

**WIJZIGINGSPLAN
BUITENGEBIED, WIJZIGING
BOTERWIJKSESTRAAT 4
OIRSCHOT**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Maart 2022

PLANGEGEVENS

Naam plan	Buitengebied, wijziging Boterwijksestraat 4
IMRO idn	NL.IMRO.0823.WPBGBOTERWIJKSTR4-VAST
Versie ontwerp	December 2021
Versie vastgesteld	Maart 2022
Opgesteld door	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.1.1	Omgeving	8
2.1.2	Plangebied	8
2.2	Beoogde situatie.....	11
2.2.1	Gebruik tweede bedrijfswoning	11
2.2.2	Planologische situatie	11
2.2.3	Landschappelijke inpassing	12
3.	BELEIDSKADER.....	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening	18
3.3.2	Omgevingsvisie	19
3.3.3	Woonvisie gemeente Oirschot	19
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	20
4.1	Water.....	20
4.1.1	Inleiding.....	20
4.1.2	Beleidskader	20
4.1.3	Waterparagraaf	23
4.2	Ecologie.....	24
4.2.1	Inleiding.....	24
4.2.2	Gebiedsbescherming	25
4.2.3	Soortenbescherming	25
4.3	Archeologie	25
4.3.1	Beleidskader	25
4.3.2	Regionaal archeologiebeleid.....	26
4.4	Cultuurhistorie	26
4.4.1	Ontstaansgeschiedenis.....	26
4.4.2	Cultuurhistorische waarden	27

VASTGESTELD

4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.5.1	Inleiding.....	27
4.5.2	Bedrijven in de omgeving van het plangebied	28
4.5.3	Bedrijvigheid op Het plangebied	28
4.6	Agrarische bedrijven.....	28
4.6.1	Inleiding.....	28
4.6.2	Woon- en leefklimaat	29
4.6.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	29
4.7	Gezondheid in relatie tot veehouderijen	29
4.7.1	Inleiding.....	29
4.7.2	Toets van herbestemming aan Handreiking	30
4.8	Wegverkeerslawaa.....	31
4.9	Luchtkwaliteit.....	31
4.9.1	Inleiding.....	31
4.9.2	Besluit gevoelige bestemmingen	31
4.9.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	31
4.9.4	Blootstelling aan verontreiniging	32
4.9.5	Stikstofdioxide	33
4.10	Bodemkwaliteit	34
4.11	Externe veiligheid	34
4.11.1	Inleiding.....	34
4.11.2	Risico's.....	34
4.11.3	Risicovolle inrichting.....	35
4.11.4	Vervoer van gevaarlijke stoffen.....	35
4.11.5	Buisleidingen.....	35
4.11.6	Hoogspanningsleiding.....	35
4.11.7	Conclusie	35
4.12	M.E.R. beoordeling	36
5.	UITVOERBAARHEID	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.	OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	38
6.1	Overleg	38
6.2	Zienswijzen.....	38
6.3	Procedure	38
6.4	Omgevingsdialoog	38

Bijlage: Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van verruiming van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning aan Boterwijksestraat 4 te Oirschot. De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de agrarische bedrijfsbestemming van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf.

Beoogd wordt ter plaatse van de agrarische bedrijfswoning te bestemmen als plattelandswoning, waardoor de woning tevens door derden bewoond mag worden die geen betrokkenheid hebben met het bedrijf.

Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure voor wijziging van de bestemming en is gemotiveerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.4.1 van het vigerende bestemmingsplan en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

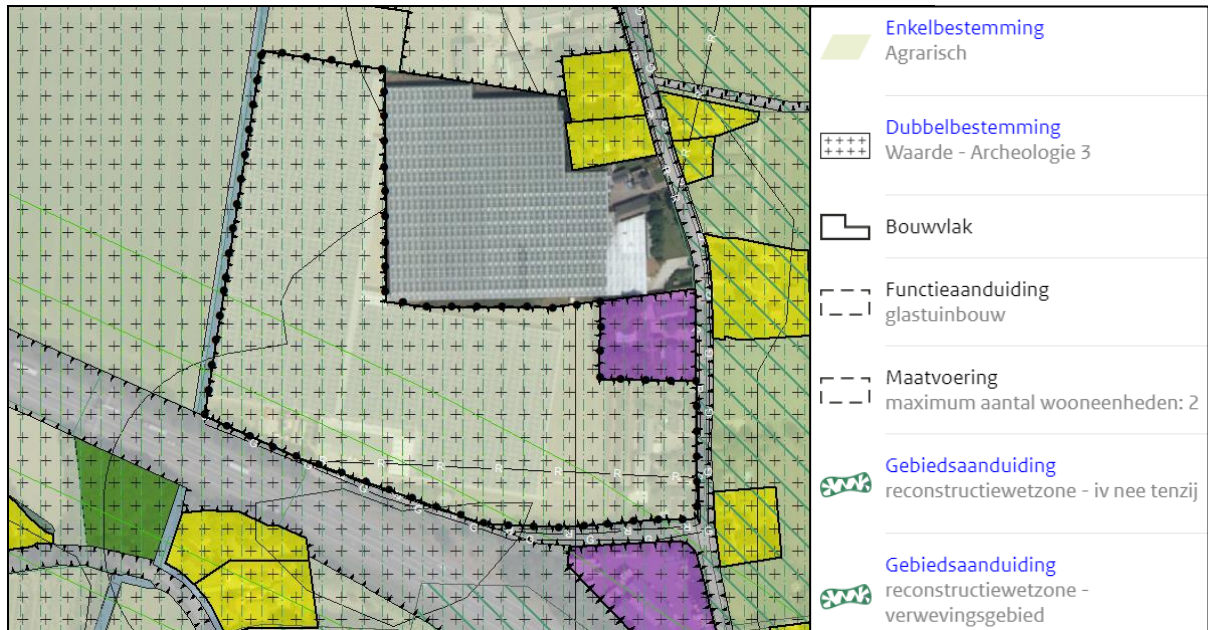
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Boterwijksestraat 3 a en 4, ten westen van de kern Oirschot. Hierna is een kaart weergegeven met daarop de ligging van het plangebied aangeduid.



