet gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. De reactieve aanwijzing is dan ook niet van invloed op onderhavig wijzigingsplan. In onderhavig wijzigingsplan wordt derhalve uitgegaan van het op 18 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' ter plaatse van het plangebied.

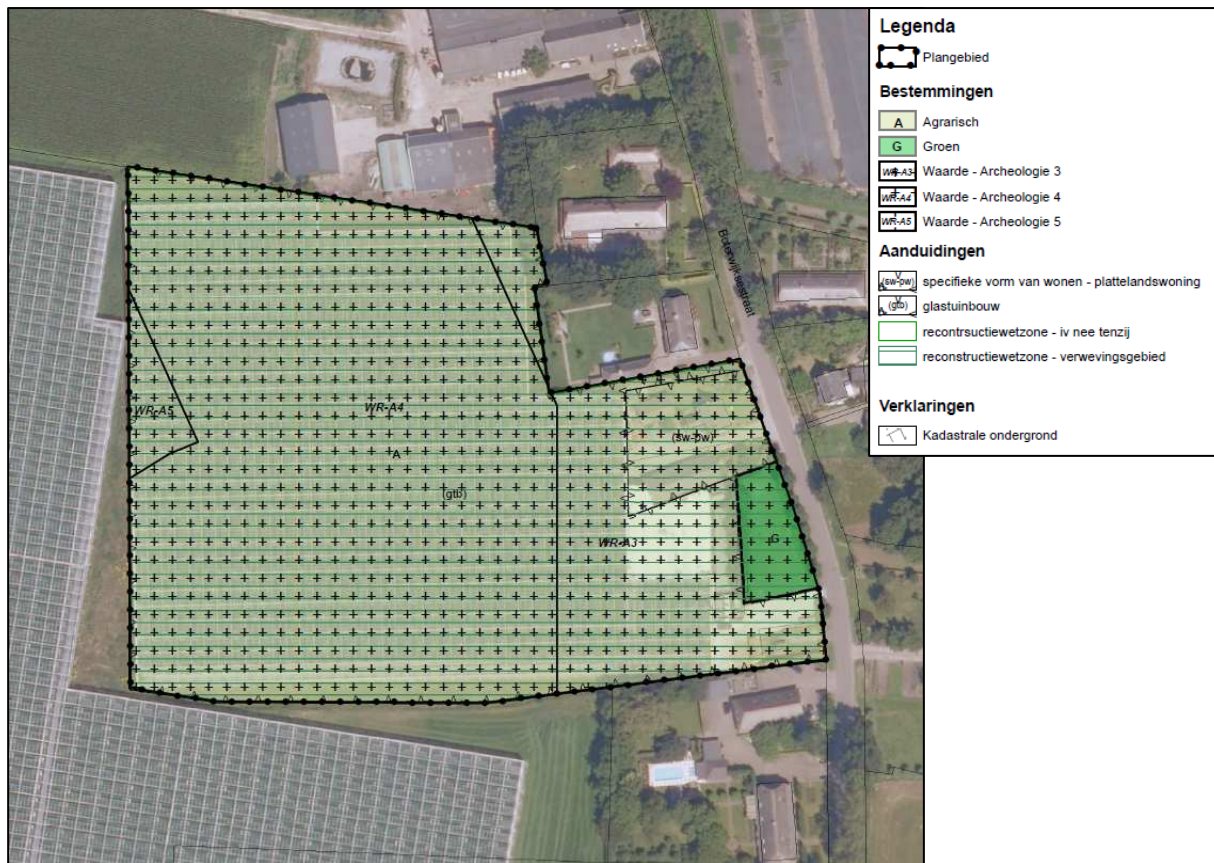


Figuur 4: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot

Ter plaatse van het plangebied is thans geen sprake van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. Derhalve wordt bewoning door een derde die geen binding heeft met het glastuinbouwbedrijf, niet toegestaan.

2. PLANBESCHRIJVING

Beoogd wordt om ter plaatse van het plangebied aan Boterwijksestraat 8 te Oirschot binnen het agrarisch bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' toe te kennen aan de thans aanwezige bedrijfswoning. De aanduiding 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw' komen daarmee ter plaatse te vervallen. De overige onderliggende bestemmingen en aanduidingen blijven gehandhaafd. De aan de plattelandswoning grenzende gronden worden ingezet voor landschappelijke inpassing en krijgen derhalve de bestemming 'Groen'. Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 5: Beoogde situatie na herontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bewoning door initiatiefnemers als zijnde derden die geen binding hebben met het glastuinbouwbedrijf, planologisch mogelijk gemaakt.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. De Wet plattelandswoningen regelt dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming en niet langer het feitelijk gebruik;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee het beschermingsniveau ten opzichte van het agrarische bedrijf wordt bepaald. Bewoning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse opererende agrarische bedrijf, wordt toegestaan.

Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die door derden (burgers) worden bewoond. De Wet Plattelandswoningen maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Personen die geen functionele relatie (meer) hebben met het

agrarisch bedrijf kunnen ook burgers zijn die nog nooit een functionele relatie hebben gehad met het agrarische bedrijf. De wet regelt dat deze woningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Tegen hinder afkomstig van omliggende bedrijven wordt de plattelandswoning wel beschermd. Om deze vorm van burgerbewoning toe te staan dient het bevoegde gezag deze woningen wel specifiek aan te wijzen als plattelandswoning / voormalig agrarische bedrijfswoning in het ruimtelijke plan.

Initiatiefnemers zijn woonachtig in de bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf aan Boterwijksestraat 8 te Oirschot maar hebben thans geen binding meer met het agrarisch bedrijf. Initiatiefnemers zijn dan ook voornemens de agrarische bedrijfswoning op de locatie Boterwijksestraat 8 aan te duiden als plattelandswoning. De Wet plattelandswoningen maakt deze omzetting mogelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

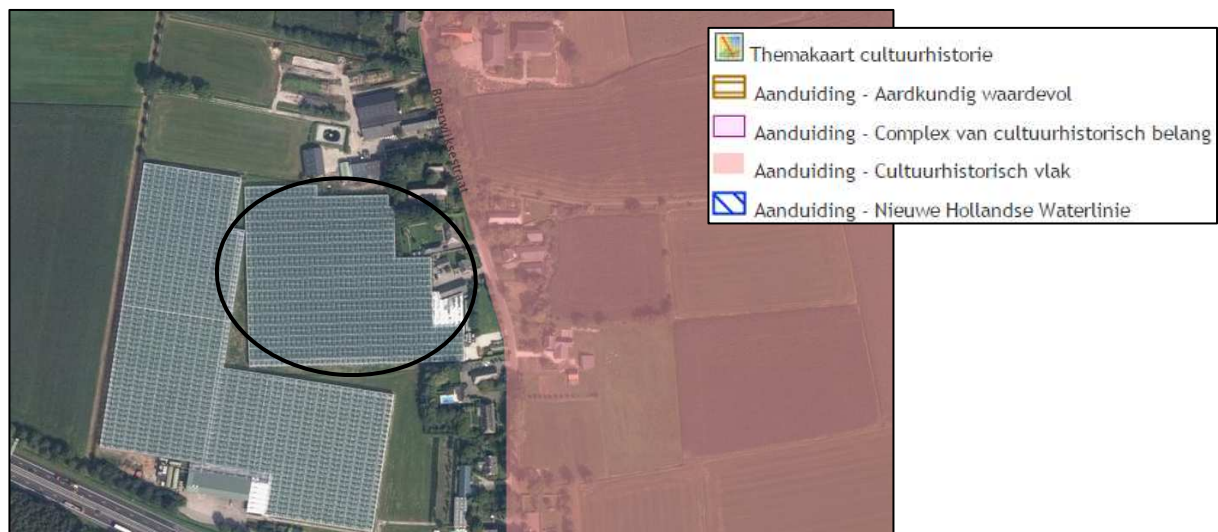
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

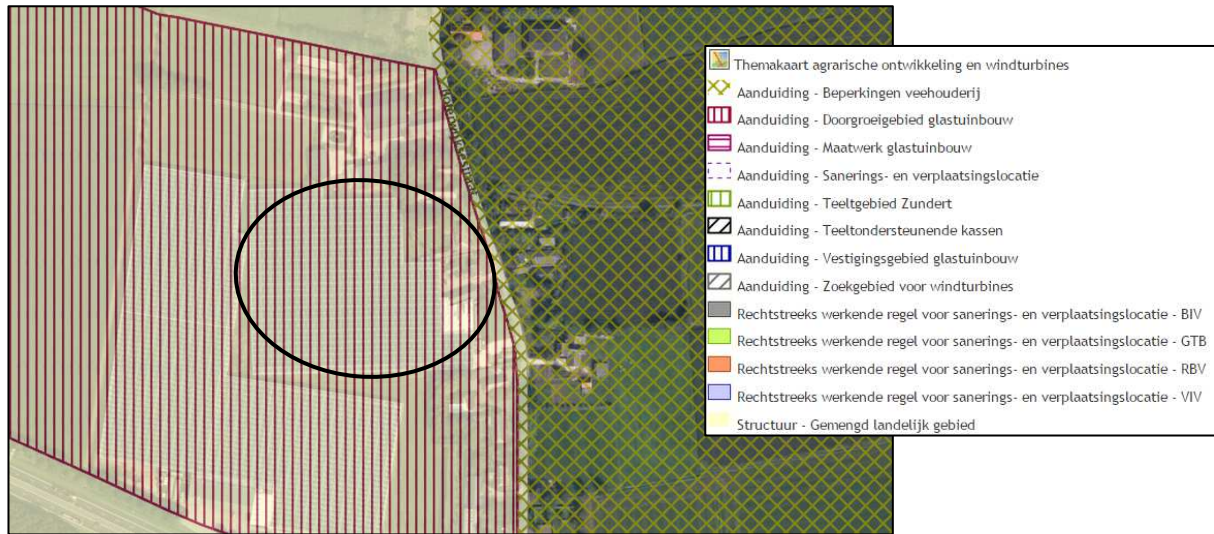
In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte



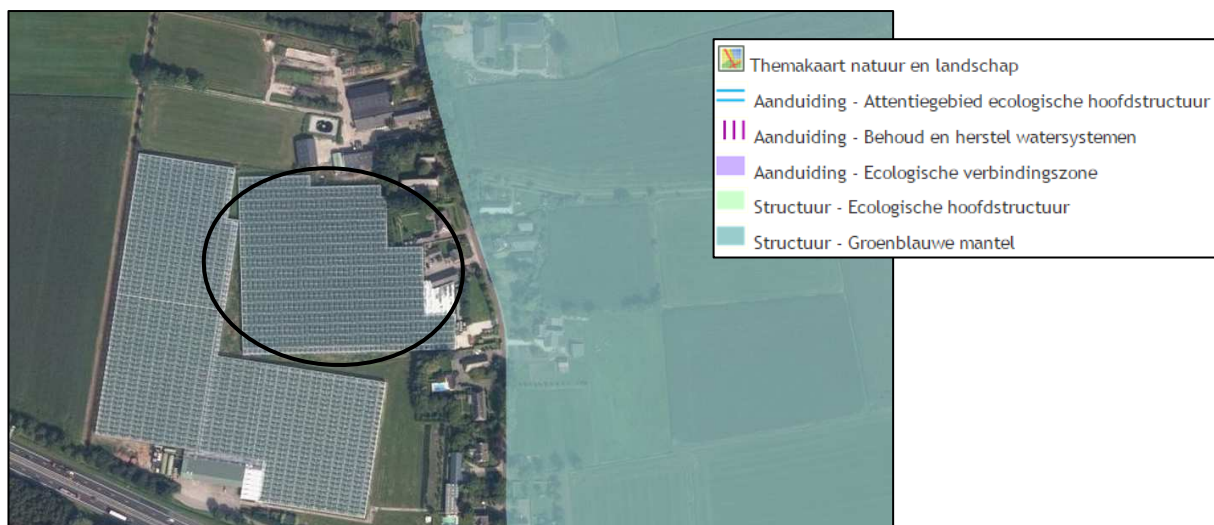
Figuur 6: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'cultuurhistorie'

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen in een 'Cultuurhistorisch vlak', maar in de directe nabijheid hiervan. De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op het aangrenzende 'Cultuurhistorisch vlak'.



Figuur 7: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied' en kent tevens de aanduiding 'Doorgroeigebied glastuinbouw'. Voor wat betreft het gemengd landelijk gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Er wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid binnen het gemengd landelijk gebied, doordat leegstand van de agrarische bedrijfswoning wordt voorkomen. Het toekennen van een plattelandswoning in het buitengebied van de gemeente Oirschot is een passende ontwikkeling in het gemengd landelijk gebied. Binnen de aanduiding 'Doorgroeigebied glastuinbouw' worden mogelijkheden geboden voor de glastuinbouw. Met de beoogde herontwikkeling zal de bedrijfswoning worden omgezet naar plattelandswoning. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor het glastuinbouwbedrijf ter plaatse.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is niet gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel', maar in de directe nabijheid hiervan. De beoogde herontwikkeling heeft invloed op de aangrenzende 'Groenblauwe mantel'.

3.2.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald.

De beoogde ontwikkeling maakt geen extra bebouwing mogelijk maar heeft, zoals in artikel 3 van de Verordening ruimte wordt beoogd, zorgvuldig ruimtegebruik tot doel. De bestaande bedrijfswoning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' waarmee is zeker gesteld dat geen extra bebouwing wordt toegevoegd aan het buitengebied.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

In overleg met de gemeente Oirschot is op basis van de WOZ-waarde en vergelijkingstransacties een berekening gemaakt van de huidige waarde en de toekomstige waarde. De vergelijkingstransacties betreffen hierbij reguliere burgerwoningen, niet zijnde plattelandswoning. Derhalve is voor de beoogde plattelandswoning een correctie toegepast van 10% van de waarde, aangezien de beoogde plattelandswoning onderdeel zal blijven uitmaken van het agrarisch bedrijf. Dit zal echter niet leiden tot onevenredige overlast of uitzichtbelemmering, waarmee volstaan kan worden met een correctie van 10%. De perceeloppervlakte betreft hierbij het plangebied van onderhavig wijzigingsplan, bestaande uit de ondergrond bij de beoogde plattelandswoning met bijgebouwen en de aangrenzende naar 'Groen' om te zetten grond.

