

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing

Splitsing monumentale woonboerderij Driehoek 21,
Oostelbeers

Gemeente Oirschot

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° WABO

Projectlocatie:	Driehoek 21, Oostelbeers Kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie G, nummer 2912
Opgesteld door:	Bu-RO Ester Buitengebied en Ruimtelijke ordening
Datum:	29 december 2022
Status:	bijlage bij aanvraag omgevingsvergunning
IMRO-code:	NL.IMRO.0823.OIR2022xxx-CONC

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging projectgebied	7
1.3. Geldend bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer	9
2. Projectbeschrijving	10
2.1. Huidige situatie	10
2.2. Gewenste situatie	14
3. Beleid	17
3.1. Rijksbeleid	17
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	17
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	19
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2. Provinciaal beleid	20
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	20
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
3.3. Gemeentelijk beleid	26
3.3.1. Omgevingsvisie Oirschot	26
3.3.2. Flexibiliteitsbepalingen bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'	27
4. Onderzoeksaspecten	31
4.1. Inleiding	31
4.2. Bedrijven en milieuzonering	31
4.3. Geluid	36
4.4. Luchtkwaliteit	37
4.5. Geur	38
4.6. Gezondheid	40
4.7. Bodem	42
4.8. Externe veiligheid	43
4.9. Kabels en leidingen	45
4.10. Water	45
4.11. Archeologie en cultuurhistorie	49
4.12. Natuur	51
4.13. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
4.14. Verkeer en parkeren	55

5. Uitvoerbaarheid	56
5.1. Economische uitvoerbaarheid	56
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
5.2.1. Dialoog.....	56
5.2.2. Inspraak en procedure.....	56
6. Randvoorwaarden vergunningverlening bouwplan	57

Bijlagen:

1. Bouwhistorische verkenning Driehoek 21, Oostelbeers. Monumentenhuis Brabant, 2004
2. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed De Kempen – Gemeente Oirschot. 7 december 2022
3. Verkennend bodemonderzoek aan de Driehoek 21 te Oostelbeers. Inpijn Blokpoel, 21 december 2022
4. Rapportage quickscan ecologische waarden en AERIUS-calculatie Driehoek 21 te Oostelbeers. Ecolybrum, 30 november 2022
5. Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Driehoek 21 te Oostelbeers is een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aanwezig, met een langgevelboerderij. Deze boerderij is aangewezen als ‘gemeentelijk monument’ (besluit d.d. 11 juni 2002). In het aanwijzingsbesluit is benoemd dat het gebouwencomplex als geheel van uitzonderlijke waarde is, als gaaf bewaard voorbeeld van dit type Kempische boerderijencomplex. Ook de omringende wegen en inrichting van het erf, de weidegronden en markante bomengroep vertegenwoordigen hierbij cultuurhistorische waarde.

In de voorbije jaren is de bouwkundige staat van de boerderij met bijbehorende bijgebouwen achteruit gegaan als gevolg van de hoge leeftijd van de toenmalige bewoners. Inmiddels staat de boerderij enige tijd leeg, wat het behoud eveneens niet ten goede komt.

Doelstelling is om de boerderij met bijbehorend ensemble weer in oorspronkelijke glorie te herstellen met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle erfinrichting. Om dit financieel en qua beheer en onderhoud mogelijk te maken, is het voornemen de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Hierbij wordt het voorterrein eigendomstechnisch wel verdeeld maar behoud de ruimtelijke uitstraling van één voorerf. De bestaande bijgebouwen achter de boerderij worden per kavel verdeeld. Eén van de bijgebouwen wordt in gebruik genomen als bed en breakfast.



Afbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale grenzen Driehoek 21 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

De projectlocatie Driehoek 21 is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en de daarop volgende herzieningen. De geconsolideerde versie van 2020 biedt het totaaloverzicht van de geldende juridisch-planologische regeling. De initiatieflocatie is bestemd als 'Agrarisch'. Een groot deel van het perceel is aangewezen als 'bouwvlak' en tevens geldt hiervoor de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast geldt voor het gebied onder meer de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2'. Op grond van de bestemmingsregels is het niet (rechtstreeks) mogelijk de woonboerderij te splitsen in twee woningen. Ook het gebruik van een bijgebouw als bed en breakfast is niet rechtstreeks toegestaan. De gewenste herontwikkeling past dan ook niet rechtstreeks binnen de geldende bestemming. Wel zijn in het geldend bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen in de vorm van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het realiseren van een bed en breakfast als nevenfunctie, omvorming van agrarisch naar wonen en splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



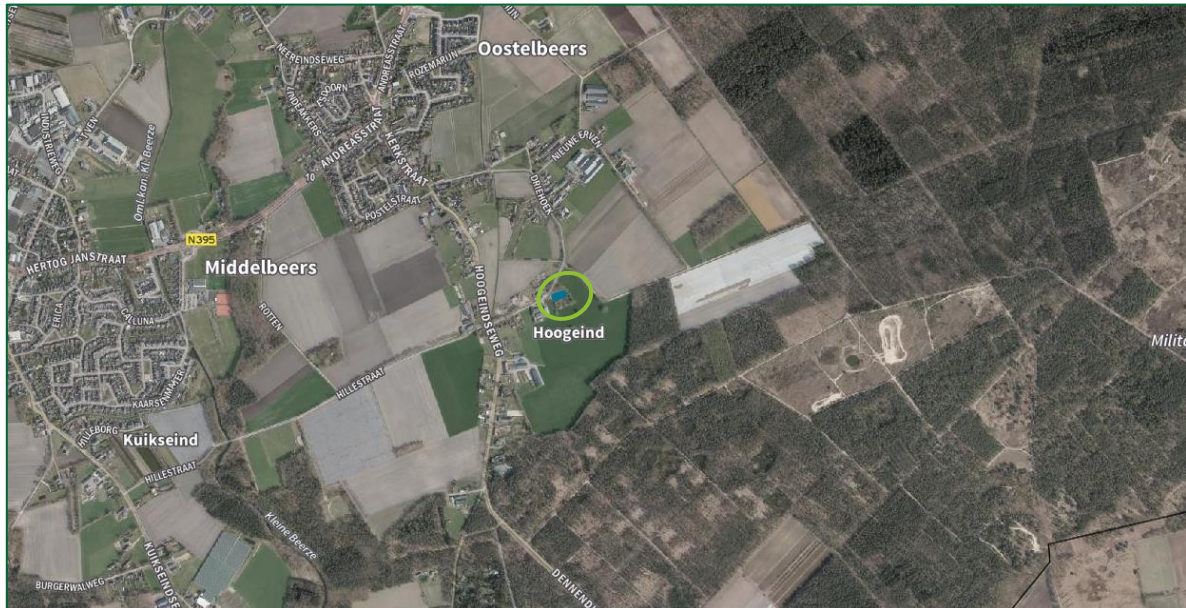
Afbeelding 2. Zicht op het voorerf en de monumentale langgevelboerderij

Het gebruik van de monumentale langgevelboerderij op de projectlocatie voor twee woningen en gebruik van één van de bijgebouwen als bed en breakfast kan worden vergund met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning-aanvraag.

1.2. Ligging projectgebied

De projectlocatie Driehoek 21 ligt in het buitengebied van de gemeente Oirschot, ten zuiden van de kern Oostelbeers en ten oosten van Middelbeers. De weg Driehoek is een perceelssontsluitingsweg die op enige afstand ten westen van de projectlocatie kruist met de doorgaande Hoogeindseweg. Aan de oostzijde van het perceel wordt de grens gevormd door een openbare, zover bekend naamloze, zandweg.

Oostelbeers ligt in het zuidelijk deel van de gemeente Oirschot, nabij het bos- en heidegebied, tevens militair oefenterrein, Oirschotse Heide.



Afbeelding 3. Luchtfoto projectlocatie ten zuiden van Oostelbeers en verdere omgeving (bron: pdok.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De locatie Driehoek 21 is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (vastgesteld 29 september 2010) en de daarop volgende herzieningen. Na vaststelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn er herzieningen vastgesteld en is een geconsolideerde versie opgesteld die het totaaloverzicht van de regelingen biedt.

Het perceel Driehoek 21 is bestemd als 'Agrarisch' en heeft daarnaast de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk)
- Bouwvlak (gedeeltelijk)
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning' (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2' (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee'

Gronden bestemd als 'Agrarisch' zijn op basis van de regels (artikel 3) bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf waarbij een aantal type agrarische bedrijvigheid uitsluitend zijn toegestaan

als daartoe een aanduiding is opgenomen. Voor de projectlocatie gelden geen aanduidingen die exploitatie van een veehouderij of glastuinbouwbedrijf mogelijk maken. Op grond van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn de gronden wel bestemd voor wonen in een bedrijfswoning. Ook zijn ondergeschikte activiteiten zoals aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten en extensief recreatief medegebruik rechtstreeks toegestaan.

Recreatieve nevenactiviteiten, onder andere in de vorm van een bed en breakfast, kan mogelijk gemaakt worden door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden van het college toe te passen (artikel 3.5.4 onder c.). Daarnaast zijn binnenplanse wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor omzetting van de agrarische bestemming naar 'Wonen' (artikel 3.7.13) en toevoegen van een woning door boerderijsplitsing (artikel 3.7.14).

Op grond van de aanduiding als bebouwingsconcentratie gelden wat meer directe en indirecte niet-agrarische gebruiksmogelijkheden.



Afbeelding 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Doordat het gewenste gebruik als woonboerderij voor twee huishoudens met kleinschalige bed en breakfast niet rechtstreeks binnen de geldende bestemming past, ontstaat de juridisch-planologische noodzaak om het bestemmingsplan te wijzigen of in de vergunningprocedure 'buitenplans' af te wijken van het bestemmingsplan. Gezien de aard van de gewenste ontwikkeling, de proceduretijd in relatie tot de financieringsvoorwaarden en de voorgenomen inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt ingezet op één omgevingsvergunningaanvraag. De aanvraag wordt daartoe voorzien van het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze rapportage vormt de daartoe benodigde onderbouwing. Op termijn wordt de situatie definitief juridisch-planologisch geregeld in het Omgevingsplan (of algehele herziening van het bestemmingsplan).

Met de omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning (binnenplanse mogelijkheid artikel 3.7.13);

- Splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden (binnenplanse mogelijkheid artikel 3.7.14);
- Het realiseren van een bed en breakfast als nevenactiviteit bij één van de woningen (binnenplanse mogelijkheid artikel 3.5.4 onder c.);
- Het handhaven van meer dan 120 m² bijbehorende bouwwerken, met het oog op het behoud van het monumentale ensemble.

De toetsing aan de voorwaarden van deze flexibiliteitsbepalingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de huidige en gewenste situatie beschreven en toegelicht door middel van afbeeldingen. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de planologische beleidskaders weer en omschrijft de toets van het initiatief aan deze beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de relevante onderzoeksaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid, de procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tenslotte zijn in hoofdstuk 6 de randvoorwaarden voor vergunningverlening opgenomen.

2. Projectbeschrijving

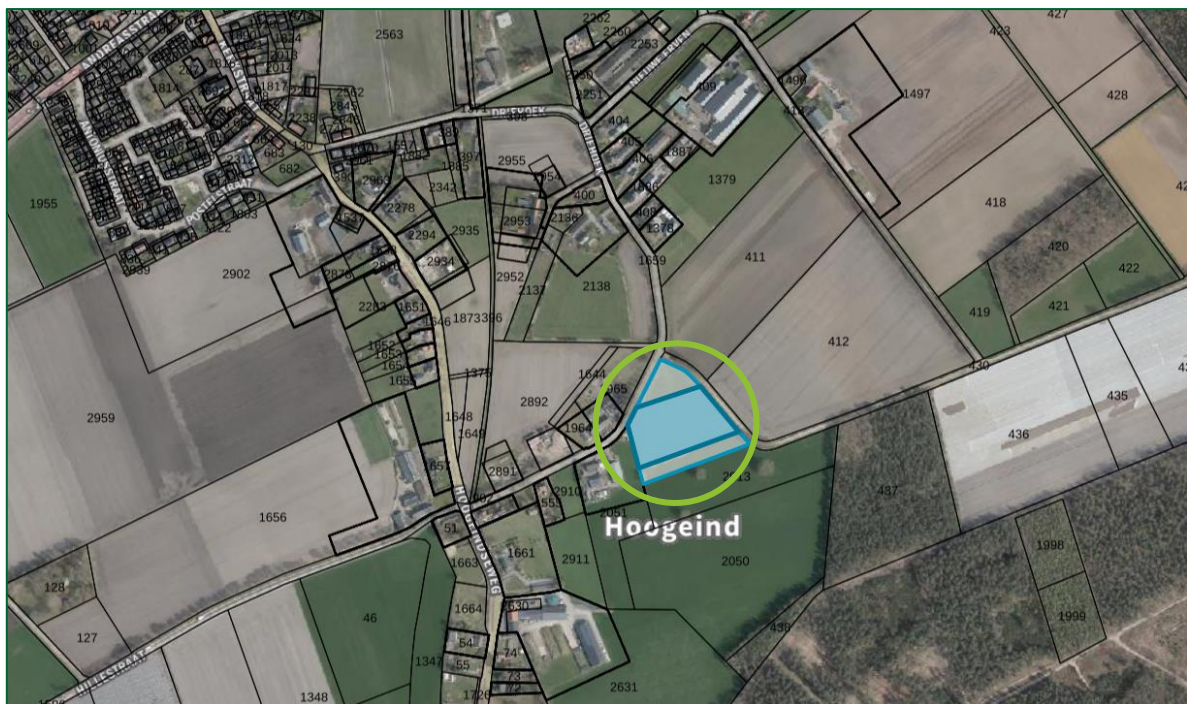
In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van de projectlocatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en de achtergrond van het voornemen toegelicht.