Figuur 1: Kaart met de ligging van Het plangebied

VASTGESTELD



Figuur 3: Uitsnede van de vigerende verbeelding van het bestemmingsplan

Het gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning is ingevolge het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 3.7.16 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. Deze toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure bij wijziging van het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsprocedure.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied aan Boterwijksestraat 4 te Oirschot is gelegen ten westen van de kern Oirschot. Het hele gebied ten westen van Oirschot was van oudsher een onregelmatige verzameling van kamptonginningen met gegroepeerd en verspreid gelegen bebouwing. Boterwijk is te kenmerken als een historisch buurtschap ten westen van de kern Oirschot. De ontsluitingsstructuur is op organische wijze ontstaan met de voortgaande ontginning van het gebied. Het gebied is, verder naar het westen, redelijk vochtig. Thans grenst de kas aan de achterzijde (westzijde) dan ook aan een waterloop. Het gehucht Boterwijk ligt parallel aan deze waterloop. De hoogtes vormden de eerste bewoningsplaatsen van waaruit de omgeving veld voor veld werd ontgonnen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van twee glastuinbouwbedrijven, een melkveebedrijf, twee niet agrarische bedrijven en vooral veel burgerwoningen.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Boterwijksestraat 3a en 4 te Oirschot. De wijziging betreft het perceel Oirschot K 1170. Het perceel heeft een grootte van 1.806 m². De Boterwijksestraat betreft een historische verbindingsweg tussen Moergestel, Spoordonk en Oost- en Middelbeers. Langs de straten buiten de bebouwde kom is bebouwing aanwezig. Dit is grotendeels (voormalige) agrarische bebouwing, met zowel ouderwetse langgevelboerderijen als hedendaagse woonhuizen aangevuld met diverse stalgebouwen, loodsen en overige bijgebouwen. In de omgeving van Het plangebied zijn vooral woningen aanwezig (met op het achtererf gelegen) bijgebouwen. De kassen zijn gelegen aan de westzijde van de Boterwijksestraat. Deze zijde grenst ook aan het dal van de waterloop en is daarmee historisch gezien geschikter voor de kassenteelt.

De woning aan Boterwijksestraat 4 betreft een tweede bedrijfswoning bij de achtergelegen kas. De kas is volop in gebruik voor de teelt van tomaten. In de tweede bedrijfswoning woont thans de voormalige eigenaar van het bedrijf. De voormalige eigenaar heeft geen binding meer met het kassenbedrijf. De bedrijfswoning Boterwijksestraat 4 heeft ook geen enkele functie voor het achtergelegen kassenbedrijf. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van Het plangebied.



Figuur 4: Luchtfoto met het plangebied aan Boterwijksestraat 3a en 4. De ingang van het kassenbedrijf is gelegen aan de Hoolkot

Het kassenbedrijf heeft een eigen ingang. De ingang van het kassenbedrijf bevindt zich aan het Hoolkot. Hier is ook een tuinbouwloods gelegen. Navolgende foto geeft een beeld van de ontsluiting aan het Hoolkot en de tuinbouwloods.



Figuur 5: Ingang van het kassenbedrijf met de tuinbouwloods aan Hoolkot

De 2^e bedrijfswoning (plangebied) is vrij-liggend van de kassen gelegen, op enige afstand ten oosten daarvan. Deze tweede bedrijfswoning betreft een traditioneel gebouwde vrijstaande woning bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning is gelegen op enige afstand van de weg met aan de voorzijde een siertuin. De woning is landschappelijke ingepast. De bedrijfswoning is voorzien van een eigen inrit. Navolgende foto geeft de bedrijfswoning weer.



Figuur 5: Tweede bedrijfswoning



Figuur 6: Foto's de bedrijfswoning met landschappelijke inpassing en inrit

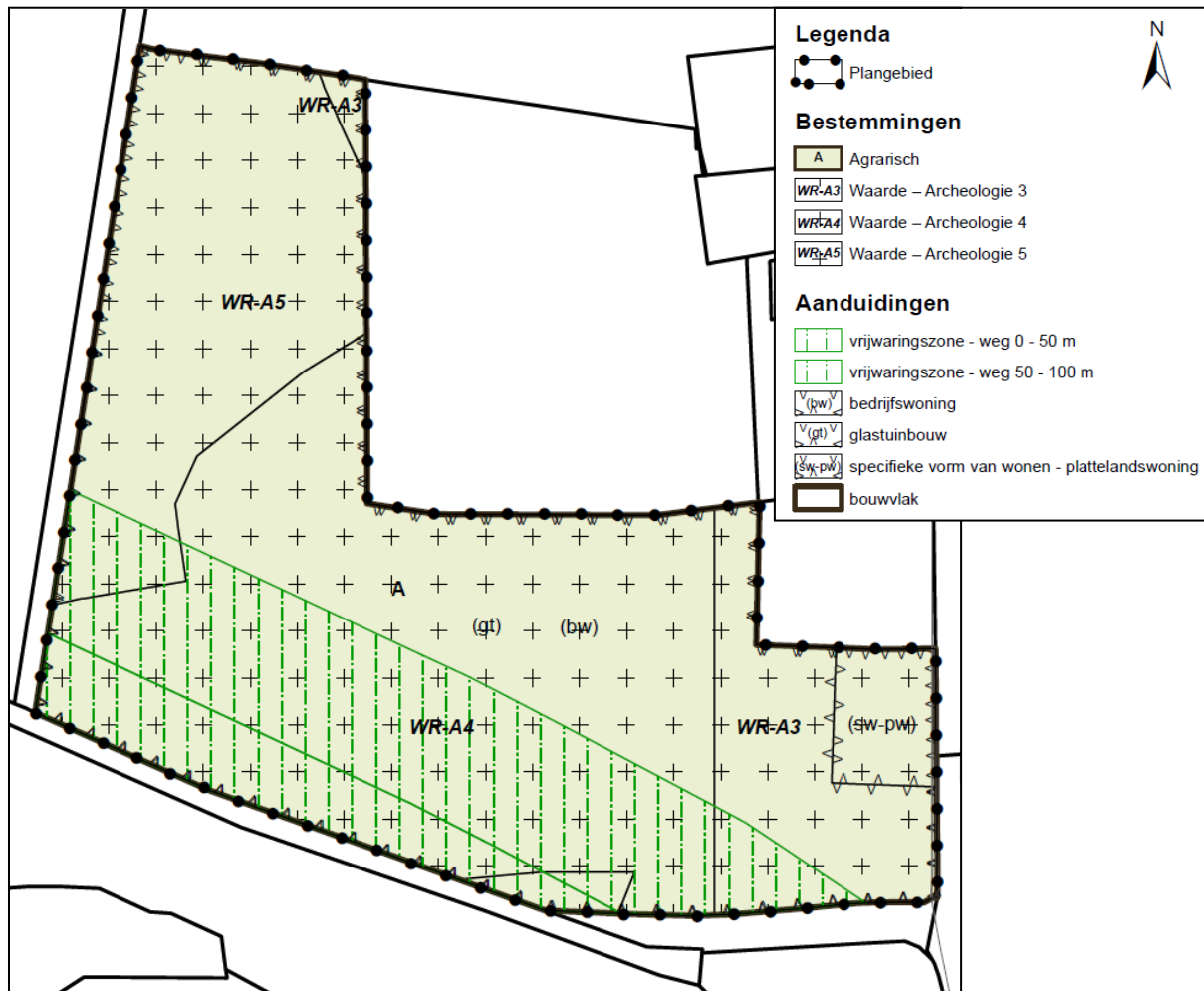
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Gebruik tweede bedrijfswoning

Het plangebied blijft ongewijzigd in gebruik als kassenbedrijf met een bedrijfswoning. De tweede bedrijfswoning wordt een plattelandswoning dat wil zeggen dat deze voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Hierbij kan initiatiefnemer, ook nu hij gepensioneerd is, in de woning blijven wonen. Bewoning door derden, niet zijnde de voormalige bedrijfsvoerder, is dan eveneens mogelijk.