1. Uitgangspunt: agrarische bedrijfswoning

- inhoud woning: circa 351m³
- perceeloppervlakte: 1.305 m²
- waardering o.b.v. WOZ-taxatiewijzers "Agrarische gebouwen" en "Agrarische grond"

A. Waarde opstal:	351 m ³ x € 310 =	€ 108.810,-
B. Waarde ondergrond:	400 m ² x € 164 =	€ 65.600,-
	908 m ² x € 31 =	€ 28.055,-
C. Totale waarde (afgerond)	=	€ 202.465,-

2. Uitgangspunt: plattelandswoning (burgerbewoning mogelijk)

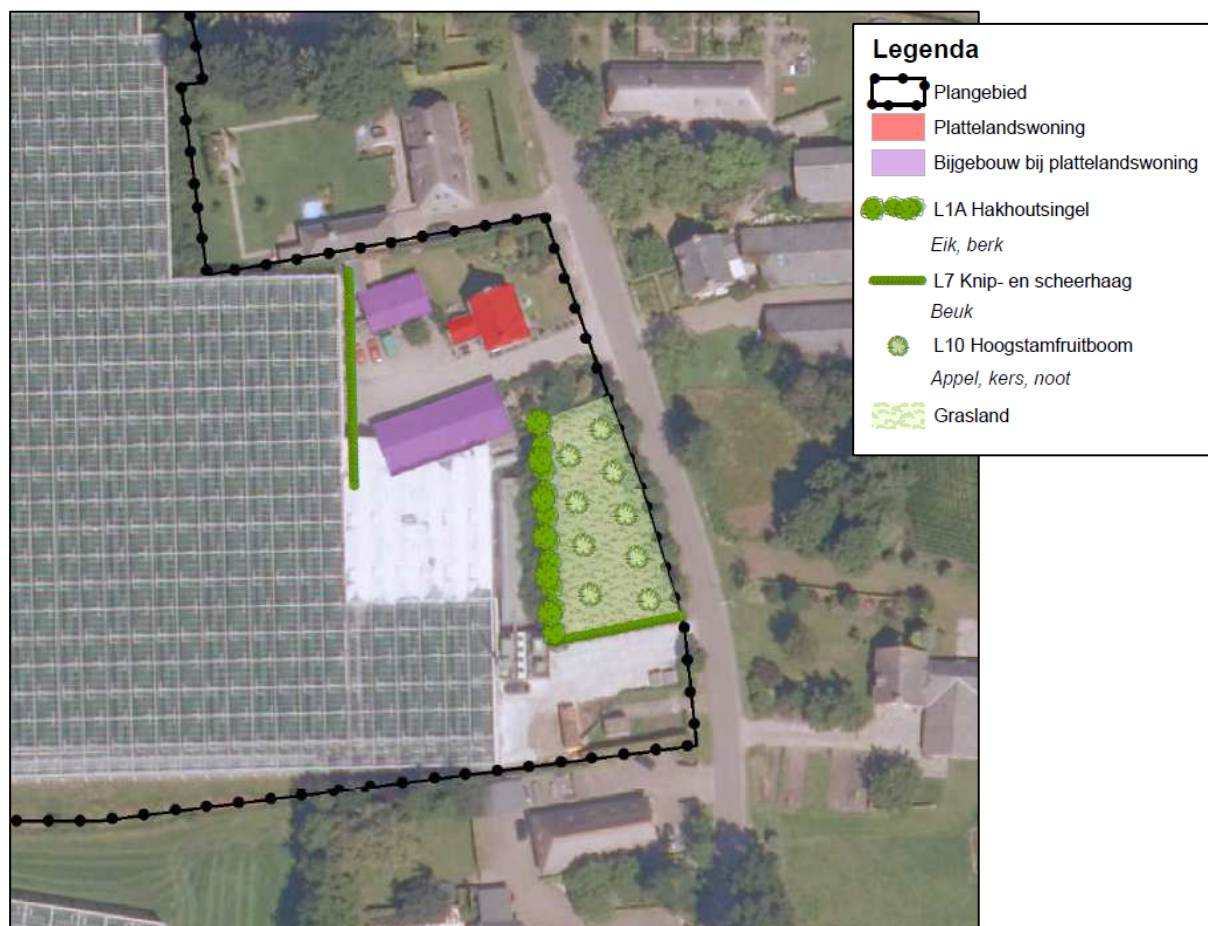
- inhoud woning: circa 351m³
- perceeloppervlakte: 1.305 m²
- waardering o.b.v. vergelijking met transacties

A. Waarde opstal:	351m ³ x € 325 =	€ 114.075,-
B. Waarde ondergrond:	526 m ² x € 243 =	€ 127.818,-
	779 m ² x € 61 =	€ 47.519,-
C. Totale waarde (afgerond)	=	€ 289.412,-
D. Af: correctie ondergrond t.o.v. kassen (10%)=		€ 28.641,- -/-
E. Totale marktwaarde (afgerond)	=	€ 260.471,-

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarische bedrijfswoning	1.305		€ 202.465,00
Agrarisch bouwvlak	677	€ 25,00	€ 16.925,00
Totaal oud			€ 219.390,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarische bedrijfswoning met aanduiding plattelandswoning	1.305		€ 260.471,00
Groen	677	€ 1,00	€ 677,00
Totaal nieuw	1.982		€ 261.148,00
Bestemmingswinst			€ 41.758,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 8.351,60
Bestemmingswinst		€ 41.758,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Uit de Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering blijkt dat sprake zal zijn van een bestemmingswinst van € 41.758. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 8.351,60 geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%).