2.1. Huidige situatie

Het initiatief heeft betrekking op een perceel in het buitengebied van Oost-, West- en Middelbeers, ten zuiden van Oostelbeers in de gemeente Oirschot.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie G, nummer 2912. Het perceel is ruim 1,5 ha groot, waarvan ca. 1 ha is aangewezen als bouwvlak.

De Driehoek ontsluit de projectlocatie aan de noordwestzijde. Deze weg vormt een lus aan de doorgaande Hoogeindseweg ten zuiden van Oostelbeers. Aan de oostzijde wordt de projectlocatie begrensd door een (zover bekend) naamloos zandpad, dat een aantal agrarische percelen tegen de Oirschotse Heide ontsluit.



Afbeelding 5. Kadastrale perceel Driehoek 21 met bouwvlak nader uitgelicht en omliggende percelen (bron: pdok.nl)

De projectlocatie wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omringd door onbebouwde agrarische percelen, in gebruik als akker of grasland. Ten westen van het perceel is lintbebouwing gelegen. Het betreft van oorsprong veelal agrarische bedrijven, die inmiddels gedeeltelijk zijn omgezet naar burgerwoning of niet-agrarische bedrijvigheid.

Binnen de projectlocatie is een langgevelboerderij met (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De Kempische boerderij heeft een lengte van ca. 38 meter en is gedeeltelijk rietgedekt. Het woongedeelte is aanwezig in de linkerzijde van de langgevelboerderij. Het rechterdeel is tot een

aantal jaar geleden in gebruik geweest als stal, melklokaal en bedrijfsruimte voor opslag en stalling van o.a. de tractor.



Afbeelding 6. Aanzicht voorgevel Driehoek 21 vanuit oostzijde en zicht op voorerf



Afbeelding 7. Aanzicht oostelijke zijgevel Driehoek 21



Afbeelding 8. Aanzicht achtergevel langgevelboerderij (woongedeelte) en vrijstaande stal/ garage



Afbeelding 9. Aanzicht achtergevel en vrijstaand bak- en washuis

Ten oosten van de boerderij is een bedrijfs-/ bijgebouw aanwezig, dat in het verleden deels dienst deed als paardenstal en deels als garage. Achter de boerderij staat het voormalig bak- en washuis, waarin tevens een aantal stalruimtes en werkplaats aanwezig waren. Achter de boerderij, aan de westzijde van het perceel, staan 2 bedrijfsgebouwen waar in het verleden o.a. kalveren en kippen werden gehouden. Middenachter en rechtsachter op het perceel is ten slotte bebouwing aanwezig, die dienst heeft gedaan voor opslag, stalling en het houden van kleinvee en bijen.

Zoals op veel authentieke boerenerven, had ook binnen de projectlocatie ieder onderdeel op het erf zijn nut en werd er sober geleefd. In 1952 zijn er enkele verbouwingen/renovaties aan de boerderij gedaan en later werden er sanitaire ruimtes aangelegd in de voorstal, maar praktisch is het erf decennia lang nauwelijks veranderd. Er werd tot het laatst op een kleinschalige manier geboerd, een gemengd bedrijf met koeien, kalveren, een paard, enkele varkens, bijen en kippen.

Het agrarische bedrijf ter plaatse is inmiddels beëindigd. Blijkens WebBVB (online vergunningenbestand waarin gemeenten de vergunningen voor veehouderijen bijhouden) zijn de vergunningrechten voor het houden van vee (voorheen o.a. melkrundvee, varkens en kippen) per 19 maart 2015 van rechtswege vervallen.

Het buitenterrein is ingericht als erf, tuin en agrarische grond en begroeid met een aantal inheems bomen en struweel. Het erf aan de voorzijde van de boerderij versterkt de karakteristiek van het pand en zorgt, tezamen met de aanwezige bomen, voor een zekere uitstraling en allure. Het groen aan de achterzijde van de boerderij wordt voor een beperkt deel gevormd door een (voormalige) siertuin) en voor het overige door solitaire bomen, grasland en struweel. Tot het perceel behoort tevens ca. 10.650 m² grasland (in agrarisch gebruik).



Afbeelding 10. Zicht op het achterterrein met grasland en solitaire bomen

In 2004 is een bouwhistorische verkenning van de locatie uitgevoerd door Monumentenhuis Brabant, waarin de kenmerken en kwaliteiten van de langgevelboerderij en locatie zijn vastgelegd. Deze verkenning is opgenomen als bijlage 1. bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2. Gewenste situatie

Het behoud van de monumentale langgevelboerderij is gewenst. Het ensemble van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en erfinrichting heeft een zodanige cultuurhistorische waarde, dat het tevens gewenst is dit rond de boerderij te behouden. Uitgangspunt is dan ook de uitstraling van het erf als één geheel. Daarbij wordt ingezet op splitsing van de langgevelboerderij en het erf ten behoeve van twee woningen. Door de langgevelboerderij en het bakhuis te splitsen, is er op twee belangrijke plekken al een 'interne erfafscheiding'. Verder zal de erfafscheiding uit groenaanplant met ligusterhagen en meidoorn bestaan, hetgeen past bij de historie van de plek en het landschap en reeds akkoord is bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed De Kempen ('monumentencommissie'). Vanuit het openbaar gebied en landschap ligt deze niet in het zicht. De erfafscheiding aan de buitenzijde van het erf blijft open zoals deze nu is, ook het voorerf blijft één open geheel.

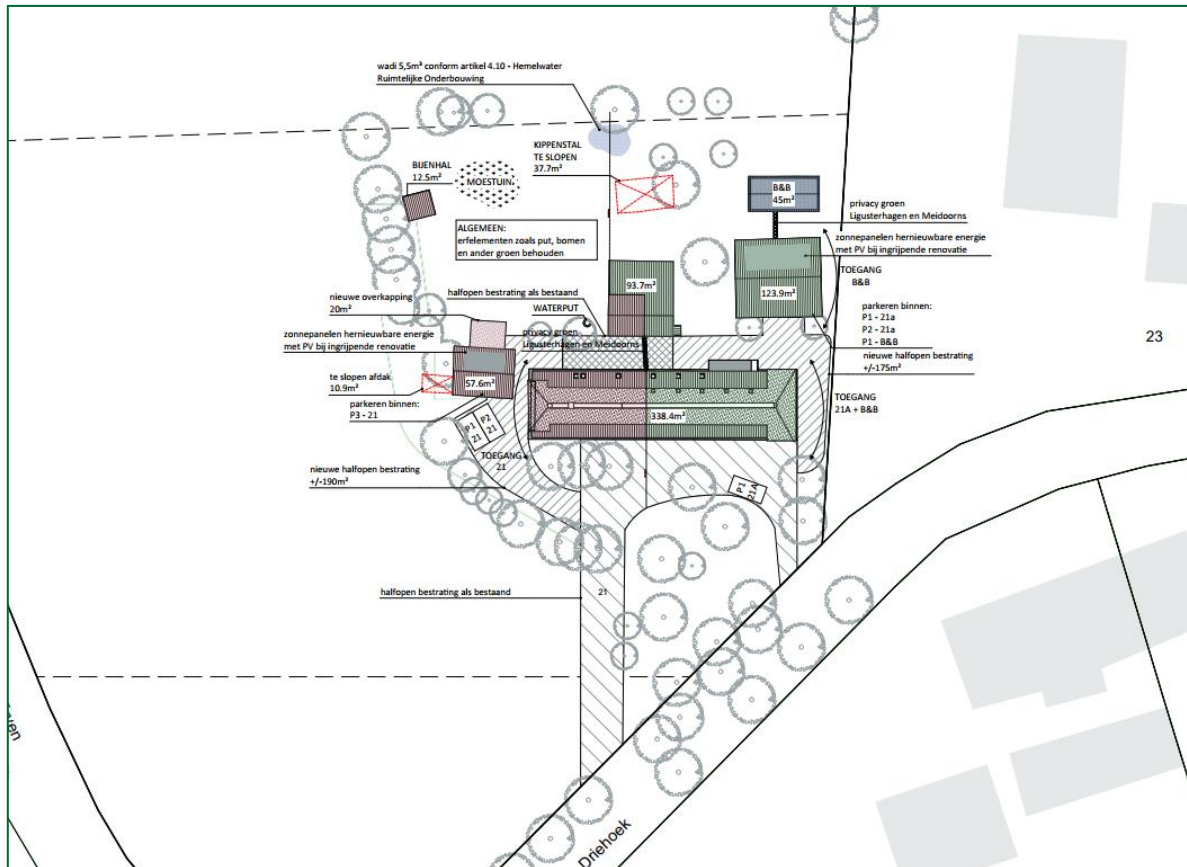
Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht, in de bijgebouwen opgelost.

Bij de herontwikkeling wordt de monumentale bebouwing (langgevelboerderij, bak-/ washuis, paardenstal/ garage) door restauratie geschikt gemaakt voor hergebruik. Voor de overige bijgebouwen is door hun staat van instandhouding en uitvoering een revitalisering nodig om ze bruikbaar te maken. Hierbij wordt gewerkt vanuit de huidige omvang / footprint, situering en ensemblewaarde en zonder onevenredige afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waardering. De voormalige bedrijfsgebouwen worden in gebruik genomen als bijgebouwen bij de woonfuncties. Door het herstel en behoud hiervan blijft de karakteristiek van het bouwhistorisch en cultuurhistorisch waardevol boerenerf in tact.

Eén van de bijgebouwen zal worden ingericht als bed en breakfast, waar nachtverblijf kan worden geboden aan één huishouden/ gezelschap. De toegang tot de bed en breakfast verloopt via de rand van het erf, zodat hier geen extra erfafscheidingen nodig zijn.

Door het splitsen van de langgevelboerderij in twee woningen worden de kosten van het herstel en toekomstig behoud van de locatie gedeeld, hetgeen bijdraagt aan de haalbaarheid van de ontwikkeling. Daarnaast leent het perceel en de bouwmassa zich goed voor erfdelen, waarbij meerdere koppels/ gezinnen gezamenlijk op het erf gaan wonen.

BOUWKUNST architecten heeft het ontwerp gemaakt voor de toekomstige situatie, dat via de gemeente Oirschot /VTH de Kempen en met de monumentencommissie in meerdere positieve vooroverleggen is besproken en volgens de gegeven adviezen is uitgewerkt. De monumentencommissie heeft op 7 december 2022 geadviseerd dat het plan voldoet onder voorwaarden. Aan deze voorwaarden, een alternatief voorstel voor de nokbalk waarbij de oude nokbalk wordt behouden en de detaillering van het dakbeschot ter plaatse van de terugliggende pui zoals besproken, zijn in het ontwerp dat onderdeel uitmaakt van deze aanvraag invulling gegeven.



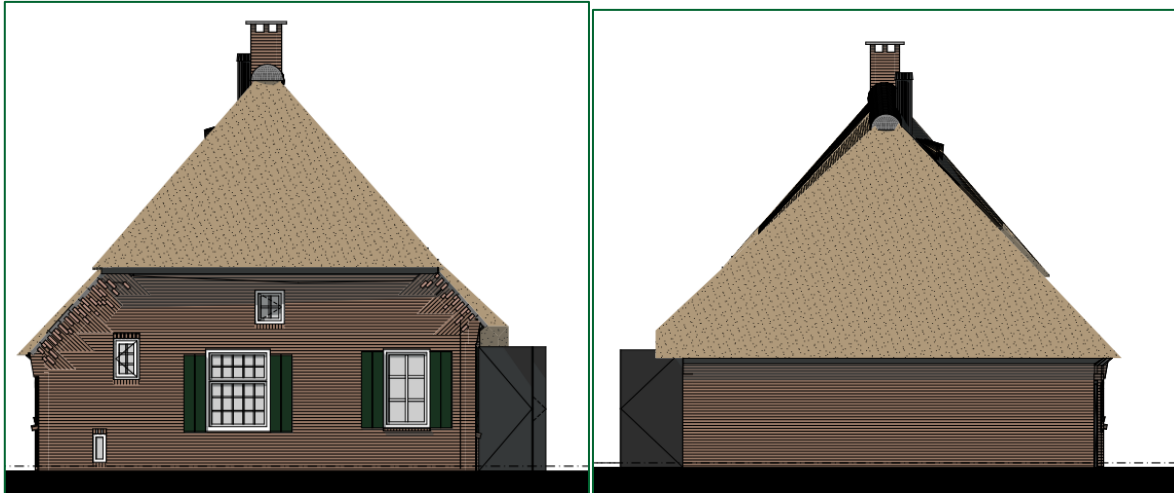
Afbeelding 11. Situatietekening nieuwe situatie Driehoek 21 (bron: BOUWKUNST architecten)



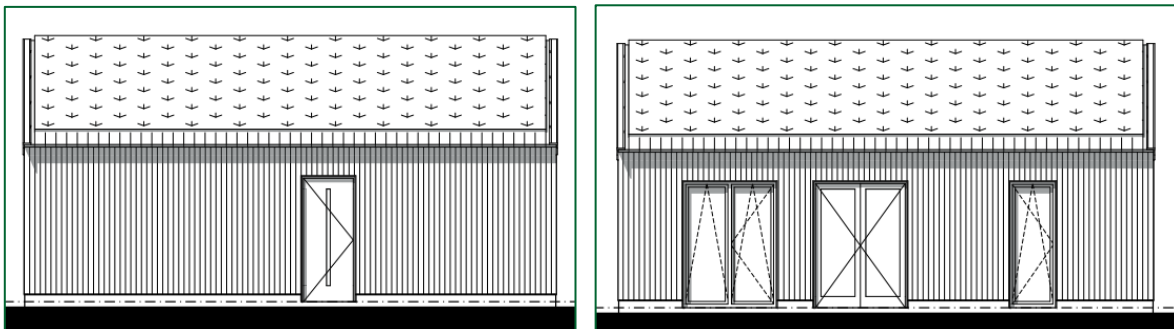
Afbeelding 12. Vooraanzicht langgevelboerderij Driehoek 21 na splitsing (bron: BOUWKUNST architecten)



Afbeelding 13. Achteraanzicht langgevelboerderij Driehoek 21 na splitsing (bron: BOUWKUNST architecten)



Afbeelding 14 - 15. Oost- en westgevel langgevelboerderij Driehoek 21 na splitsing (bron: BOUWKUNST architecten)



Afbeelding 16 -17. Voor- en achteraanzicht bijgebouw met bed en breakfast nieuwe situatie (bron: BOUWKUNST architecten)

Inpassingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een erf met monumentale bebouwing en begroeiing, waarbij aan het geheel een hoge cultuurhistorische waarde is toegekend. De landschappelijke inpassing is dan ook onlosmakelijk deel van de herontwikkeling en is getoetst door de monumentencommissie. In de vooroverleggen met deze commissie voor ruimtelijke kwaliteit en erfgoed is de erfinrichting en landschappelijke inpassing onderdeel geweest van het planoverleg. Behoud, herstel en onderhoud van de huidige landschappelijke inpassing en erfinrichting hebben daarbij nadrukkelijk prioriteit gekregen boven een verandering van de uitstraling door bijvoorbeeld extra aanplant. Het authentieke aanzicht van het erf, omzoomd door monumentale bomen en half-open erfranden dient behouden te blijven. Om die reden wordt extra aanplant voor de landschappelijke inpassing niet passend gevonden vanuit cultuurhistorische waarde. Nieuwe kadastrale erfscheidingen zullen dan ook niet zichtbaar worden vanuit openbaar gebied en benodigde extra terreinverharding wordt uitgevoerd in half-open bestrating, waardoor ook hier de eeuwenoude groene uitstraling en landschappelijke inpassing van het erf behouden blijft.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van splitsing van een langgevelboerderij en herstel en behoud van het groene erf. De locatie vormt een waardevol object in het buitengebied gelegen in het groen.