2.2.2 Planologische situatie

Beoogd wordt ter plaatse van het kadastrale perceel gemeente: Oirschot, sectie k, nummer 1171 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning ' op te nemen. Voor het overige deel blijft het vigerende planologische regime van toepassing. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie weer.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

2.2.3 Landschappelijke inpassing

2.2.3.1 Inleiding

In 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Gemeente Oirschot' zijn richtlijnen voor de kwaliteit en omvang van de beplanting op het erf opgenomen. In deze richtlijnen is ervoor gekozen om een landschap te ontwikkelen, waarbij de herkenbaarheid en identiteit van de cultuurhistorische landschapstypen versterkt wordt. Dit document geeft handvaten voor realisatie van een passende erfinrichting in de in de gemeente Oirschot voorkomende landschapstypen.

In de gemeente Oirschot zijn in het agrarisch gebied overwegend een drietal landschapstypen aanwezig. Dit betreft een essen-landschap, een kampen-landschap en een heideontginning-landschap.

2.2.3.2 Kampenlandschap

Het plangebied is gelegen in het landschapstype kampenlandschap. Kenmerkend voor een kampenlandschap is het kleinschalige besloten karakter met lintbebouwing, grillige perceelsgrenzen en afwisseling van weides, hooiland en bouwland, waarbij tevens een grote verscheidenheid is landschapselementen.

Op landschapsniveau wordt in een kampenlandschap gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Binnen het landschap zijn echter ook grootschalige agrarische opstallen gelegen. Waar mogelijk worden perceelsranden geaccentueerd.

2.2.3.3 *Richtlijnen inrichting landschap en inpassing kavel*

Voor een kampenlandschap zijn in het gemeentelijk document de navolgende inpassingsrichtlijnen geformuleerd.

- Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren.
- Inpassen van de achterkanten van de bedrijven met kleine bosjes of boomgroepen.
- Zijkanten al dan niet begeleiden met boomgaarden, houtwallen, bomenrijen of vrij groeiende hagen.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).
- Zorg voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf (tuin en woning).
- Minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groen en natuurlijk uitstraling van het bedrijf.

2.2.3.4 *Richtlijnen voor landschappelijke inpassing van Het plangebied*

Op het plangebied is een kassenbedrijf aanwezig met de ingang aan het Hoolkot. De bedrijfswoningen zijn gelegen aan de Boterwijksestraat. De tweede bedrijfswoning Boterwijksestraat 4 staat geheel los van het kassenbedrijf en is gelegen op 56 meter van de kassen. Functioneel is er geen enkele binding meer met dit bedrijf. De vergunning is aangevraagd omdat de initiatiefnemer voorheen betrokken is geweest bij het bedrijf maar thans geen binding meer heeft met het bedrijf.

De kassen op Het plangebied zijn op ruime afstand van de Boterwijksestraat gelegen en zijn ontsloten op het Hoolkot. De beide bedrijfswoningen zijn aan de Boterwijksestraat gelegen op enige afstand van de kassen. De woning Boterwijksestraat 4 is landschappelijk ingepast aansluitend bij de woningen aan de Boterwijksestraat. Een verdere landschappelijke inpassing is ter plaatse niet mogelijk. Initiatiefnemer kiest er dan ook voor om de kosten voor de bestemmingsplanwinst af te dragen aan de gemeente.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde omgevingsvergunning heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Met deze ontwikkeling wordt het planologisch gebruik van een bestaande bedrijfswoning verruimd. Dit draagt uiteraard op micro niveau wel bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer er sprake is van toevoeging van een stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan deze ontwikkeling te worden onderbouwd. Middels onderhavige ontwikkeling wordt enkel een tweede bedrijfswoning bestemt als plattelandswoning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de basiskaart voor het landelijke gebied, waarop Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd Landelijk gebied'.



Figuur 7: Uitsnede basiskaart landelijk gebied waarop Het plangebied is aangeduid

Binnen de kaart instructieregels voor gemeenten; specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen ligt het plangebied binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' en 'Glastuinbouw – doorgroeigebied' binnen de aanduiding stalderingsgebied gelden voorwaarden voor uitbreiding van hokdieren. Hiervan is binnen het plangebied geen sprake.

Binnen de aanduiding 'glastuinbouw doorgroeigebied' gelden specifieke bepalingen op grond van de ontwerp omgevingsverordening. In verband met een optimale inrichting van de glastuinbouw doorgroeigebieden is het van belang dat in deze gebieden ruimte behouden blijft voor de vestiging van glastuinbouwbedrijven. Daarom moet bij de ontwikkeling van andere activiteiten gemotiveerd worden dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de in het gebied aanwezige glastuinbouw niet belemmerd wordt. De Provincie verwacht van gemeenten dat zij terughoudend omgaan met het toelaten van andere functies in de glastuinbouw doorgroeigebieden.

Binnen de aangewezen gebieden geldt tevens dat er voor de aanwezige glastuinbouwbedrijven geen toepassing gegeven hoeft te worden aan de bouw-sloop regeling van artikel 4.12 omdat dit gebieden zijn met een bestaand ruimtebeslag voor glastuinbouw.

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2.3 Toets aan regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 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 vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen.

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. Een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt hierbij redelijk geacht. Het plangebied is reeds goed landschappelijk ingepast. De initiatiefnemer draagt de middelen voor landschappelijke inpassing dan ook af aan de gemeente.

Gemeenten bepalen, bij voorkeur in regionaal verband, voor welke ontwikkelingen kwaliteitsverbetering noodzakelijk is en welke eisen er aan die kwaliteitsverbetering worden gesteld. De gemeente Oirschot hanteert hiertoe de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan het vereiste voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is sprake van onderscheid in drie categorieën.

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

De gemeente Oirschot oordeelt dat het toestaan van het verruimd gebruik van de tweede bedrijfswoning binnen het plangebied genormeerd wordt als een categorie 3-ontwikkeling. Binnen het plangebied vindt geen uitbreiding van ruimtebeslag plaats. Ook wordt de bedrijfsvoering niet uitgebreid. Er vindt wel een waardevermeerdering plaats.

Voor deze herbestemming is een berekening gemaakt van de huidige waarde en de toekomstige waarde van een woning niet zijnde een bedrijfswoning. Er is voor de beoogde woonaanduiding een correctie toegepast van 10% van de waarde van de bedrijfswoning, aangezien de woning onderdeel zal blijven uitmaken van de agrarische bedrijfsbestemming. Navolgende tabel geeft een beeld van de benodigde tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Bedrijfswoning	1.806		€ 70.125,00
Totaal oud	1.806		€ 70.125,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Waarde reguliere burgerwoning	1.000	€ 270,00	€ 270.000,00
	806	€ 60,00	€ 48.360,00
Totaal nieuw (waarde burgerwoning)	1.806		€ 318.360,00
Bestemmingsplan winst			€ 248.235,00
Totaal LIR indien reguliere burgerwoning (20%)	1.806		€ 49.647,00
Korting 10% woning vanwege ligging op agrarische bestemming			€ 24.824,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 24.824,00

Tabel 1: Berekening benodigde tegenprestatie kwaliteitsverbetering van het landschap

VASTGESTELD

Het plangebied is reeds optimaal landschappelijk ingepast. De initiatiefnemer zal het bedrag à € 24.824,00 storten op de gemeentelijke rekening voor kwaliteitsverbetering in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' het vigerende bestemmingsplan. Artikel 3.7.16 van het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen teneinde het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' onder gelijktijdige verwijdering van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Navolgend wordt getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

3.7.16 Plattelandswoning

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:

- a. *De aan te duiden plattelandswoning betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning;*
De woning betreft een tweede bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf. Ter plaatse zijn

ingevolge het vigerende bestemmingsplan twee bedrijfswoningen toegestaan.