Binnen het plangebied vindt een kwaliteitsverbetering plaats door aanleg en instandhouding en waarborging van landschappelijke inpassing. De inpassing bestaat met name uit het behoud van de reeds aanwezige hakhoutsingel op de zuidzijde van het perceel. Tevens worden hoogstamfruitbomen aangeplant en een knip- en scheerheg aan de achterzijde aangelegd. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van het plangebied waarbij de beoogde landschappelijke inpassing is weergegeven.



Figuur 9: Inrichtingsschets met beoogde landschappelijke inpassing

Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens warmte krachtkoppeling (WKK) gesloopt. De te slopen WKK is weergegeven in navolgende schets.



Figuur 10: Te slopen WKK

VASTGESTELD

Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten voor de kwaliteitsverbetering weer. De genoemde landschapselementen komen overeen met de inrichtingsschets zoals weergegeven in voorgaande figuur.

Element	volgnr.	aantal	lengte	oppervlakte m²	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg/sloop	Beheers- bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Traject- begeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L1A Hakhoutsingel	1			175	€ 1,61	st	€ 180,32	€ 11,78	st	€ 20,62	€ 206,15		€ 386,47
L7 Knip- en scheerheg	2		60	60	€ 1,61	4st/m²	€ 386,40	€ 1,18	m²	€ 70,80	€ 708,00		€ 1.094,40
L10 Hoogstamfruitboom	3	9			€ 1,61	st	€ 14,49	€ 5,42		€ 48,78	€ 487,80		€ 502,29
Trajectbegeleiding erf	4											€ 1.500,00	€ 1.500,00
Sloop WKK	5			100	€ 25,00	m²	€ 2.500,00						€ 2.500,00
Totaal													€ 5.983,16

Met de beoogde landschappelijke inpassing en sloop van de WKK wordt nog niet volledig voldaan aan de minimaal vereiste tegenprestatie (€ 8.351,60). Investering van het resterende bedrag op eigen terrein behoort niet tot de mogelijkheden. Derhalve zal het restant (€ 2.368,44) worden gestort in een gemeentelijk landschapsfonds, waarna alsnog voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling. Middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente Oirschot is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker gesteld, waarbij tevens afspraken zijn gemaakt over het resterende bedrag. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en de sanering van de WKK is tevens geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij onderhavig wijzigingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

De gemeenteraad van Oirschot heeft op 18 juni 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' vastgesteld. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de aanduidingen 'bouwvlak', 'bedrijfswoning', 'glastuinbouw', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij'. Beoogd wordt de bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning, waarbij de woning bewoond zal worden door derden zonder binding met het bedrijf ter plaatse.

Een plattelandswoning wordt in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot omschreven als 'een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf'. In artikel 3.7.15 van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsplan de bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. In artikel 3.7.15 wordt het navolgende gesteld:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' onder gelijktijdige verwijdering van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- De aan te duiden plattelandswoning betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning;
- De aan te duiden plattelandswoning is uitsluitend toegestaan bij een nog actief reëel agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming moet worden gehandhaafd;
- Ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- d. 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.