De bebouwing wordt bij de herontwikkeling zoveel mogelijk verduurzaamd en onderzocht wordt of het plaatsen van zonnepanelen (bijvoorbeeld op het niet monumentaal gewaardeerd bijgebouw, op het dakvlak dat vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar is) mogelijk is zonder aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed

vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

In het projectgebied is sprake van een woon- en werkfunctie. Dit wordt omgezet naar twee woonfuncties en ondergeschikt recreatief nachtverblijf. De ontwikkeling betekent voor de huidige en toekomstige situatie een versterking van de kwaliteit van de leefomgeving.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

De projectlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvlak en bestaande bebouwing. Bij de ontwikkeling is, buiten een tuinoeverkapping, geen sprake van het oprichten van extra nieuwe bebouwing.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft positieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, onder andere door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf en herstellen van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Eén en ander is nader gemotiveerd in hoofdstuk 2 en 4 van deze onderbouwing.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het buitengebied van Oostelbeers is ten opzichte van het rijksbeleid kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan de herbestemming en woningsplitsing.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De projectlocatie is in het Rarro aangewezen als 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP'. Op grond van deze aanduiding geldt een maximale bebouwingshoogte van 90 meter boven NAP. Bij het initiatief is geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing en de hoogte van bestaande bebouwing komt bij lange na niet in de buurt van 90 meter. De ontwikkeling blijft dan ook ruimschoots binnen de maximaal toegestane hoogtemaat. Voor het overige bevatten het Rarro of Barro voor de projectlocatie geen beperkingen, betrekking hebbend op o.a. militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur.

Conclusie

Het Barro en Rarro vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het ruimtelijk

plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Daarnaast geldt, in hoofdlijn, dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als geen nieuwe bebouwing wordt opgericht.

De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het hergebruiken van een voormalige agrarische bedrijfswoning als twee burgerwoningen en herbenutten van de bedrijfsgebouwen als bijgebouwen. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing behalve een tuinoverkapping en de omvang van de ontwikkeling is zeer beperkt. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing voor de herontwikkeling van Driehoek 21.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant ‘De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving’ vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Door de visie op te stellen als Omgevingsvisie, loopt de provincie hiermee vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2023. In lijn met de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofddopgaven omschreven:

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

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt, in lijn met de uitgangspunten voor de Omgevingswet, beoogd om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk neer te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De beoogde ontwikkeling van het gebruik van de locatie als burgerwoning, woningsplitsing en bed en breakfast als nevenactiviteit, is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpunten uit de Omgevingsvisie. Daarbij past het plan wel in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie aangezien het bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed, een vitaal platteland en (beperkt) ruimte geeft voor de beoogde groei van de bevolking in het gebied. Omdat daarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand pand is tevens sprake van een duurzaam initiatief. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur. Gezien het schaalniveau doet het voornemen geen afbreuk aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie en draagt hier op beperkte schaal aan bij.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden. Na vaststelling van deze omgevingsverordening zijn een aantal wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. De meest recente geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dateert van 15 april 2022.

Van 9 april tot en met 20 mei 2021 heeft de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. In dit ontwerp zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. Deze worden in deze paragraaf dan ook getoetst.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie als volgt aangewezen (waar aanduidingen meerdere malen zijn opgenomen, worden deze slechts éénmaal benoemd):

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
Kaartbeeld 1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam
		Geen attentiezone waterhuishouding
		Instructieregels voor gemeenten
		Instructieregels voor waterschappen

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
		Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten
Kaartbeeld 2.	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
		Bescherming Natura 2000
		Verbod uitbreiding veehouderij
		Stalderingsgebied
Kaartbeeld 6.	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
		Landelijk gebied
Kaartbeeld 8.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
		Normen wateroverlast

Op grond van de kaartlagen '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' en '9. Vaarwegbeheer' gelden geen verdere bepalingen voor de projectlocatie.

Op grond van bovenstaande bepalingen geldt een aantal regels voor de locatie. Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op kaart 6 relevant. Hieruit volgt dat de projectlocatie is gelegen binnen Gemengd landelijk gebied.

De aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Bescherming Natura 2000' en 'Verbod uitbreiding veehouderij' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Op de locatie Driehoek 21 was in het verleden een veehouderij aanwezig. Het plan ziet echter niet op hervatting van deze activiteiten. Deze aanduidingen worden voor het overige dan ook onbesproken gelaten.

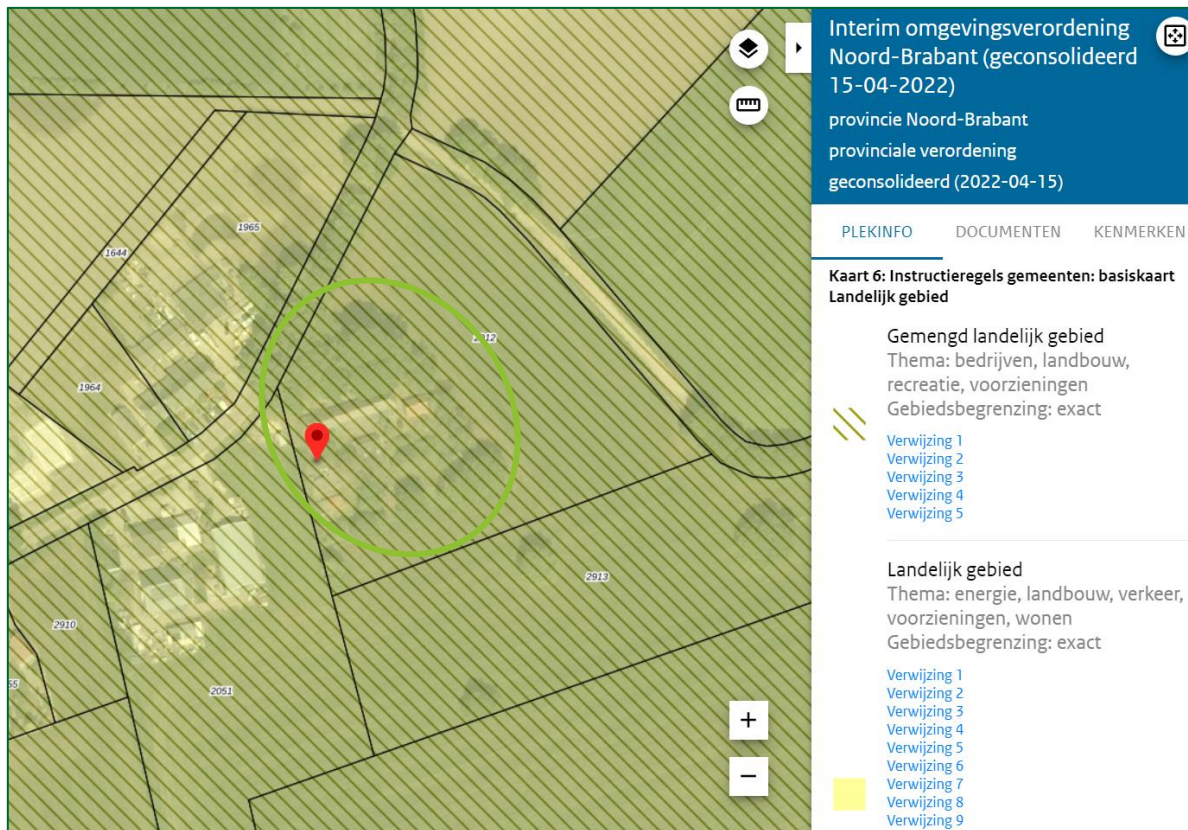
De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' is rechtstreeks van toepassing bij bepaalde activiteiten die bij onderhavig project niet aan de orde zijn (onconventionele koolwaterstofwinning). De aanduiding wordt voor het overige daarom onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' is opgenomen wegens de provinciale instructieregels aan waterschappen. Deze aanduiding is van toepassing bij de uitvoering van beleid en activiteiten door het waterschap. Ook deze aanduiding wordt voor het overige onbesproken gelaten.

Het voornemen heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking.

Het vaststellen van een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, toekomstig omgevingsplan) valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). Vanuit deze regels moet in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening ten

eerste voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.



Afbeelding 18. Uitsnede Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Voor de projectlocatie Driehoek 21 is sprake van een bestaand bouwperceel. Daarbij is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Door het benutten van bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De lagenbenadering vraagt om een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. Voor de ontwikkeling van de projectlocatie geldt dat er sprake is van bestaande, monumentale bebouwing en een cultuurhistorisch waardevol ensemble van bebouwing en erfinrichting. De herontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan herstel en toekomstige instandhouding van dit geheel. De locatie is reeds gedurende lange tijd bewoond, tot heden als bedrijfswoning.

De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uiteengezet in voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

De meerwaardecreatie blijkt o.a. uit de bijdrage van het initiatief aan het behoud en herstel van monumentale bebouwing en cultuurhistorische waarden, een beperkte bijdrage aan de lokale woningbouwbehoefte en het behouden en veilig stellen van ruimtelijke kwaliteit door de landschappelijke inpassing op basis van de bestaande situatie.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een erf met monumentale bebouwing en begroeiing, waarbij aan het geheel een hoge cultuurhistorische waarde is toegekend. De landschappelijke inpassing is dan ook onlosmakelijk deel van de herontwikkeling en is getoetst door de monumentencommissie. In de vooroverleggen met deze commissie voor ruimtelijke kwaliteit en erfgoed is de erfinrichting en landschappelijke inpassing onderdeel geweest van het planoverleg. Behoud, herstel en onderhoud van de huidige landschappelijke inpassing en erfinrichting hebben daarbij nadrukkelijk prioriteit gekregen boven een verandering van de uitstraling door bijvoorbeeld extra aanplant. Het authentieke aanzicht van het erf, omzoomd door monumentale bomen en half-open erfranden dient behouden te blijven. Om die reden wordt extra aanplant voor de landschappelijke inpassing niet passend gevonden vanuit cultuurhistorische waarde. Nieuwe kadastrale erfscheidingen zullen dan ook niet zichtbaar worden vanuit openbaar gebied en benodigde extra terreinverharding wordt uitgevoerd in half-open bestrating, waardoor ook hier de eeuwenoude groene uitstraling en landschappelijke inpassing van het erf behouden blijft.

Structuren en aanduidingen

Gemengd landelijk gebied

In paragraaf 3.6.7 zijn de regels opgenomen voor ontwikkeling van niet agrarische functies in het Landelijk gebied. Voor de ontwikkeling aan Driehoek 21 is artikel 3.68 'Wonen in landelijk gebied' en artikel 3.69 'Afwijkende regels (burger)woningen van belang.

De regels worden hieronder *grijs cursief* weergegeven en getoetst.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. Alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. Dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
- b. In geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

Het plan voorziet in hergebruik van de bestaande bedrijfswoning als twee burgerwoningen. Hiertoe zijn de bepalingen in artikel 3.69 van belang. Er is geen sprake van zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen of vestiging van een andere functie.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

- i. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
- ii. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

a. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:

- 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte; en*

- 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

In dit geval is sprake van gebruik van bedrijfswoning als burgerwoning en woningsplitsing, waarbij één nieuwe burgerwoning mogelijk wordt gemaakt in een bestaande langgevelboerderij. Zoals uit artikel 3.69 sub c blijkt is dit in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toegestaan als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. De langgevelboerderij Driehoek 21 is aangewezen als gemeentelijk monument. Ook is een bouwhistorische verkenning opgesteld die de cultuurhistorische waarden bevestigt (zie bijlage 1).

De monumentale woonboerderij heeft een forse omvang (ca. 1.580 m³) en vergt veel onderhoud. Door het splitsen van de langgevelboerderij worden deze kosten en werkzaamheden gedeeld en wordt de haalbaarheid om het cultuurhistorisch waardevolle ensemble met monumentale pand te behouden vergroot. De splitsing gaat gepaard met de renovatie/restauratie/verbouwing van de langgevelboerderij. Mede gezien de leegstand afgelopen periode, is dit voor het behoud noodzakelijk. Met de twee wooneenheden is sprake van een duurzame invulling voor het gehele pand.