- b. *De aan te duiden plattelandswoning is uitsluitend toegestaan bij een nog actief reëel agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming moet worden gehandhaafd.*

Het ter plaatse gevestigde bedrijf is in werking. Het betreft een reëel en toekomstbestendig bedrijf.

- c. *Ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

- 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.*

Het plangebied is reeds goed landschappelijk ingepast. De initiatiefnemer draagt de middelen voor landschappelijke inpassing dan ook af aan de gemeente. In paragraaf 3.2.2 is dit nader toegelicht.

3.3.2 Omgevingsvisie

Middels de Omgevingsvisie zet de gemeente Oirschot haar beleid voor de toekomst uiteen. De omgevingsvisie is vastgesteld op 26 september 2017. Dit beleid wordt vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. De thema's die in de visie behandeld worden zijn:

- Natuur, landschap en cultuurhistorie
- Landbouw
- Recreatie
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- Economie en werkgelegenheid
- Energie, klimaat, water & milieu
- Mobiliteit & bereikbaarheid
- Basis voorzieningen

Voor deze omgevingsvergunning zijn de thema's 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' en 'Energie, klimaat, water & milieu' het meest van toepassing. Het thema 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' heeft betrekking op het woonklimaat binnen de gemeente. Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De omgevingsvisie voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De gemeente wil voorzien in een passende en toekomstbestendige woningvoorraad voor huidige en toekomstige bewoners, waarbij onder meer ruimte is voor het ontwikkelen van initiatieven. Hieraan wordt tegemoet gekomen door de mogelijkheden voor wonen van de tweede bedrijfswoning te verruimen.

Voor beide thema's geldt dat de gemeente Oirschot een positieve houding heeft tegenover het realiseren van nieuwe initiatieven. De ontwikkeling is passend binnen de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie.

3.3.3 Woonvisie gemeente Oirschot

De Woonvisie gemeente Oirschot is op 26 april 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Het uitgangspunt in de woonvisie is: voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.

Binnen het plangebied wordt geen woning toegevoegd. Wel worden de mogelijkheden voor gebruik van de bestaande tweede bedrijfswoning verruimd. Dit draagt bij aan een meer passende, toekomstbestendige woningvoorraad.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

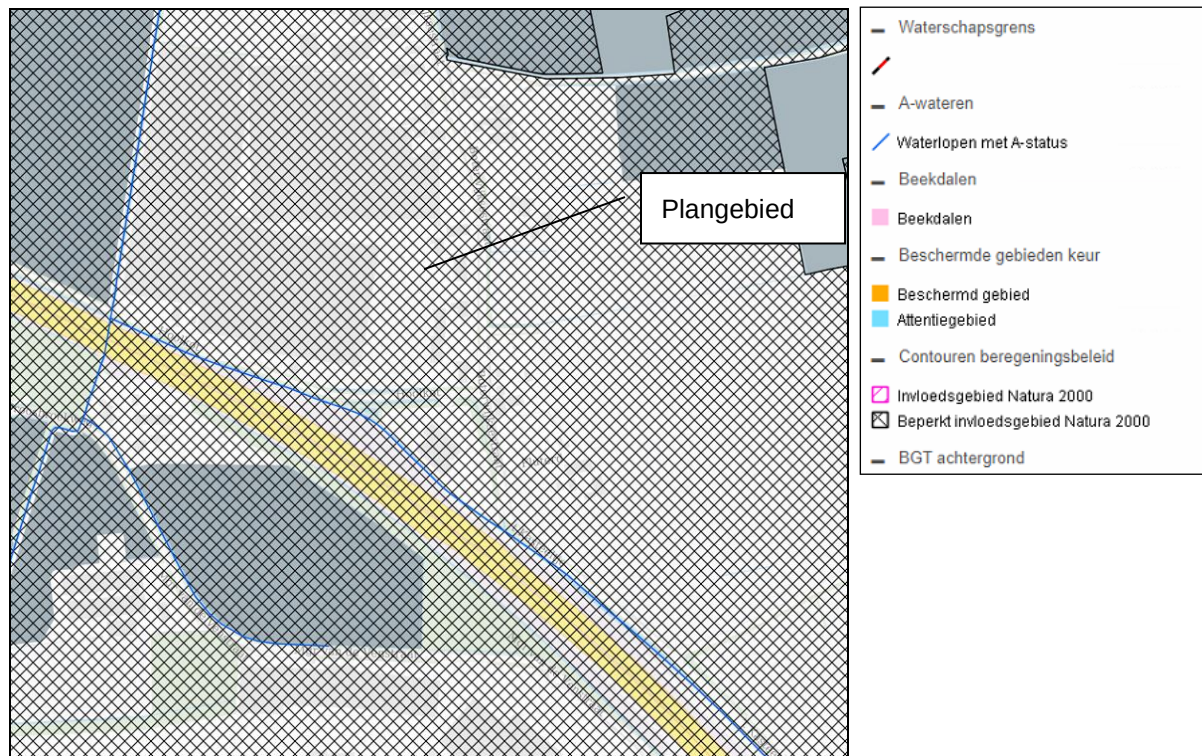
4.1.1 Inleiding

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. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden op 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 initiatiefnemers en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleidskader

4.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen op Het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' aangewezen als gelegen in een 'beperkt invloedsgebied Natura 2000'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de keurkaart van Waterschap De Dommel.



Figuur 8: Uitsnede keur waterschap De Dommel met de ligging van Het plangebied aangeduid

Op Het plangebied vindt geen toename van verharding plaats. Het verruimd gebruik van de 2^e bedrijfswoning op Het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar.

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

In het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het 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. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. 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.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.3 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 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 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

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 500 m². Ten aanzien van het verwerken van hemelwater geldt dat de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' de voorkeur geniet. Binnen het plangebied is geen sprake van toename van verhard oppervlak. Het verharde oppervlak blijft gelijk. Enkel het gebruik van de tweede bedrijfswoning wijzigt.

4.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceelegeenaar.