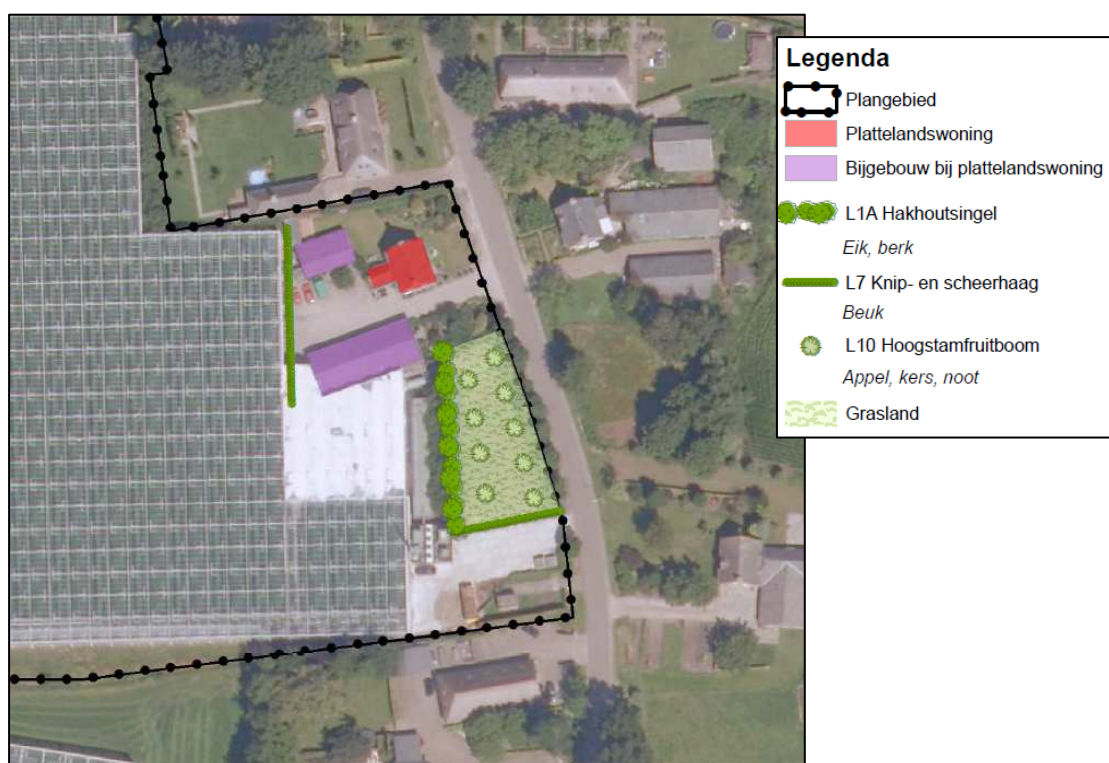
Navolgend wordt het initiatief getoetst aan de genoemde voorwaarden:

- a. *De aan te duiden plattelandswoning betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning:*
De woning Boterwijksestraat 8 betreft een agrarische bedrijfswoning bij het aldaar gevestigde glastuinbouwbedrijf.
- b. *De aan te duiden plattelandswoning is uitsluitend toegestaan bij een nog actief reëel agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming moet worden gehandhaafd:*
Het glastuinbouwbedrijf wordt overgenomen door het aangrenzende glastuinbouwbedrijf, Boterwijksestraat 3a. Het bedrijf aan Boterwijksestraat 3a wordt daarmee vergroot en versterkt tot een bedrijf met een oppervlakte glas van circa 5 hectare. Het bedrijf beschikt hiermee over ruim voldoende schaalgrootte. De voortzetting als glastuinbouwbedrijf is daarmee reëel en gegarandeerd.
- c. *Ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:*
Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In hoofdstuk 4 wordt het aspect milieu nader toegelicht, waarbij onderbouwd is dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- d. *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:*
De beoogde plattelandswoning is reeds landschappelijk ingepast. Op navolgende foto's is de landschappelijke inpassing van de beoogde plattelandswoning zichtbaar.



Figuur 11: Foto huidige situatie met landschappelijke inpassing plattelandswoning

Met de beoogde herontwikkeling zal de plattelandswoning verder worden ingepast middels een manshoge beukenhaag aan de achterzijde van de plattelandswoning, ter afscherming van de kassen. Tevens worden hoogstamfruitbomen aangeplant en een knip- en scheerheg aan de achterzijde aangelegd. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets met daarop de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 12: Beoogde landschappelijke inpassing middels toe te voegen beukenhaag

Met de beoogde herontwikkeling kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.7.15 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot, voor de toekenning van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' op de locatie Boterwijksestraat 8 te Oirschot.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Agrarische bedrijvigheid

4.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, dient in het buitengebied een afstand van minimaal 50 meter te worden aangehouden tot een geurgevoelig object en binnen de bebouwde kom een afstand van minimaal 100 meter.

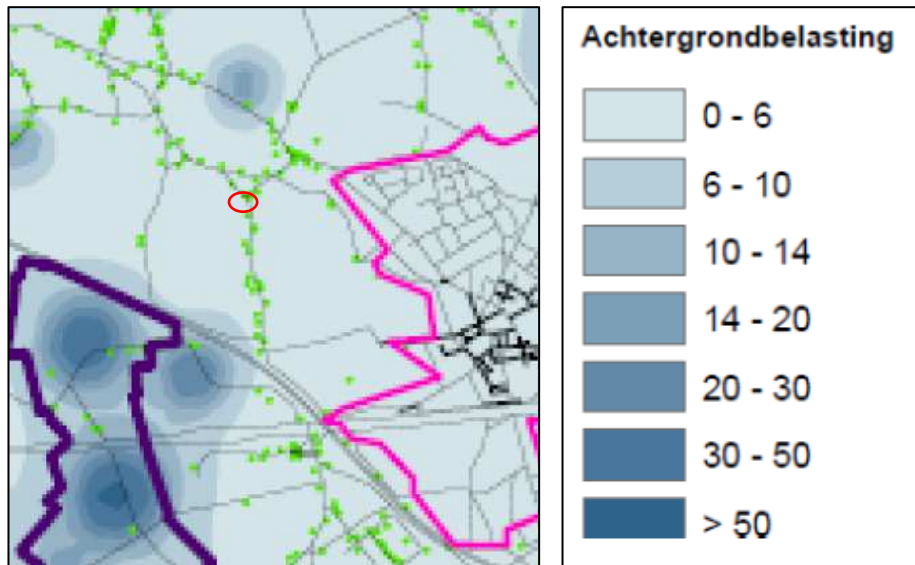
Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan of de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. Een gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijbedrijven enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Oirschot heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld. De 'Verordening geurhinder en veehouderij 2012' stelt een norm van 10 oue/m³ voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied die gelegen is in gebied 'D Buitengebied'. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt.