Voor de bed en breakfast als nevenactiviteit zijn geen regels opgenomen in de lov.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en dit beleidskader geen belemmering vormt voor het plan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Oirschot

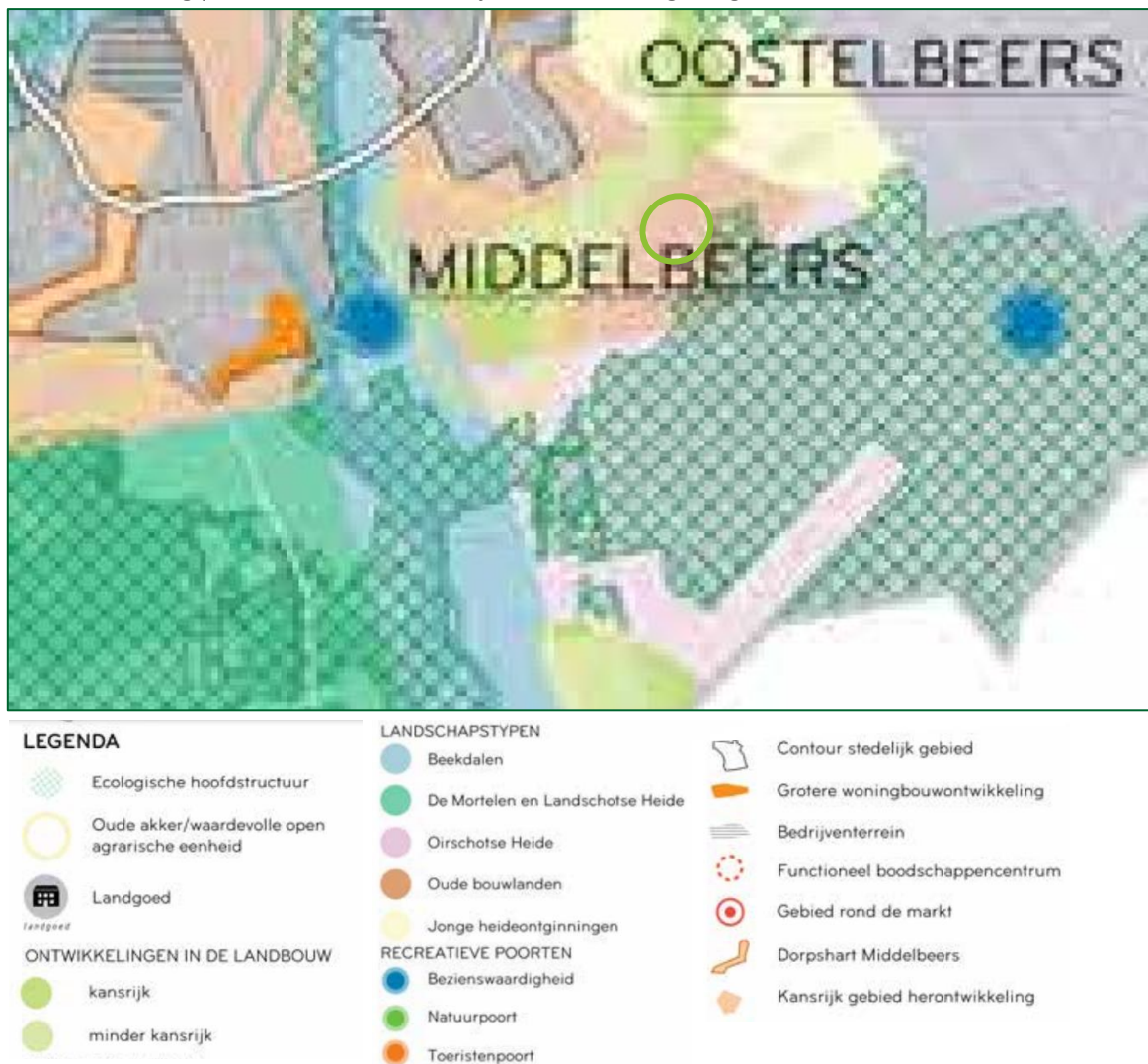
De Omgevingsvisie Oirschot is op 6 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit beleidskader, dat uitsluitend zelfbindend is, wordt ingegaan op de visie (identiteit, algemene uitgangspunten en visie op diverse thema's) en de uitvoering.

De projectlocatie is op de visiekaart gelegen in het landschapstype 'Oude Bouwlanden'. Het gebied ten noorden van Driehoek 21 is op deze kaart en de themakaart 'Landbouw' aangeduid als 'Nee, tenzij'.

Op het gebied van cultuurhistorie wil de gemeente ideeën en nieuwe verdienmodellen die de kwaliteit van cultuurhistorie kunnen behouden en versterken stimuleren en faciliteren. Ook worden ruimere mogelijkheden geboden voor nieuwe functies in monumentale gebouwen, zodat leegstand wordt voorkomen. Het gebruik van de monumentale woonboerderij Driehoek 21 voor 2 woningen sluit daar goed op aan. Voor woningsplitsing is geen specifiek beleid opgenomen in de Omgevingsvisie.

Voor het buitengebied wordt in z'n algemeenheid gezocht naar een nieuwe balans. Het verdwijnen van de agrarische functie ter plaatse van de projectlocatie en ingebruikname als burgerwoningen draagt bij aan dit uitgangspunt.

De ontwikkeling past binnen de beleidslijnen van de Omgevingsvisie.



Afbeelding 19. Uitsnede Omgevingsvisie Oirschot

3.3.2. Flexibiliteitsbepalingen bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'

Zoals omschreven in paragraaf 1.3 is de herontwikkeling van de bebouwing binnen de projectlocatie voor twee burgerwoningen en een bed en breakfast niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan bevat wel een wijzigingsbevoegdheid voor omzetting naar 'Wonen' en

woningsplitsing (artikel 3.7.14) en zowel binnen de huidige agrarische bestemming als de woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid voor bed en breakfast als nevenfunctie (respectievelijk artikel 3.5.4 onder c en artikel 19.5.2). Aan zowel de wijzigings- als de afwijkingsregels zijn een aantal voorwaarden gekoppeld.

Gezien de concreetheid van de planuitwerking en de door de gemeente aangekondigde procedurestop voor Wro-plannen is ervoor gekozen geen gebruik te maken van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid, maar een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12 Wabo lid 1, sub a onder 3, te doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de volledigheid worden onderstaand de voorwaarden uit het moederplan getoetst.

3.7.14 Toevoeging woning door boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de toevoeging van een woning door bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), onder de volgende voorwaarden:

Het plan ziet op het bouwvlak Driehoek 21, waar een bestaande en vergunde bedrijfswoning in een bestaande boerderij aanwezig is. Deze woning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en in het stalgedeelte van de boerderij wordt een tweede burgerwoning gerealiseerd.

a. de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;

De inhoud van de langgevelboerderij bedraagt ca. 1.580 m³, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de ondergrens.

b. de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert;

Het plan is besproken met de monumentencommissie en deze heeft hier positief over geadviseerd. De noodzakelijke wijzigingen als gevolg van de twee geringe opmerkingen op het laatste concept zijn verwerkt in het bouwdeel, dat eveneens onderdeel uitmaakt van deze vergunningaanvraag. Het advies is opgenomen in de bijlage 2.

c. de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;

De hoofdvorm van de langgevelboerderij blijft ongewijzigd. Daarnaast blijft vanwege de cultuurhistorische waarde ook het samenhangend ensemble van boerderij, bijgebouwen en erf gehandhaafd. De afbeeldingen in hoofdstuk 2 geven inzicht in de huidige en toekomstige situatie en onderschrijven dit.

d. het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;

In de huidige situatie is één bedrijfswoning aanwezig, in de nieuwe situatie 2 burgerwoningen. Dit aantal past binnen het gemeentelijk en regionaal woningbouwprogramma.

e. na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;

Bij de splitsing wordt de oorspronkelijke footprint behouden en worden geen aan- of uitbouwen gerealiseerd. Ook op grond van de monumentale status van de boerderij is het nu en in de toekomst verboden deze te vergroten.

f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte

bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;

Op het bouwperceel is ca. 380 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. Voor een belangrijk deel bepalen deze mede de cultuurhistorische waarde van het ensemble, nu ze tezamen met het hoofdgebouw en onbebouwde erf de eeuwenoude Kempische boerentraditie van wonen en werken onlosmakelijk verbonden weergeven. De conclusie van het bouwhistorisch onderzoek van de locatie luidt niet voor niks:

‘Vanuit zowel bouwhistorisch als cultuurhistorisch perspectief vormt dit agrarische object: boerderij, voormalige paardenstal, bak- en washuis, in zijn landschappelijke context een onverbreekbaar ensemble van grote waarde en is daarom zeer behoudenswaardig. ...’.

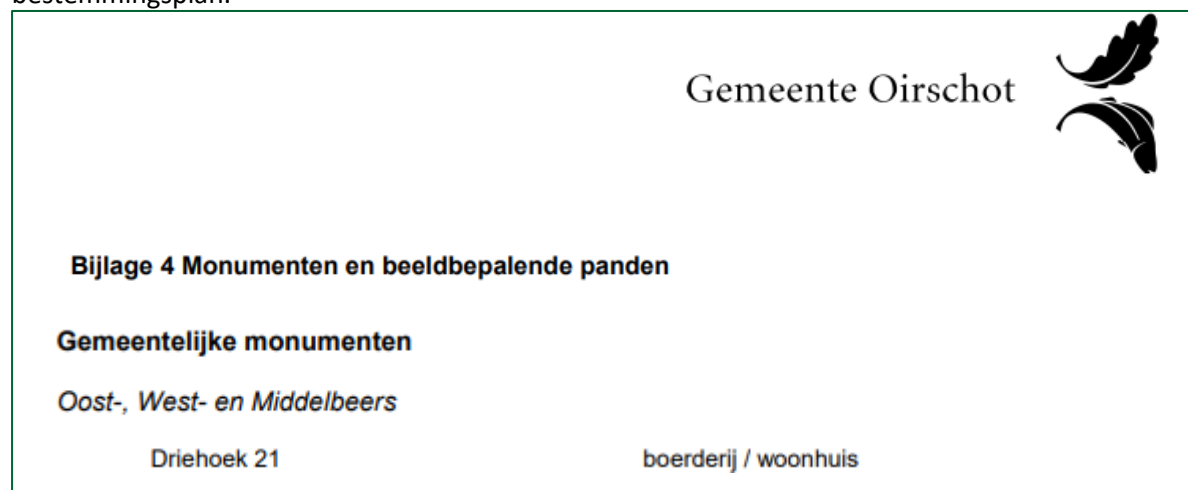
Bij de herontwikkeling wordt het merendeel van de voormalige bedrijfsgebouwen op het achtererf toegedeeld aan de twee woningen. Een voormalig kippenhok midden op het terrein zonder cultuurhistorische waarde en afhang aan de voormalige paardenstal worden gesloopt.

In de nieuwe situatie is bij de woning in het oostelijk deel van de langgevelboerderij sprake van ca. 120 m² bestaande bijgebouwen en wordt aan de achterzijde van de voormalige paardenstal een tuinoverkapping gerealiseerd.

Bij de woning in het westelijk deel van de langgevelboerderij is sprake van circa 235 m² bestaande bijgebouwen (inclusief gebouw bed en breakfast). Zo’n 25 m² wordt gesloopt. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde is overschrijding van de basisoppervlakte bij deze woning mogelijk, zonder dat voldaan wordt aan het slooopercentage. Daarbij geldt dat het totaal aantal m² bijgebouwen op het perceel onder de maximaal toegestane maat blijft.

g. het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;

Het pand Driehoek 21 is opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' van het bestemmingsplan.



Afbeelding 20. Uitsnede uit lijst Monumenten en beeldbepalende panden (bijlage 4)

h. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

De omgevingsvergunning milieu is per 19 maart 2015 van rechtswege vervallen.

Op grond van bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijpanden. De ontwikkeling past dan ook binnen het gemeentelijke beleid omtrent woningsplitsingen.

Bij één van de woningen wordt een bed en breakfast gerealiseerd. Dit gebruik betreft een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft.

Een bed en breakfast als nevenactiviteit is mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid, zowel binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' als onder de bestemming 'Wonen'. Aangezien in de toekomstige situatie sprake is van een woonfunctie waarbij de bed en breakfast wordt geëxploiteerd, is getoetst aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 19.5.2 van het bestemmingsplan.

19.5.2 Bed & breakfast als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 19.4.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorend bouwwerk bij de woning voor bed & breakfast als nevenactiviteit, onder de volgende voorwaarden: De bed en breakfast is geprojecteerd in een bijbehorend bouwwerk bij de woning.

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waterrecreatie';*

Deze aanduiding is niet van toepassing voor de projectlocatie Driehoek 21.

- b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;*

De bed en breakfast wordt gerealiseerd binnen een voormalig bedrijfsgebouw, dat op het erf een bijdrage levert aan het cultuurhistorisch waardevol ensemble. Verwezen wordt naar de afbeeldingen in hoofdstuk 2 voor de visuele weergave.

- c. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 150 m², waarbij de maximale oppervlakte per kamer 50 m² bedraagt;*

De beoogde situatie bestaat uit 1 bouwwerk van totaal 45 m² met daarin een slaapkamer, leefruimte en badkamer.

- d. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 9.*

Gezien de omvang van de bed en breakfast is ruimte voor maximaal 4 personen. Dit aantal blijft ruimschoots binnen het toegestane maximum.

Aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan om een bed en breakfast toe te staan wordt daarmee voldaan, waarmee geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

In het plangebied verdwijnt het agrarisch bouwvlak. In de nieuwe situatie is wonen de hoofdfunctie op de locatie. Daarnaast wordt, binnen een aantal kaders, oprichting en exploitatie van een bed en breakfast toegestaan.