Wateroverlast kan niet voorkomen worden. In het vGRP is aan de hand van 12 punten beleid ten aanzien van wateroverlast opgenomen. Ten aanzien van deze ontwikkeling zijn de volgende punten relevant:

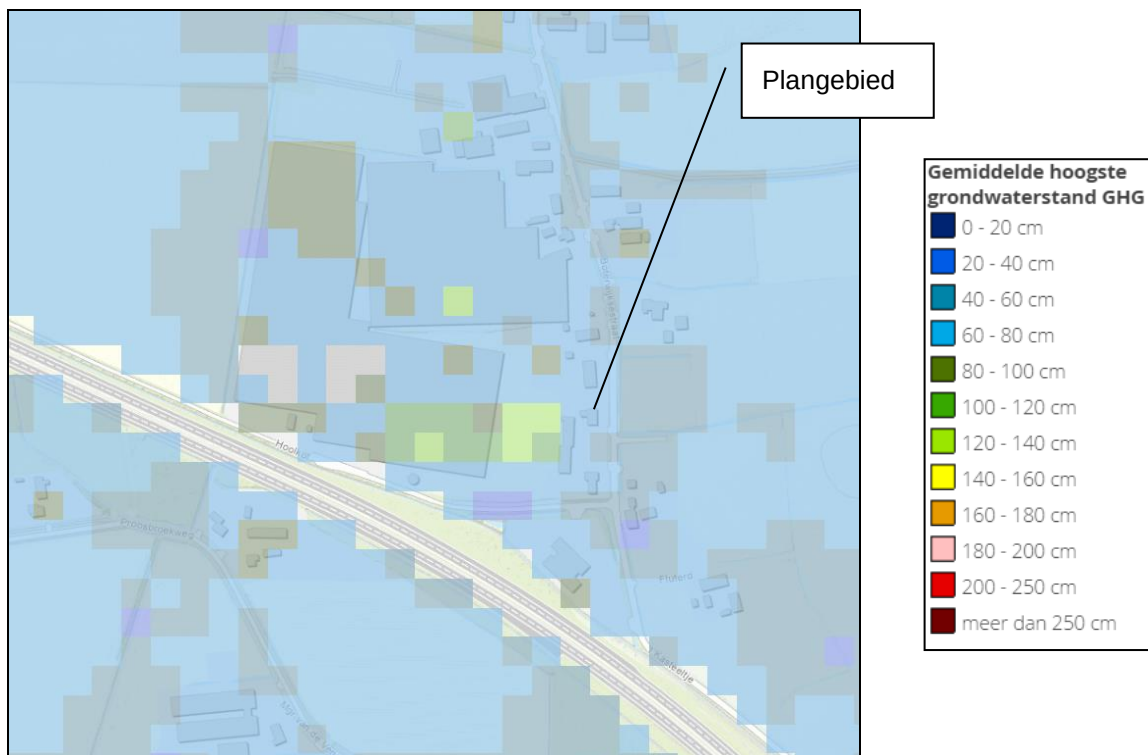
- Het afvoeren van hemelwater op het oppervlaktewater mag geen nadelige effecten hebben op de waterkwaliteit en –kwantiteit.
- Wijzigingen in de waterhuishouding worden afgestemd met het waterschap.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor de waterhuishouding wordt de watertoets doorlopen.
- Het opvangen en vasthouden van hemelwater op daken (bijvoorbeeld groene daken) en in de tuin wordt gestimuleerd. Elk particulier initiatief draagt bij aan het opvangen van de klimaatverandering.

Het plangebied bevindt zich ter plaatse van de overgang van een hoog gebied ten oosten naar een lager gebied ten westen. De kassen zijn gesitueerd in het dal van de aangrenzende waterloop.

4.1.3 Waterparagraaf

4.1.3.1 Bodem en grondwater

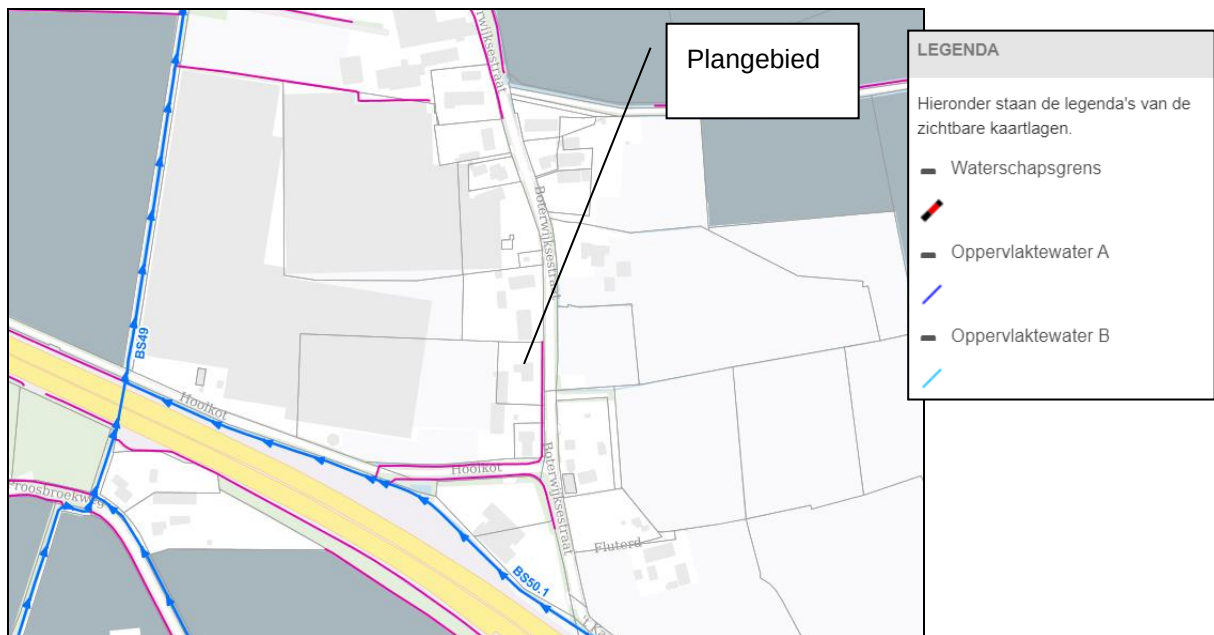
Het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit lemig fijn zand (zEZ23). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de 2^e bedrijfswoning op Het plangebied bedraagt 60 tot 80 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de GHG weer.



Figuur 9: uitsnede kaart met GHG voor Het plangebied

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Er is geen sprake van oppervlaktewater binnen Het plangebied. Grenzend aan Het plangebied bevindt zich een B-waterloop. In navolgende figuur is de ligging van deze waterloop weergegeven.



Figuur 10: kaart met A en B-waterlopen grenzend aan Het plangebied

B-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom tussen de 10 en 30 liter per seconde. Deze waterlopen worden onderhouden door de perceelseigenaren aan weerszijden, met controle vanuit de Schouw. Het beoogde gebruik van de bedrijfswoning leidt niet tot herinrichting van Het plangebied en heeft geen negatieve effecten op de aanwezige waterloop.

4.1.3.3 Verhard oppervlak

Het beoogde gebruik leidt niet tot een wijziging van het verhard oppervlak. De kassen en bijbehorende verharding alsmede de beide bedrijfswoningen blijven ongewijzigd behouden. Enkel het gebruik van de 2^e bedrijfswoning wordt verruimd. Hiermee is de ontwikkeling hydrologisch neutraal.