De omliggende veehouderijbedrijven mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie (aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van plangebied). Omgekeerd mag de herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven niet belemmeren.

In het kader van het aspect geur wordt de plattelandswoning beoordeeld als een bestaande agrarische bedrijfswoning. Derhalve wordt niet getoetst aan het aspect geur welke voortkomt uit het agrarische bedrijf waarbinnen de plattelandswoning gelegen is. De plattelandswoning wordt ook niet getoetst op een goed woon- en leefklimaat voor zover de hinder veroorzaakt wordt door het agrarische bedrijf waarbinnen de plattelandswoning ligt. Voor het aspect geur van veehouderijbedrijven is dit niet relevant omdat het hier een bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf betreft.

4.1.2 Woon- en leefklimaat plangebied

De gemeente Oirschot stelt als voorwaarde voor omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de gemeentelijke geurverordening is tevens een kaart opgenomen met de achtergrondbelasting in de gemeente Oirschot. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 13: Kaart achtergrondbelasting uit de Verordening geurhinder en veehouderij 2012, gemeente Oirschot

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-6 oue/m³. Ter plaatse is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3 Belangenafweging

Aangezien de beoogde plattelandswoning dezelfde bescherming geniet als ware het een bedrijfswoning, worden agrarische bedrijven in de omgeving van de plattelandswoning als gevolg van de ontwikkeling niet verder belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan nu het geval is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Boterwijksestraat 8 kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd

worden. In de nabije omgeving van het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een handelsbedrijf op een afstand van 70 meter. Voor dit bedrijf geldt een grootste afstand (VNG-lijst bedrijven en milieuzonering) van 50 meter. Aan deze afstandsnorm wordt dan ook voldaan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling geen nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat onderhavig plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.3.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