In plaats van één bedrijfswoning en agrarisch bedrijf zijn op de locatie in de toekomst twee burgerwoningen en bed en breakfast toegestaan. Met dit gebruik is sprake van milieugevoelige functies. Voor activiteiten buiten de eigen inrichting, geldt dit tevens in de huidige situatie. Ook een (agrarische) bedrijfswoning vormt een gevoelige functie ten opzichte van omliggende inrichtingen. Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf heeft daarnaast positieve gevolgen voor de (directe) omgeving van de locatie. De milieu-invloed van het agrarisch bedrijf op de omgeving verdwijnt immers. De milieu-invloed van de nieuwe nevenfunctie bed en breakfast is beperkter, maar wordt voor de volledigheid beoordeeld op z'n invloed naar de omgeving.

In deze paragraaf worden, aan de hand van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009), dan ook twee deelvragen beantwoord:

- Is ter plaatse van de gevoelige functies op Driehoek 21 te Oostelbeers sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering?
- Zorgt het nieuwe gebruik van de projectlocatie voor onevenredige beperkingen voor de belangen en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven?

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient (in principe) te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.

- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’. Wanneer sprake is van ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De locatie Driehoek 21 is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied met diverse bedrijven en functies. Het gebied kan dan ook aangemerkt worden als ‘gemengd gebied’, waarvoor de milieucategorie één trede verlaagd mag worden ten opzichte van een ‘rustig woongebied’.

Binnen de projectlocatie is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf toegestaan. De vergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren is een aantal jaren geleden ingetrokken. Binnen de geldende regels zijn tuin- en akkerbouw toegestane bedrijfsactiviteiten voor de locatie. Op grond van de VNG-lijst gelden akker-, tuinbouw- en fruitteeltbedrijven als een categorie 2 bedrijf, waarvoor in gemengd gebied een afstand geldt van 10 meter.

In de nieuwe situatie wordt de locatie hoofdzakelijk gebruikt als burgerwoningen. Bij één van de woningen wordt als nevenfunctie een kleinschalige bed en breakfast gerealiseerd. Deze gebruiksvormen gelden als milieugevoelige functies. Geïnterpreteerd is welke functies in de omgeving aanwezig zijn, en wat hun milieu-invloed is.

	Adres en omschrijving	Toegekende milieucategorie VNG-lijst	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in gemengd gebied (meter)	Feitelijke afstand bouwvlak - bouwvlak	Voldoet ja/ nee
1.	Driehoek 16: Agrarisch bedrijf (teeltbedrijf)	2	10	210	J
2.	Nieuwe Erven 1a – 3: Agrarisch bedrijf (vleesrundveehouderij)	3.2	50	340	J
3.	Hoogeindseweg 18: Agrarisch bedrijf (melkrundveebedrijf)	3.2	50	265	J
4.	Driehoek 18: burgerwoningen met 300 m ² aan huis verbonden bedrijvigheid, max milieucategorie 2	2	10	12	J
5.	Driehoek 23: (voormalig) Agrarisch bedrijf (teeltbedrijf) met tijdelijke vrijstelling voor kleinschalig aannemersbedrijf	2	10	0	N
6.	Hoogeindseweg 7: Agrarisch bedrijf (teeltbedrijf)	2	10	150	J
7.	Hoogeindseweg 9: Agrarisch bedrijf (melkrundveebedrijf)	3.2	50	200	J

In bovenstaande tabel is uitgegaan van het huidige agrarisch bouwvlak Driehoek 21. De bestaande langgevelboerderij is aan respectievelijk de noord-, zuid- en oostkant 18 – 30 – 80 meter van de grens van het bouwvlak gelegen. Vanwege de monumentale status staat vast dat de woonboerderij niet verplaatst mag of zal worden, waardoor ook verzekerd is dat de feitelijke afstand groter is dan in bovenstaande tabel opgenomen.

Aan de westzijde grenst het bouwvlak Driehoek 21 aan het bouwvlak Driehoek 23. De bebouwing op het perceel Driehoek 21 is zo'n 3 meter van de perceels- en bestemmingsgrens gelegen. De afstand van met meest nabijgelegen bedrijfsgebouw Driehoek 23 tot de perceelsgrens bedraagt 25 meter.

Voor Driehoek 23 is op 17 maart 2021 omgevingsvergunning verleend om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor het volgende gebruik:

- Gedurende 3 jaar tijdelijk bewonen schuurgedeelte woonboerderij;
- Gedurende 10 jaar uitoefenen pedicure praktijk aan huis;
- Gedurende 10 jaar uitoefenen kleinschalig aannemersbedrijf.

In de aanvraag, die onderdeel uitmaakt van de vergunning, worden de activiteiten van het aannemersbedrijf omschreven als kleinschalig en met een maximale milieucategorie 2. Het kleinschalige aannemersbedrijf wordt gevestigd in de bestaande loods ten oosten van de woonboerderij Driehoek 23, met een oppervlakte van circa 365 m². Hier vindt voornamelijk de opslag van de bedrijfswagen, aanhanger en in ondergeschikte mate de opslag van het bouw materieel plaats. De bouwwerkzaamheden zelf vinden op locaties van derden plaats.

Uit deze omschrijving van aanvrager kan worden afgeleid dat de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten naar de omgeving beperkt is in tijd en intensiteit.

Als voorwaarde aan de vergunning is opgenomen dat de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend mag plaatsvinden in bestaande bebouwing en dat buitenopslag niet is toegestaan. Het oprichten van nieuwe bebouwing voor deze activiteiten is gedurende de looptijd van de vergunning niet toegestaan. Tevens geldt als voorwaarde dat voor 2030 een verzoek ingediend dient te worden voor definitieve herbestemming van de locatie.



Afbeelding 21. Weergave inrichtingen omgeving Driehoek 21 (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

De aanbevolen afstand tussen de aannemersactiviteiten (Driehoek 23) en de burgerwoningen en bed en breakfast Driehoek 21 bedraagt 10 meter in gemengd gebied. Op grond van de verleende vergunning en voorliggende aanvraag bedraagt de feitelijke afstand ca. 28 meter.

Uit bovenstaande tabel volgt dat voor alle bedrijfsactiviteiten uit de omgeving met uitzondering van het naastgelegen perceel Driehoek 23 ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de projectlocatie en dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende inrichtingen.

Uit de aanvullende afweging blijkt dat ook de bedrijfsactiviteiten van Driehoek 23 niet zorgen voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat binnen de projectlocatie en dat de herontwikkeling Driehoek 21 geen beperkingen oplegt aan de (bedrijfs-)activiteiten van Driehoek 23.

Aanvullend kan uit de achterliggende gegevens uit de VNG-tabel ook worden geconcludeerd dat de grootste richtafstanden deels gelden voor het aspect geur (ten gevolge van veehouderijbedrijven). In paragraaf 4.7 wordt op dit specifieke milieuaspect nader ingegaan.

De woning(en) binnen het plangebied vormen bestaande geurgevoelige functies, die toebehoren aan een voormalige veehouderij die op of na 19 maart 2000 is beëindigd. Voor deze gebruiksfuncties gelden dan ook blijvend vaste afstanden in plaats van geurnormen. Zoals ook blijkt uit paragraaf 4.7 worden omliggende veehouderijen niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorts is getoetst in hoeverre de ontwikkeling van de nevenactiviteit binnen het plangebied aanvaardbaar is, gezien de ligging van milieugevoelige functies in de omgeving. In navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van de omgeving opgenomen.

	Bedrijfsactiviteit	VNG-categorie	Toegekende milieucategorie VNG-lijst	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in gemengd gebied (meter)
1.	Bed en breakfast*	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1	0

* Bed en breakfast is niet exact als zodanig opgenomen in de VNG-lijst. Aansluiting is gezocht bij een categorie met verblijfsrecreatie. De bed en breakfast vormt geen volwaardige hoofdinrichting op de locatie. Daarnaast is geen sprake van een (bedrijfsmatige) keuken, waardoor inderdaad nauwelijks tot geen sprake zal zijn van milieu-invloed op de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijfswoningen en enkele burgerwoningen aanwezig. Geen van de gebouwen ligt aan het perceel Driehoek 21 vast. Het gebouw waarin de bed en breakfast wordt gerealiseerd ligt op enkele meters afstand van de perceelsgrens. Dit, tezamen met de bouwbeperking voor het perceel Driehoek 23 (zoals eerder in deze paragraaf omschreven), zorgt dat voldoende ruimtelijke scheiding is geborgd.

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de exploitatie van een bed en breakfast als nevenactiviteit bij één van de woningen binnen de projectlocatie niet zorgt voor milieuhinder richting omliggende gevoelige functies. Met de vestiging van de beoogde nevenfunctie is er dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat richting omliggende gevoelige functies.

Voor de volledigheid wordt tenslotte ingezoomd op de verhoudingen tussen de deelfuncties binnen de projectlocatie. De langgevelboerderij wordt gesplitst in twee burgerwoningen en bij één van de woningen wordt een vrijstaande bed en breakfast gerealiseerd. De afstand tussen de bed en breakfast en de 'andere' woning in de langgevelboerderij bedraagt ruim 27 meter.

Een negatieve beïnvloeding van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning in het oostelijk deel van het pand door de bedrijvigheid als ondergeschikte nevenactiviteit bij het westelijk deel van het pand is dan ook uitgesloten.

Conclusie

Voor vrijwel alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure tot de projectlocatie. Voor de bedrijvigheid op Driehoek 23 is een aanvullende motivering opgenomen, aangezien zowel voor deze locatie als voor de projectlocatie nieuwbouw niet aan de orde is (respectievelijk bouw bedrijfsgebouwen, respectievelijk bouw gevoelige functies). Binnen de projectlocatie is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op grond van de VNG-lijst en gelden van daaruit geen beperkingen voor het gebruik van gebouwen of gronden.

Aangezien aan de aanbevolen afstanden wordt voldaan heeft de woning geen beperkende werking voor het functioneren en de mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid.

Tenslotte hebben de woonfunctie en ondergeschikte bed en breakfast binnen het besluitgebied geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Voor de Hoogeindseweg (volgens BBMA model 2205 motorvoertuigen/etmaal) en Driehoek geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Op basis van de Wet geluidhinder zijn deze wegen dan ook wettelijk zoneplichtig. Echter is in het onderhavige geval de afstand van het plan tot de Hoogeindseweg al dermate groot (nagenoeg 250 meter) en is de etmaalintensiteit op de Driehoek dusdanig beperkt (uitsluitend bestemmingsverkeer), dat zonder berekening op basis van ervaring kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve kan worden gesteld dat ter plaatse zondermeer sprake zal zijn van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

De projectlocatie is niet gelegen binnen de zone van een, op grond van de Wet geluidhinder, gezoneerd industrieterrein.

De overige geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 5.2. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Binnen de projectlocatie is reeds sprake van een geluidgevoelige functie, die wordt uitgebreid. Vanuit de omliggende infrastructuur kan op basis van ervaring worden gesteld dat ter plaatse zondermeer sprake zal zijn van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat, daarnaast zijn er ook geen beperkingen vanuit het aspect 'industrielawaai'.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De invulling van de projectlocatie met 2 burgerwoningen en een bed en breakfast valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Daarbij is in het plangebied tot heden een agrarisch bedrijf met

bijbehorende emissies en verkeersbewegingen rechtstreeks toegestaan. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is dan ook niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf wanneer in de nieuwe situatie sprake is van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

In voorliggend plan is deels sprake van nieuwe gevoelige objecten, omdat ter plaatse al een bedrijfswoning is toegestaan.

Volledigheidshalve is voor de projectlocatie de achtergrondconcentratie getoetst. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. De huidige luchtkwaliteit is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde projectlocatie (µg/m ³) - 2025 (gegevens 2022)	Grenswaarde (µg/m ³)
PM10	14	40
PM2,5	8	25
NO ₂	11	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen de projectlocatie voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verschillende componenten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de langgevelboerderij tot twee burgerwoningen met één bed en breakfast.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om

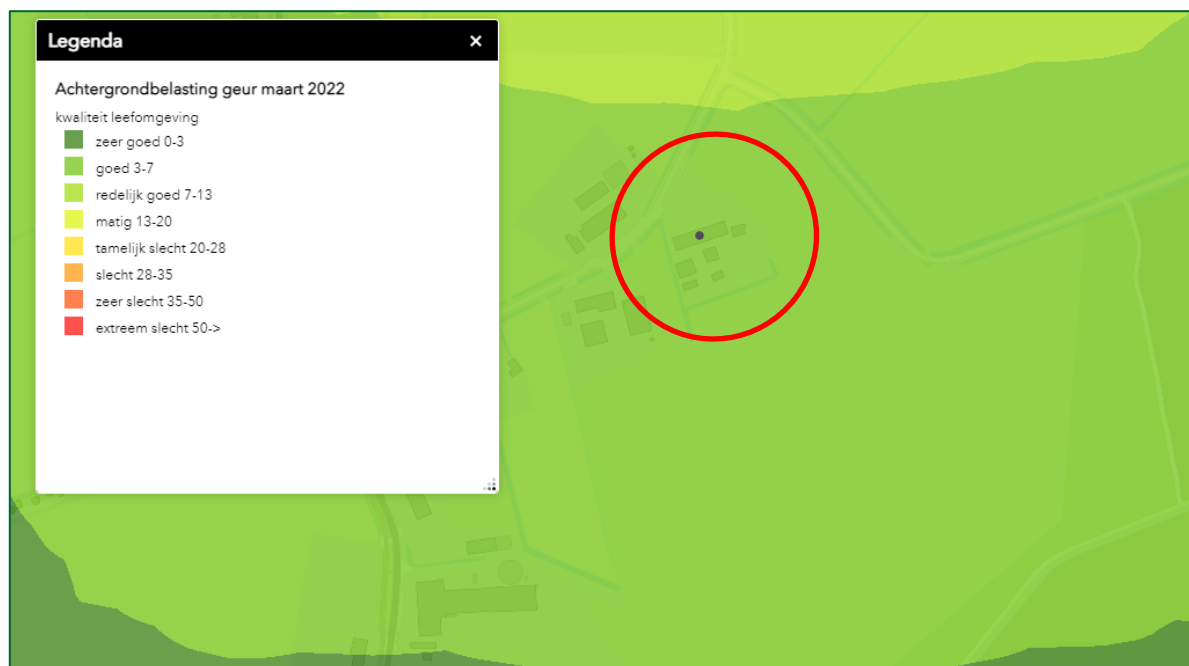
gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. De wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgeoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, wanneer in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgeoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Binnen de projectlocatie is in de huidige situatie reeds een geurgeoelig object toegestaan, in de vorm van de huidige bedrijfswoning. De bedrijfswoning was ook ten tijde van het eigen agrarisch bedrijf (veehouderij) gevoelig voor de geuremissie van andere bedrijven.