4.2 Ecologie

4.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het dichtstbij Het plangebied gelegen te beschermen natuurgebied betreft het Natura-2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied is gelegen op afstand van circa 4.600 meter van Het plangebied. De ontwikkeling leidt niet tot een intensivering van bouw of gebruik. Er is geen sprake van een effect op te beschermen gebieden.

4.2.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus: Europees beschermde soorten, volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn, en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Het verruimd gebruik van de bestaande tweede bedrijfswoning heeft geen effect op te beschermen soorten. Er vindt geen toename in verharding of gebruik plaats. Er vindt ook geen sloop plaats. Het plangebied is reeds landschappelijk goed ingepast.

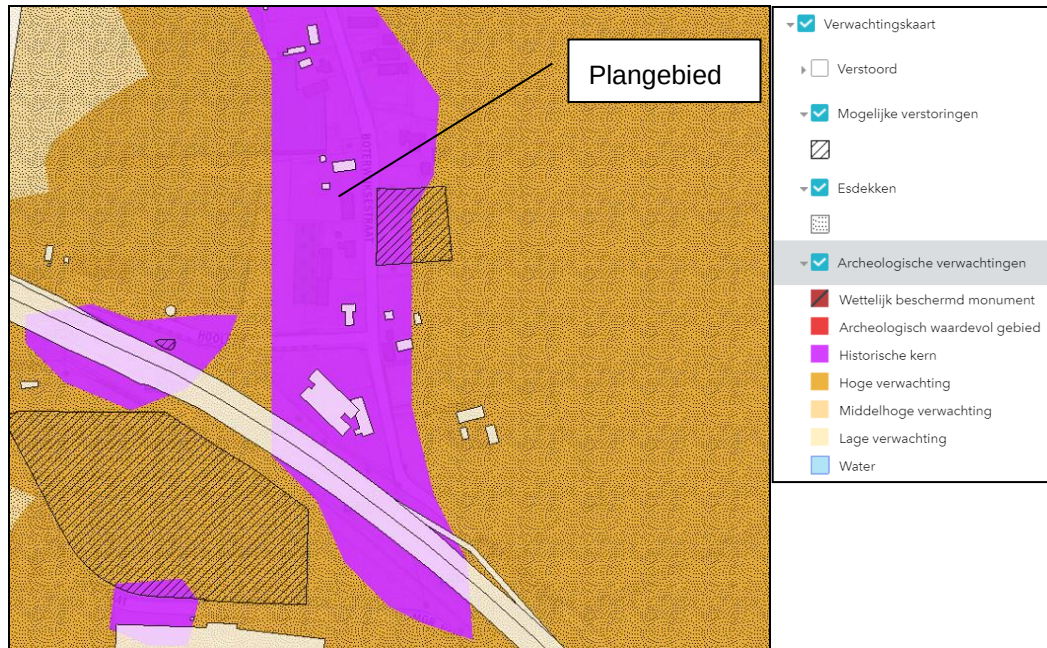
4.3 Archeologie

4.3.1 Beleidskader

In het Verdrag van Valletta is een beschermingsregime voor archeologische waarden op Europees niveau verankerd. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is dit verdrag. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

4.3.2 Regionaal archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven.



Figuur 11: Archeologische verwachtingskaart voor de omgeving van Het plangebied

Het plangebied is aangeduid als Historische kern. Ter plaatse worden hoge archeologische waarden verwacht. De ontwikkeling ziet niet toe op sloop dan wel bouw. Geen gronden worden geroerd. De vigerende dubbelbestemmingen ter bescherming van eventuele archeologische waarden blijven ongewijzigd gehandhaafd.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. Het plangebied is gelegen ten oosten van deze breuk en is hiermee gelegen op het tektonische lagere deel van midden Brabant waar nog altijd sprake is van bodemdaling. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen

zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

Van oudsher vormen de Markt en de Grote Kerk het middelpunt van Oirschot waar de belangrijkste gebouwen met een centrumfunctie gesitueerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaaien. Uitbreiding van Oirschot vond vervolgens plaats in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. Hierop volgend ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum.

4.4.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in cultuurhistorisch landschap Groene Woud. Landschap het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

Het plangebied is nader aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De ontwikkeling ziet toe op een gewijzigd gebruik van de tweede gebruikswoning en doet daarom geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in de omgeving van Het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Inleiding

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 uit de richtlijnen Bedrijven en milieuzonering zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In het gemengd gebied gaat het om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. 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. De omgeving van Het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied. Daarbij ziet deze ontwikkeling toe op het mogelijk maken van burgerbewoning binnen een bestaande bedrijfswoning.

4.5.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van Het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven gelegen. Dit betreft een handelsbedrijf aan Boterwijksestraat 2. Dit bedrijf is op een afstand van 16 meter tot het plangebied gelegen. Een handelsbedrijf valt binnen milieucategorie 1. Hiervoor geldt een aan te houden richtafstand van 10 meter en 0 meter binnen een gemengd gebied. De afstand van 16 meter tot dit bedrijf is dan ook voldoende in het kader van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering. De locatie Boterwijksestraat 2 betreft een op- en overslagbedrijf voor toilet- en douche units. Ook dit bedrijf kan gerangschikt worden onder milieucategorie 2. Met een aan te houden richtafstand van 10 meter. Het bedrijf ligt op 75 meter. De afstand is dan ook ruimschoots voldoende. Dat geldt tevens voor de niet-agrarische bedrijven die op grotere afstand tot Het plangebied gelegen zijn. Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt geen bezwaar voor het beoogd gebruik.

4.5.3 Bedrijvigheid op Het plangebied

Het bedrijf op Het plangebied betreft een kassenbedrijf. Voor wat betreft een kassenbedrijf geldt er op grond van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering de navolgende richtlijnafstanden.

Activiteit	Richtlijfstanden				
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Kassen met gasverwarming					
Afstanden binnen rustige woonwijk en rustig buitengebied	10 meter	10 meter	30 meter	10 meter	30 meter
Afstanden binnen gemengd gebied	0 meter	0 meter	10 meter	0 meter	10 meter

Tabel 2: Beeld van richtlijnafstanden voor de kassen

De tweede bedrijfswoning is gelegen op een afstand van 56 meter tot de kassen. Voor gebruik van deze woning als plattelandswoning is een aanduiding benodigd. Met deze aanduiding kan, gelet op de ruime afstand tot de kassen en de plattelandswoning, het gebruik van de woning als burgerwoning plaatsvinden. Hergebruik van de bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden leidt niet tot belemmeringen in het kader van de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Ter plaatse van de tweede bedrijfswoning is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het gebruik van de woning vindt buiten de richtafstanden voor geur, geluid, gevaar en stof plaats.

4.6 Agrarische bedrijven

4.6.1 Inleiding

Bij besluitvorming in het kader van de ruimtelijke ordening dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.6.2 Woon- en leefklimaat

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. Door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is het woon- en leefklimaat voor de omgeving van Het plangebied in kaart gebracht. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met het woon- en leefklimaat.