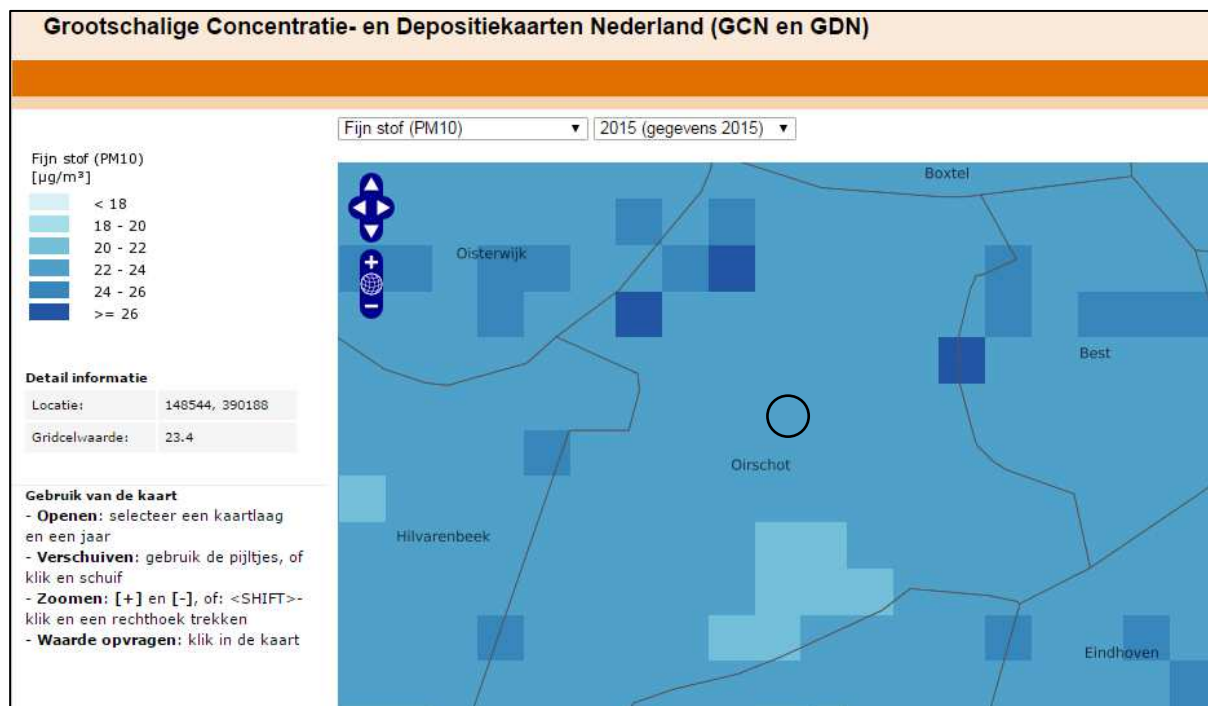
4.3.3 Fijn stof plattelandswoning

De Wet plattelandswoningen regelt dat plattelandswoningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Tegen hinder afkomstig van omliggende bedrijven wordt de plattelandswoning wel beschermd. Op 4 februari 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter uitspraak gedaan in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Weert (uitspraak 201306630/5). De vraag die in dit kader aan de orde werd gesteld, is of de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' gevolgen kan hebben voor het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Specifiek ging het hier om het aspect luchtkwaliteit. Op grond van de Wet plattelandswoningen blijft de door derden bewoonde bedrijfswoning deel uitmaken van de inrichting en

heeft er daardoor niet te worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning voldoet aan de gestelde normen. De Afdeling haalt echter met deze uitspraak een streep door deze regeling voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Anders dan in de wet is bepaald, dient ter plaatse van een plattelandswoning de luchtkwaliteit namelijk wel beoordeeld te worden.

Op grond van de Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) dient namelijk overal een beoordeling plaats te vinden van de luchtkwaliteit. Slechts in een aantal specifiek in de richtlijn genoemde gevallen hoeft geen beoordeling plaats te vinden van de naleving van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit met het oog op de bescherming van de menselijke gezondheid. De Afdeling concludeert dat de plattelandswoning niet valt onder één van de in de richtlijn genoemde uitzonderingen, zodat het bevoegd gezag moet beoordelen of het toekennen van de aanduiding mogelijk is met het oog op de luchtkwaliteit.

De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de door het RIVM gepubliceerde Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland, waarbij de achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 14: Achtergrondconcentratie fijn stof (Bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Ter plaatse van de beoogde plattelandswoning is sprake van een achtergrondconcentratie voor fijnstof van 23,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In deze achtergrondconcentratie is de emissie van de autoweg en de vergunde emissies van de veehouderijbedrijven meegenomen. De jaargemiddelde concentratie waar aan getoetst dient te worden bedraagt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Derhalve kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De woning ligt op een afstand van 280 meter vanaf de autoweg A58. Tussen de autoweg en de woning zijn de kassen gelegen.

De fijnstofbelasting van de locatie als gevolg van de veehouderijbedrijven in de omgeving is beperkt. In een straal van 500 meter zijn slechts 2 bedrijven gelegen. Het betreft een rundveebedrijf op 90 meter met een fijnstofproductie van 12.176 kg. en een veehouderij met een fijnstofproductie van 2.270 kg. op een afstand van 350 meter. Vanwege de ruime afstand tot veehouderijbedrijven wordt een onderzoek naar de fijnstofbelasting vanuit deze bedrijven niet noodzakelijk geacht. Ter plaatse is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Toekenning van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' aan de voormalige agrarische bedrijfswoning bij de inrichting Boterwijksestraat 8 te Oirschot is in het kader van de luchtkwaliteit geen bezwaar.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.4.2 Relevant beleid waterschap De Dommel

4.4.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in haar vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en verschillende beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn in werking getreden met ingang van 1 maart 2015.

4.4.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in een keurbeschermingsgebied.

4.4.2.3 Waterbeheerplan III 'Krachtig Water'

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft ten eerste het voorkomen van wateroverlast en ten tweede het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in onderhavige toelichting uitgewerkt hoe binnen het plangebied met water dient te worden omgegaan.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

4.4.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Met de beoogde herontwikkeling sprake geen sprake zijn van nieuw verhard oppervlak.

4.4.3 Waterparagraaf

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing of erfverharding voorzien. Het hemelwater dat valt op daken of verhardingen binnen het plangebied wordt thans afgevoerd middels dakgoten, waarna het water vertraagd infiltreert in de omliggende gronden en aangrenzende sloten ten noorden en ten westen van het plangebied. Geen sprake is van wateroverlast op eigen terrein of bij derden. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Initiatiefnemers zullen derhalve met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

5.3 Vooroverleg

De provincie Noord-Brabant is in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig wijzigingsplan. Het voorontwerp wijzigingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 19 november 2015 voor een ieder ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Door de provincie Noord-Brabant is een zienswijze ingediend tegen het ontwerp. De ingediende zienswijze en de doorgevoerde wijzigingen zijn nader beschreven in de zienswijzennota, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.