Voor de toetsing is hierbij van belang dat voor de projectlocatie Driehoek 21 tot 19 maart 2015 een milieutoestemming gold voor het houden van vee (o.a. melkvee, varkens en kippen). Conform de geurregeling (Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer) wordt de locatie aangemerkt als geurgeoelig object, dat op of na 19 maart 2000 is opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Voor deze specifieke categorie geurgeoelige objecten geldt geen toetsing aan geurnormen, maar aan vaste afstanden. Deze afstanden bedragen in beginsel 50 meter tot het emissiepunt en 25 meter tot de gevel en worden voor Driehoek 21 ruimschoots behaald vanuit omliggende veehouderijen.

Voorts is op grond van de planregels van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' een bedrijfswoning toegestaan binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor Driehoek 21 komt de aanduiding 'bedrijfswoning' overeen met het toegekende bouwvlak. De bedrijfswoning mag dan ook binnen het gehele bouwvlak gerealiseerd worden, en is op grond van de regels of verbeelding niet beperkt tot de huidige locatie. Beschouwd vanuit de maximale planologische mogelijkheden dient het gehele bouwvlak dan ook reeds beschouwd te worden als (potentieel) geurgeoelig object.

Met de herontwikkeling blijven de afstanden tot bouwvlak en bebouwing ongewijzigd behouden. De ontwikkeling heeft hierdoor geen verandering tot gevolg voor de toetsing van omliggende veehouderijen op de projectlocatie.



Afbeelding 22. Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum maart 2022)

Voor de volledigheid is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant geraadpleegd om zicht te krijgen op de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, binnen de projectlocatie. Uit deze kaart blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van Driehoek 21 als 'goed', 3 – 7 OUE/m³ kan worden aangemerkt.

Er is dan ook sprake van een goed - en leefklimaat voor het aspect achtergrondbelasting geur door veehouderijen. Bovendien worden er wel nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd, maar worden deze geplaatst in een bouwvlak waar reeds geurgevoelige objecten zijn toegestaan en dient, gezien het voormalig gebruik als veehouderij, getoetst te worden aan vaste afstanden.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6. Gezondheid

Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

Omgekeerd dient bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies beoordeeld te worden of sprake is van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied. Geadviseerd wordt hiermee terughoudend om te gaan. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Oirschot mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

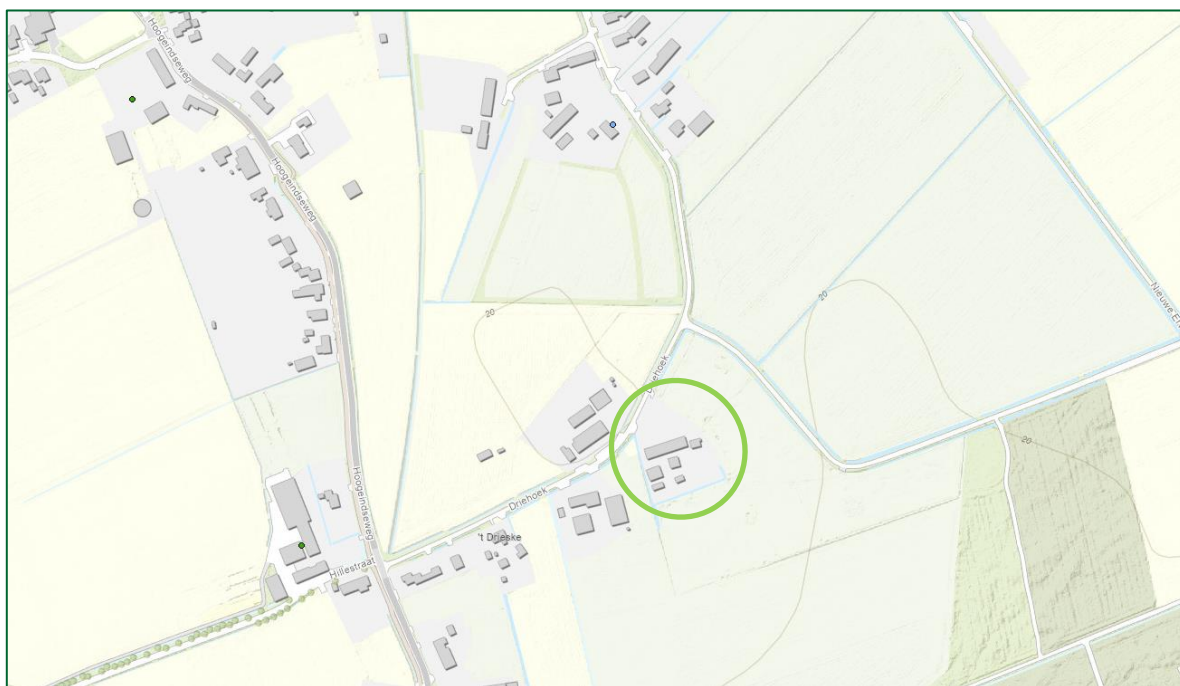
Voorliggend plan voorziet niet in nieuw ruimtebeslag voor gevoelige functies, nu op grond van de maximale planologische mogelijkheden de bedrijfswoning reeds binnen het gehele bouwvlak is toegestaan. Wel is sprake van een beperkte toename van de bevolkingsdichtheid binnen de projectlocatie door de splitsing van de boerderij en vestiging van de bed en breakfast.

Binnen een afstand van 2 kilometer is een geitenhouderij aanwezig (Nieuwe Erven 2).

Ten aanzien van de ontwikkeling heeft de gemeente Oirschot een zorgvuldige afweging gemaakt of de ontwikkeling kan worden beschouwd als goede ruimtelijke ordening. Hierbij worden de huidige functie en aard en omvang van de ontwikkeling meegewogen. Er worden in breder verband (regionaal, provinciaal) enkele richtlijnen gehanteerd die mede invulling geven aan voorzorg en zorgvuldige afweging:

- Waar mogelijk medewerking verlenen aan ontwikkeling van enkele woningen, of een kleine woonwijk. De gemeente zal hiervoor meewerken aan:
 - het voorkomen van een toename van het aantal geiten op de bestaande locaties;
 - bedrijfsgerichte maatregelen om de uitstoot van de stoffen te verminderen c.q. tot een minimum te beperken die de verhoogde kans op longontsteking veroorzaken, zodra uit het vervolgonderzoek VGO duidelijk is welke stof(fen) dit zijn. Dit past binnen de strekking van "niet-in-betekenende-mate (nibm)", dat een kleine verhoging van de blootstelling accepteert met een perspectief dat deze op termijn wordt gecompenseerd;

- Bij grootschalige projecten overwegen medewerking te verlenen als maatregelen bij de bron genomen worden om de risico's te reduceren, bijvoorbeeld door het houden van minder geiten of door het nemen bedrijfsgerichte maatregelen nemen zodra bekend is welke stof(fen) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking.
- Bij zowel klein- als grootschalige ontwikkelingen rekening houden met de afstand van de woningbouwlocatie tot de geitenhouderij:
 - Geen woningen dichtbij de geitenhouderij bouwen dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden voorsnog aanvaard. Door niet dichtbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 - De omvang van de woningbouw relateren aan de afstand tot de geitenhouderij.
- Bij ontwikkelingen uit voorzorg rekening houden met de doelgroep, waarbij niet meegewerkt wordt aan ontwikkelingen gericht op voorzieningen waar grote groepen meer kwetsbare mensen gebruik van maken, zoals bijvoorbeeld een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang.



Afbeelding 23. Ligging veehouderijbedrijven omgeving projectlocatie (bron: Kaartbank Brabant)

De herontwikkeling van Driehoek 21 ziet op realisatie van twee burgerwoningen in een bestaande langgevelboerderij en oprichting van een bed en breakfast. Ter plaatse is, zoals hierboven verwoord, reeds een gevoelig object toegestaan en aanwezig. Het betreft dan ook een kleinschalig project, waaraan medewerking verleend kan worden.

De projectlocatie ligt niet dicht bij de geitenhouderij dan reeds bestaande woningen. Ook is bij het initiatief geen sprake van een ontwikkeling die gericht is op voorzieningen waar grote groepen en/ of kwetsbare mensen gebruik van zullen maken. Rekening houdend met de zorgvuldige afweging op basis van het gemeentelijk afwegingskader is dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling wordt niet belemmerd door de aanwezige geitenhouderij.

Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden.

Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De projectlocatie wordt aan de oost- en zuidzijde omringd door onbebouwde agrarische productiegronden. Het plan ziet enkel op splitsing van de bestaande langgevelboerderij en realisatie van een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw. De afstand tot de agrarische gronden bedraagt aan de oostzijde ca. 25 meter (tot langgevelboerderij) en aan de zuidzijde ca. 17 meter (tot gebouw bed en breakfast).

De aangrenzende percelen zijn in gebruik als gras-/ hooiland, waar incidenteel gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Hierbij worden driftarme spuitdoppen gebruikt door de loonwerker en het spuiten van het gewas is uitsluitend toegestaan bij geen tot weinig wind, waardoor vervlieging beperkt wordt. Daarnaast is er diverse groenbeplanting aanwezig aan de rand van de projectlocatie, die fungeert als overdrachtsmaatregel.

Gezien het feit dat het gaat om een bestaand monumentaal pand waarin reeds een woning aanwezig is, de aanwezige groenbeplanting en het beperkte gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, heeft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van de projectlocatie geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat. Binnen de projectlocatie is dan ook geen sprake van gezondheidsrisico's door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

4.7. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/functie. Met het oog op de toekomstige bebouwing en gebruiksfuncties is binnen de projectlocatie en directe omgeving een verkennend onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de in bijlage 3 opgenomen rapportage 'Verkennend bodemonderzoek aan de Driehoek 21 te Oostelbeers (Inpijn Blokpoel, 21 december 2022).

Uit het onderzoek blijkt dat zintuiglijk in de bodem geen afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem zijn geconstateerd.

Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

In het grondwater komen enkele zware metalen en som 1,2-dichloorethenen licht verhoogd voor. Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft hiermee aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden.

De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoekopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande verbouw van een stal tot wooneenheid en de herbestemming van een kippenschuur naar B&B.

Conclusie

De herontwikkeling van Driehoek 21 wordt niet belemmerd door de kwaliteit van de bodem.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit ruimtelijk plan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000

personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

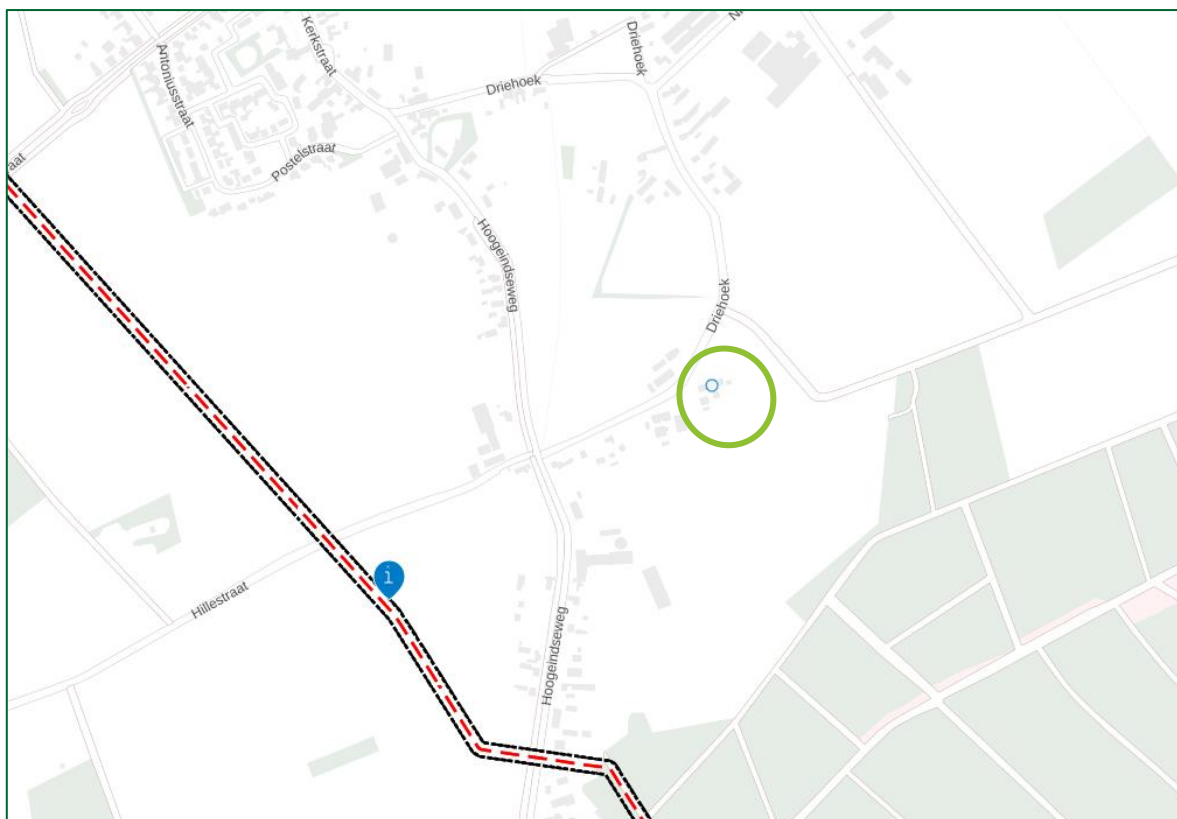
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de Risicokaart (via Atlas Leefomgeving) blijkt dat in de directe omgeving van de projectlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen functie die een negatieve invloed op het aspect 'externe veiligheid' heeft, betreft een PRB-leiding (vervoer van vloeibare koolwaterstoffen) ten zuidwesten van de projectlocatie. Voor deze bron is sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 10 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding. De afstand tussen de projectlocatie en de inrichting bedraagt ruim 550 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de aanbevolen afstand.