Figuur 12: Woon- en leefklimaat in omgeving van Het plangebied

Het woon- en leefklimaat in de omgeving van Het plangebied bedraagt 3 tot 7 ouE/m³. Hiermee is sprake van een 'goed' (en dus acceptabel) woon- en leefklimaat.

4.6.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De woning aan Boterwijksestraat 4 is reeds aan te merken als geurgevoelig object. Omzetting in een plattelandswoning brengt hierin geen verandering aan. Hiermee is geen sprake van onevenredige belangen aantasting voor omliggende veehouderijbedrijven.

4.7 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

4.7.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie uit veehouderijen. Op basis van de 'Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018' opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

VASTGESTELD

4.7.2 Toets van herbestemming aan Handreiking

Er is stappenplan opgesteld dat bij de ontwikkeling van een veehouderij kan worden toegepast. Na het doorlopen van het gehele stappenplan kan het advies van het Ondersteuningsteam zijn om een GGD advies op te vragen. Het stappenplan dient ook te worden gebruikt voor ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen. De volgende aspecten worden in het stappenplan meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is:

1. Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand (= afstand waarbinnen naar alle waarschijnlijkheid de gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden);
2. Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;
3. De wijze waarop met geurbelasting wordt omgegaan voor een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;
4. Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;
5. Geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;
6. De aanwezigheid van mestbe- en verwerking;
7. Ongerustheid bij omwonenden.

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen. Er is geen sprake van endotoxinen contouren in de omgeving van Het plangebied. Het plangebied ligt buiten de richtafstand die aangehouden moet worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft, maar juist een afname van emissie betreft.

Stap 3, toetsing aan geur, in de omgeving van Het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Dit is in voorgaande paragraaf toegelicht.

Stap 4, combinatie van diersoorten. In de relevante omgeving van Het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Er is dan ook geen sprake van een combinatie van diersoorten.

Stap 5 toetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet.

Binnen 2 kilometer van het plangebied bevindt zich een veehouderijbedrijf waar (ook) geiten gehouden worden. Dit betreft een gemengde veehouderij aan Pandgat 11, waar 10 geiten worden gehouden, gelegen op een afstand van 1.870 meter tot het plangebied. Er zijn geen maatregelen op te leggen bij veehouderijen in het kader van dit plan. Op de locatie aan Pandgat 11 worden ook 15 stuks vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, 21 schapen en 6 volwassen paarden gehouden. Geen andere pluimveehouderijen zijn gelegen binnen een afstand van 1 kilometer. Geen veehouderijbedrijven zijn

VASTGESTELD

gelegen binnen een afstand van 250 meter tot Het plangebied. Het houden van geiten en pluimvee in deze aantallen kan niet gekenmerkt worden als duurzaam en bedrijfsmatig. Er is daarmee dan ook geen risico voor de volksgezondheid vanwege nabijgelegen veehouderijen. Tussen de bestaande woning op het plangebied en deze bedrijven zijn reeds andere burgerwoningen gelegen. Er wordt bovendien geen nieuwe woning toegevoegd.

Er vindt geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats (stap 6). Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid (stap 7).

Een advies van de GGD is niet noodzakelijk bij deze herbestemming.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het her bestemmen van de bedrijfswoning is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.9.2 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 fijnstof 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 ontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd en deze ontwikkeling vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.9.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL 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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de

VASTGESTELD

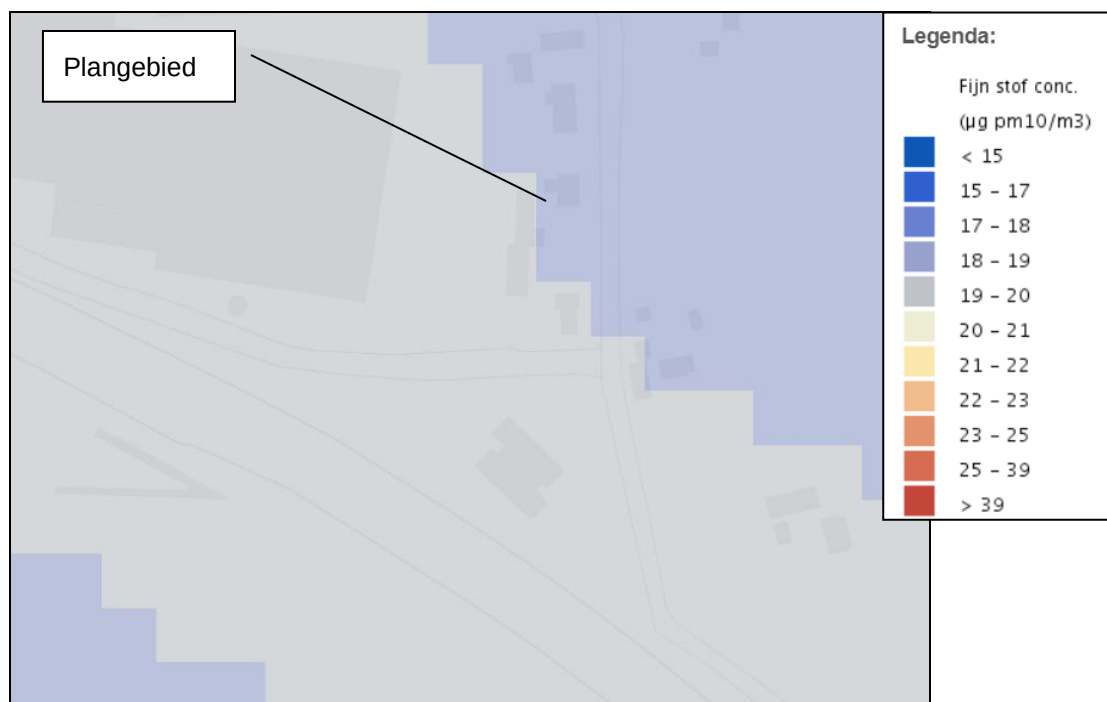
'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien deze ontwikkeling geen nieuwe woning mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.9.4 Blootstelling aan verontreiniging

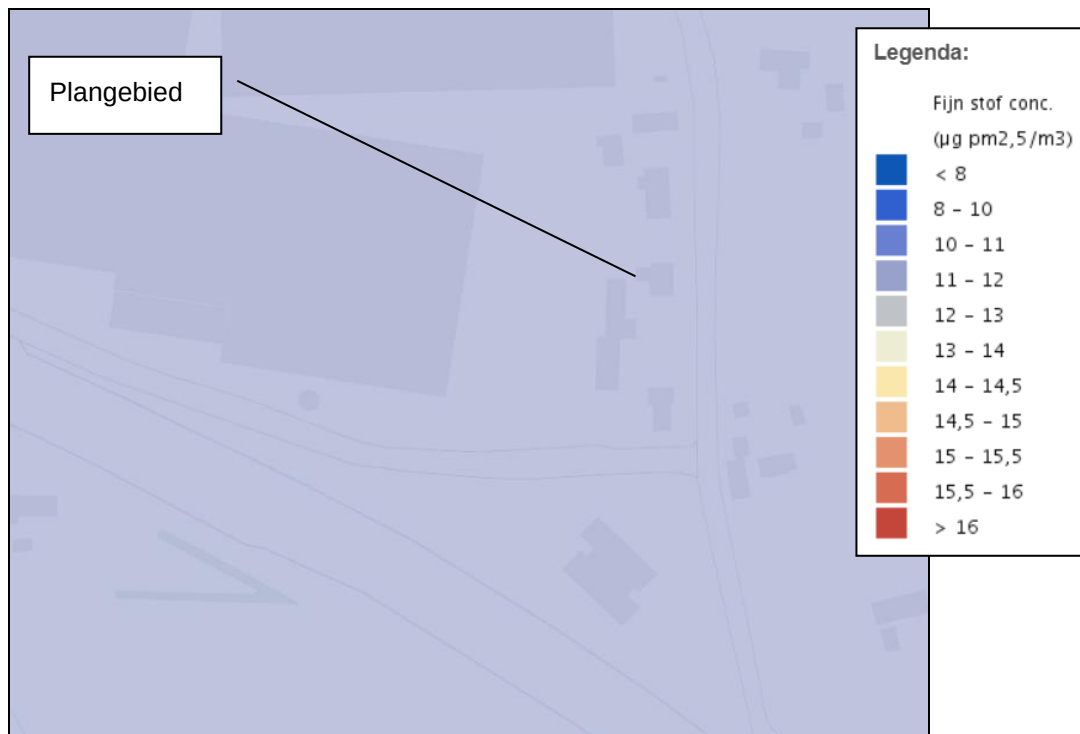
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor Het plangebied en directe omgeving.



Figuur 13 Fijnstof 2019 PM₁₀ voor de omgeving van Het plangebied (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 14: Fijnstof 2017 $\text{PM}_{2,5}$ voor de omgeving van Het plangebied (bron: Atlas leefomgeving)

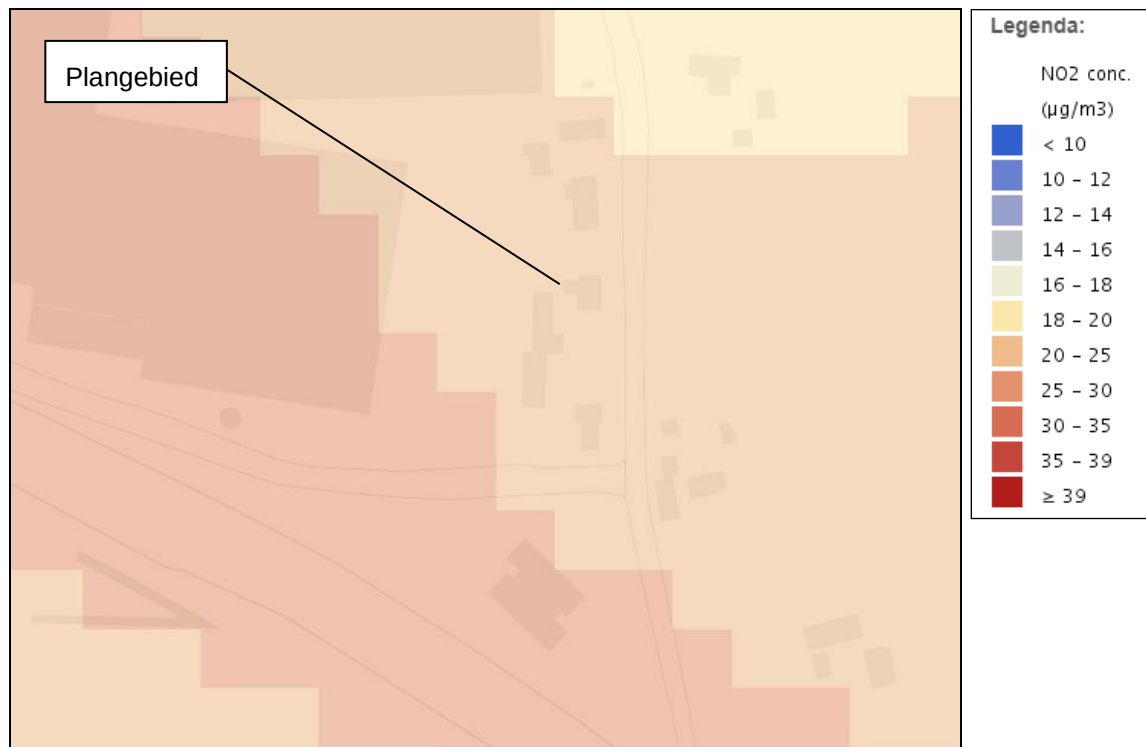
Ter plaatse van Het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is en dat er binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.9.5 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van Het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 15: Stikstofdioxide 2017 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 20 tot 25 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.10 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Op Het plangebied is geen sprake van gewijzigd gebruik. De bedrijfswoning is reeds voor wonen in gebruik. Deze functie blijft ongewijzigd.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

4.11.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon

VASTGESTELD

die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10 personen) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.11.3 Risicovolle inrichting

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, waarop het besluit externe veiligheid van toepassing is. In de omgeving van Het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig en er wordt geen gevoelig object toegevoegd. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een risico-contour over Het plangebied.

4.11.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen nabij een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen (A58) op 150 meter. Er is echter geen sprake van toevoeging van een woonfunctie. Enkel het gebruik van de woning wijzigt. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen voor herbestemming op.

4.11.5 Buisleidingen

In de omgeving van Het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen of gepland. Er zijn derhalve conform het huidige beleid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11.6 Hoogspanningsleiding

Op een afstand van circa 1.100 meter ten noorden van Het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. In verband met het bedrijfsveilig transport van elektriciteit en de veiligheid van derden, zijn rond de hoogspanningsleidingen beschermingszones opgenomen. Hiervoor geldt voor een 380 kV een afstand van 2 x 39 meter vanuit het hart van de leiding. Het plangebied is buiten deze afstand gelegen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico.

4.11.7 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen consequenties in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.12 M.E.R. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling van het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Grondexploitatiewet 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. Er is geen sprake van realisatie van een hoofdgebouw.

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot verhaalt alle door de gemeente te maken kosten op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Oirschot waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening nemen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit het College van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen pleegt. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van deze wijzigingsprocedure betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegpartners hebben geen opmerkingen op het planvoornemen.

6.2 Zienswijzen

Vanaf 13 januari 2022 heeft het ontwerpwijzigingsplan (NL.IMRO.0823.WPBGBOTERWIJKSTR4-ONTW) met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na accordering door het College van burgemeester en wethouders zes weken ter inzage wordt gelegd. Na afloop van de zienswijzentermijn wordt bezien of er al dan niet zienswijzen zijn ingediend en of dit zal leiden tot wijziging van het wijzigingsplan.

6.4 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer van het plan is een omgevingsdialoog gevoerd om de omwonenden en de grondeigenaren van de naastgelegen percelen te informeren over de beoogde ontwikkeling. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.