Afbeelding 24. Uitsnede risicokaart (bron: Atlas leefomgeving)

Onder de overige thema's worden geen risicobronnen benoemd.

Nu er geen significante risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplegt aan de woningsplitsing en realisatie van een bed en breakfast.

Conclusie

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de voorgenomen herontwikkeling van Driehoek 21.

4.9. Kabels en leidingen

In het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' zijn in of in de omgeving van de projectlocatie geen kabels of leidingen opgenomen die planologische bescherming behoeven. Daarnaast is bij de ontwikkeling geen sprake van nieuwbouw. Voor het initiatief gelden dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect 'kabels en leidingen'.

4.10. Water

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water, de provinciale Interim omgevingsverordening en het Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap de Dommel.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel en hoe zij deze doelstellingen willen realiseren. Hiermee wil het waterschap de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Nieuw is dat het Waterschap gaat werken volgens drie basisprincipes van de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is, moet schoon blijven.

Daarnaast is het uitgangspunt te werken vanuit een gebiedsgerichte aanpak. De aanpak wordt verlegd van het beekdal naar een aanpak op grotere schaal. Voor de onderwerpen waar nodig heeft het waterschap nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook gelden vanuit het waterschap verordeningen; de Keur en de legger. De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimteveragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Gemeentelijk beleid

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van Oirschot (vGRP) 2015-2019 staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast is binnen de gemeente een Hemelwaterverordening van kracht die het beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater bevat. Dit beleidsplan sorteert voor op een tweetal ontwikkelingen die invloed hebben op de leefbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid en de gezondheid van de inwoners. Dit zijn het veranderende klimaat (wateroverlast) en het actief betrekken van de inwoners conform de participatiewetgeving.

In 2045 wil Oirschot klimaatbestendig zijn. Hemelwater veroorzaakt dan geen schade meer aan particulier eigendom. De gemeente streeft –waar mogelijk – naar infiltratie van hemelwater. Hiermee wordt aangesloten op de oorspronkelijke en natuurlijke afvoer van water in Oirschot. Dit is duurzaam en robuuster.

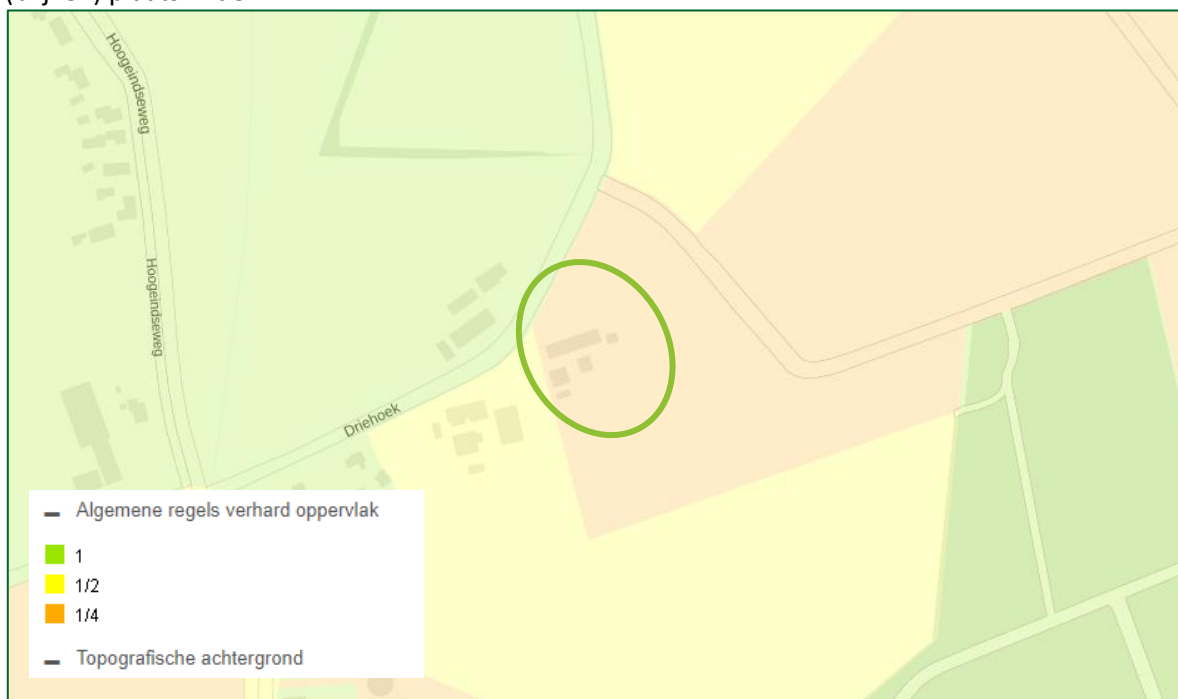
Binnen de gemeente Oirschot geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waardoor de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet dient te verslechteren. Daarnaast is de perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen perceel. In het buitengebied wordt nieuwbouw aangesloten op druk- of vacuümriolering. De lozing van hemelwater hierop is niet toegestaan. Ten aanzien van hemelwaterberging geldt dat deze in het geval van een uitbreiding van het bebouwd oppervlakte tot 500 m² er een bergingseis geldt van minimaal 60 liter per m² bebouwd oppervlakte.

Hemelwater

De projectlocatie wordt in gebruik genomen voor twee burgerwoningen en een bed en breakfast als ondergeschikte nevenfunctie bij één van de woningen. Renovatie en restauratie van de aanwezige monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing staat voorop. Tevens vindt sloop van twee ondergeschikte bouwwerken plaats ($10,9 + 37,7 = 48,6 \text{ m}^2$). De aanwezige bebouwing wordt zowel nu als in de toekomst omgeven door groen en verharding. De indeling van het voorerf blijft na de herontwikkeling vrijwel gelijk. Ten behoeve van de ontsluiting en het leefcomfort wordt aan de achterzijde van de te splitsen langgevelboerderij in beperkte mate halfverharding toegevoegd. Door het toepassen van halfverharding blijft infiltratie in principe mogelijk. Tevens wordt een bestaand bijgebouw voorzien van een terrasoverkapping. De oppervlakte hiervan is 20 m^2 en is daarmee minder dan de oppervlakte te slopen bebouwing.

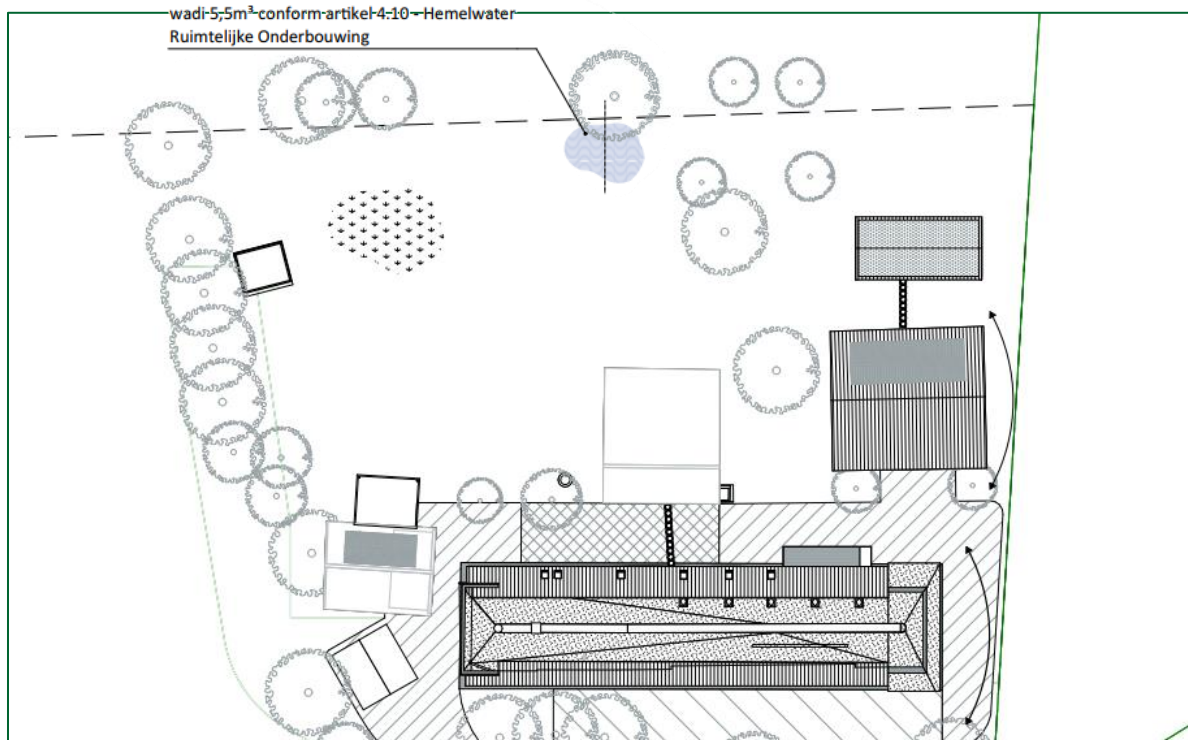
Voor de toevoeging van de verharding/ bebouwing geldt op grond van de keur de rekenregel.

De omvang van de toe te voegen halfverharding wordt geschat op $190 + 175 = 365 \text{ m}^2$ en de gevoeligheidsfactor van het gebied is $1/4$. De benodigde hemelwatervoorziening dient daarmee een omvang te hebben van $365 * 1/4 * 0,06 = 5,5 \text{ m}^3$, uitgaande van volledig dichte verharding. Bij de herontwikkeling wordt echter halfverharding toegepast, waardoor infiltratie deels ter plaatse kan (blijven) plaatsvinden.



Afbeelding 25. Gevoeligheidsfactor infiltratie (bron: Waterschap de Dommel)

Op het eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van de benodigde infiltratievoorziening. Gezien de terreininrichting en het terrein verloop wordt uitgegaan van aanleg van een wadi van aan de zuidzijde van de projectlocatie. Voor de volledigheid is uitgegaan van een wadi met een inhoud van $5,5 \text{ m}^3$.



Afbeelding 26. Uitsnede situatietekening met wadi aan de zuidzijde van de projectlocatie (bron: BOUWKUNST architecten)

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau.

De norm voor gronden buiten Stedelijk gebied is afhankelijk van het grondgebruik. Voor grasland en aangrenzende bebouwing is de norm bepaald op 1/10 per jaar.

Het plan voorziet in een beperkte wijziging van het verhard oppervlak. Zoals hiervoor reeds omschreven, wordt voorzien in een infiltratievoorziening, gedimensioneerd op het te realiseren verhard oppervlak.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te realiseren woning en bed en breakfast wordt aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering, zoals in het gebied reeds aanwezig. De huidige bedrijfswoning is hierop reeds aangesloten.

Overleg waterbeheerder

PM – reactie waterschap

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen

oplevert voor de herontwikkeling van de monumentale langgevelboerderij Driehoek 21 tot twee burgerwoningen met een bed en breakfast in een bestaand bij-(bedrijfs-)gebouw.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Oirschot heeft de archeologische verwachtingswaardes doorvertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Voor de projectlocatie geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (noordwest-hoek) en deels 'Waarde – Archeologie 4' (noordoost en zuidelijke helft).

Op basis van deze dubbelbestemmingen geldt voor de noordwest-hoek een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter. Voor het overige deel van het bouwvlak geldt de plicht bij bodemverstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter.

Het initiatief gaat uit van renovatie en restauratie van het merendeel van de bestaande gebouwen. Enkele bouwwerken worden gesloopt en er wordt uitsluitend een nieuwe overkapping opgericht. Bij de aanleg van verharding wordt de bodem niet dieper dan 30 cm geroerd en voor het overige blijft het gebruik als sier- en moestuin in tact.

De voorgenomen herontwikkeling geeft dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De archeologische dubbelbestemmingen die zorgen voor bescherming van eventuele waarden in de ondergrond blijven behouden, waardoor bij toekomstige bodemingrepen opnieuw een toetsing zal plaatsvinden.

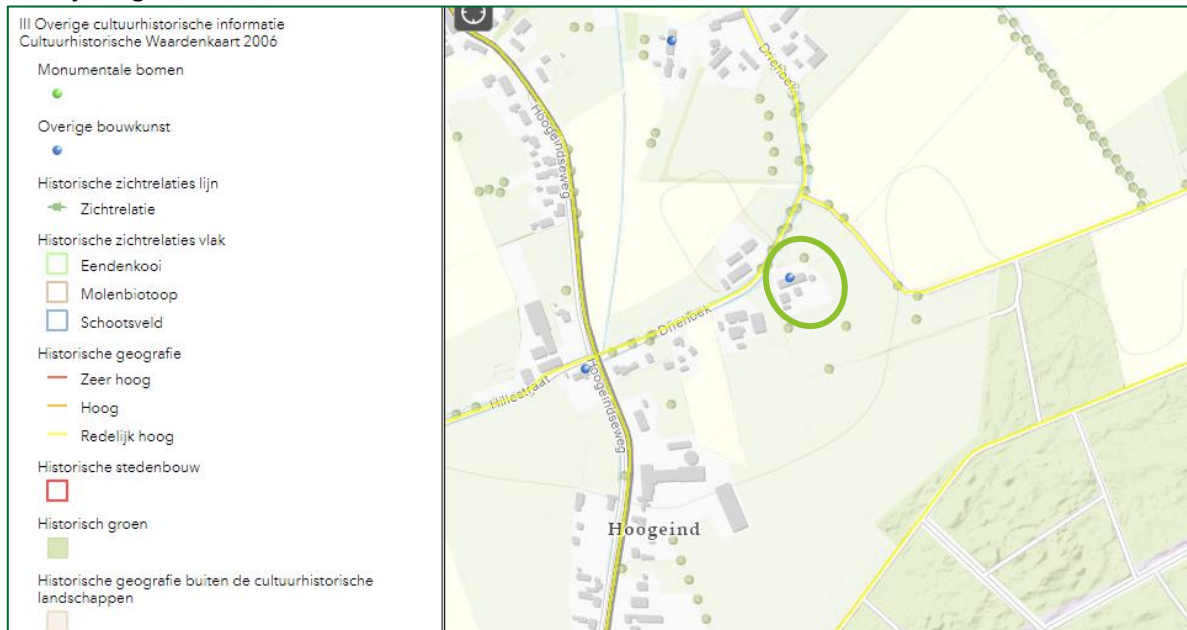
Cultuurhistorie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. De provincie Noord-Brabant Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld, waar bij het opstellen van ruimtelijke plannen aan getoetst moet worden. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Ook op de erfgoedkaart en cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Oirschot zijn cultuurhistorische waarden vastgelegd.

Voor de projectlocatie is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd door Monumentenhuis Brabant, zoals opgenomen in bijlage 1, waaruit blijkt het gehele ensemble, de langgevelboerderij met bijgebouwen, cultuurhistorisch waardevol is.

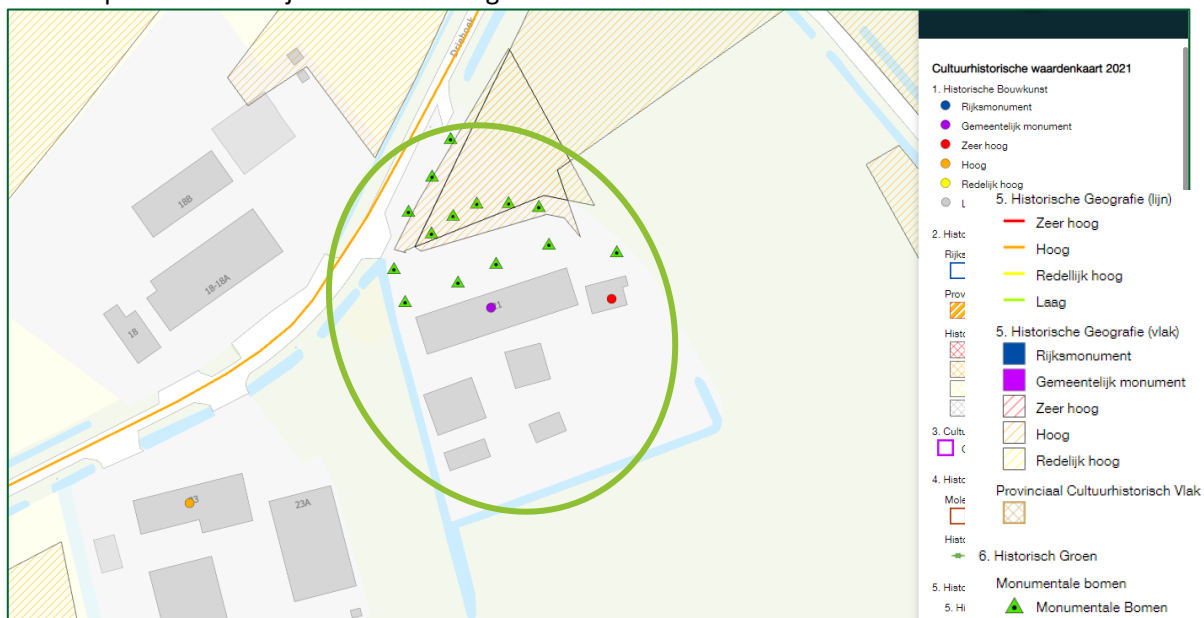
Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie volgt dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied of landschap van provinciaal belang. Ook is er geen sprake van cultuurhistorische waarden op Rijksniveau. Wel is de langgevelboerderij Driehoek 21 aangewezen als boerderij in de categorie 'overige bouwkunst'. Ook zijn de aangrenzende weg

Driehoek en het zandpad ten oosten van de locatie aangewezen als Historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde.



Afbeelding 27. Cultuurhistorische waardenkaart Brabant (bron: provincie Noord-Brabant)

Op de erfgoedkaart en cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Oirschot is de boerderij aangewezen als historische bouwkunst – gemeentelijk monument. Het bijgebouw ten oosten van de boerderij is eveneens aangewezen als historische bouwkunst. Het voorerf en enkele delen van de aangrenzende gronden worden gecategoriseerd als Historische geografie (hoog) – besloten akker. Op het voorerf zijn 14 bomen aangewezen als monumentale boom.



Afbeelding 28. Interactieve erfgoedkaart Oirschot (bron: gemeente Oirschot i.s.m. ODZOB)

Het voornemen tot splitsing van de woonboerderij is mede ontstaan om een juiste balans te vinden tussen 'lusten en lasten'. Gezien de omvang van het pand en het perceel is de benodigde renovatie/restauratie financieel niet tot nauwelijks behapbaar voor één gezin. Dat geldt tevens voor het toekomstig onderhoud van zowel binnen- als buitenruimte. Doel is zowel de langgevelboerderij als

het waardevol ensemble van erf, boerderij en bijgebouwen te herstellen en door de nieuwe functie toekomstbestendig te maken.

Bij de ontwikkeling wordt de aangrenzende wegenstructuur niet gewijzigd of aangetast. De aanwezige beplanting op het terrein wordt zoveel mogelijk behouden, waarbij de monumentale bomen op het voorerf allen behouden blijven. De langgevelboerderij blijft qua situering en ruimtelijk onderwerp ongewijzigd. Hetzelfde geldt voor de overige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het erf. De woonboerderij wordt gerenoveerd/gerestaureerd/verbouwd en gesplitst zodat deze door twee gezinnen bewoond kan worden.

De bouwkundige wijzigingen zijn besproken met de monumentencommissie. Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 2 (zie ook paragraaf 2.2).

De omgevingsvergunningaanvraag bestaat uit zowel het verzoek tot afwijken regels ruimtelijk ordening als bouwen - wijzigen gemeentelijk monument op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening.

Met de toetsing en vergunningverlening wordt gewaarborgd dat cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de gewenste herontwikkeling van Driehoek 21, mits dit op de aangevraagd wijze gebeurt.

4.12. Natuur

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. De strekking van de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) is dat beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming. Tenslotte wordt aandacht besteed aan houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. De gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming richt zich in hoofdzaak op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Bij plannen en projecten dient beoordeeld te worden of deze significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

De projectlocatie is gelegen op een afstand van ruim 1 kilometer van beschermde Natura 2000-gebieden (meest nabijgelegen gebied 'Kempenland-West'). Gezien deze ruime afstand kunnen overige verstoring effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.

Voor het aspect stikstofdepositie geldt dat onder meer de afstand en aard van de ontwikkeling bepalend zijn of er sprake is van een bijdrage aan de stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden. De locatie is op dit moment bestemd als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Vanuit de maximale planologische mogelijkheden is bij voorliggend plan sprake van het verdwijnen van een agrarisch bedrijf en toevoegen van één woning en bed en breakfast.

Voor de berekening van de stikstofdepositie is uitgegaan van een worst-case scenario, waarin de huidige activiteiten niet verdisconteert zijn. Uit de depositie-berekening voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase blijkt dat deze beide de 0,00 mol/ha/jr. voor omliggende Natura 2000-gebieden niet overschrijden (aannames bouwphase als uitgangspunt voor uitvoering werkzaamheden). Voor de nadere beschrijving en berekening wordt verwezen naar bijlage 4.

Het project vormt dan ook geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Het plan ziet op herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij gebouwen en groen zoveel mogelijk behouden worden. Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de 'Rapportage quickscan ecologische waarden en AERIUS-calculatie Driehoek 21 te Oostelbeers' (Ecolybrum, 30 november 2022) en opgenomen als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

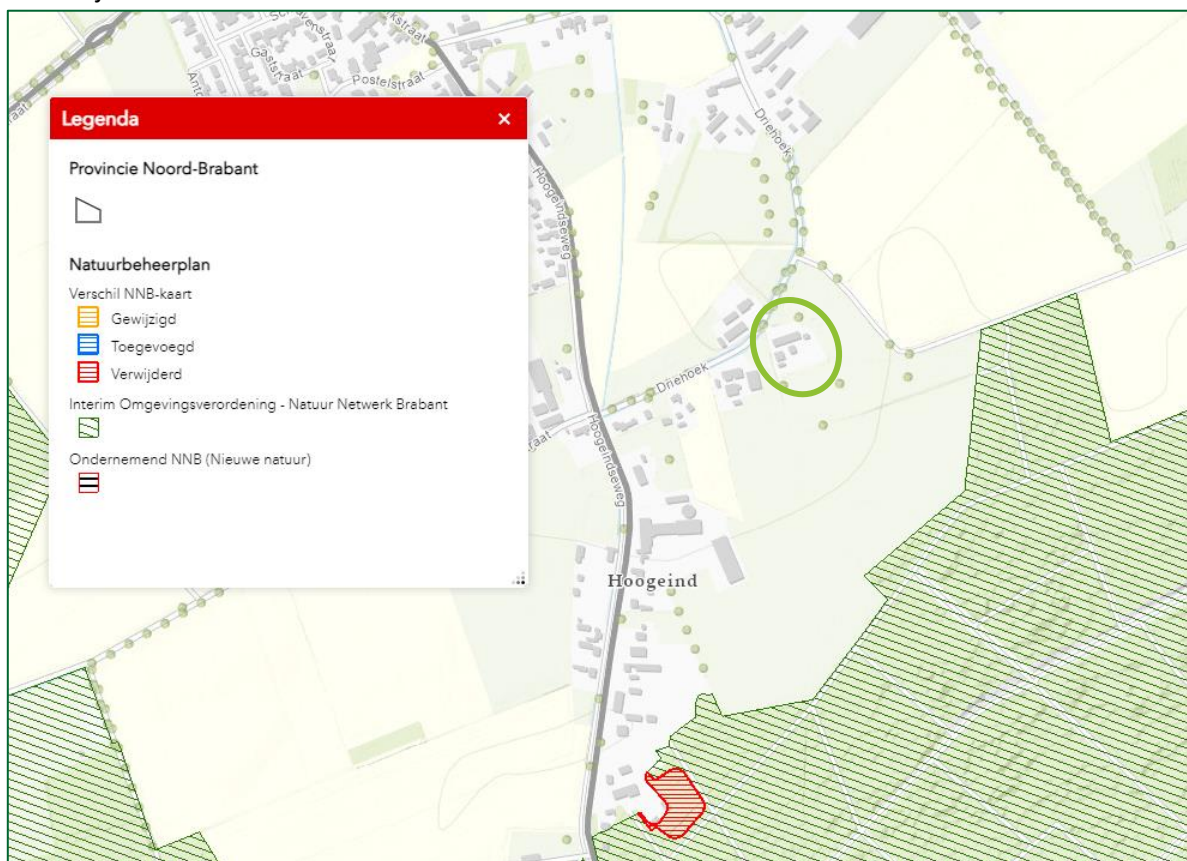
In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ter plekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Effecten op broedvogels treden dan ook niet op. Effecten op de in de tuin broedende steenuil treden eveneens niet op, omdat de werkzaamheden niet daar worden uitgevoerd. Dit paartje steenuilen broedt hier al meerdere jaren in de tuin, ook toen het gebied in agrarisch gebruik was. De soort is dus gewend aan aanwezigheid van mensen.
- In de bebouwing zijn geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten voor vleermuizen. Het jachtgebied blijft geheel intact. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten.
- Effecten op beschermde soorten planten treden in het geheel niet op, omdat deze er niet groeien en zeker niet te verwachten zijn.

- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals, planten, dagvlinders, amfibieën, vissen, libellen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.
- Om verstoring van broedende vogels te minimaliseren adviseren we om de meeste geluidproducerende werkzaamheden zoveel als mogelijk te starten net voorafgaande de werkzaamheden zodat vogels zelf kunnen bepalen of ze tijdelijke toename van mensen tijdens de aanstaande broedperiode accepteren. Er is overigens in de directe nabijheid voldoende alternatief broedbiotoop aanwezig als uitwijkplaats.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie achten wij dan ook niet noodzakelijk, evenmin als het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is gelegen op ruim 200 meter van gronden, aangewezen als Natuur Network Brabant. Met de beoogde ontwikkeling verdwijnt de agrarische bedrijfsvoering van de locatie. De voorgenomen plannen hebben door hun aard en de afstand geen (significant) negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.



Afbeelding 29. Ligging projectlocatie ten opzichte van NNB-gebied (bron: provincie Noord-Brabant)

Houtopstanden

Een aantal bomen op het voorerf van de projectlocatie zijn op de Cultuurhistorische Waarden kaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als 'monumentale boom'. In de Bomenverordening Oirschot 2010, waarin de gemeente alle monumentale bomen heeft opgenomen, is echter geen

beplanting binnen of grenzend aan de projectlocatie opgenomen. Ook het bestemmingsplan maakt geen melding van beschermde houtopstanden.

Desalniettemin gaat de herontwikkeling uit van behoud en versterking van de groenstructuur, met onder andere behoud van het voorerf met aanwezige bomen. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor aanwezige beplanting.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen negatieve effecten zal hebben op waarden die beschermd worden door de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.13. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die behoren tot één van de in onderdeel C en D opgenomen categorieën, maar onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

Toetsing

In dit geval is voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de omgevingsvergunning-aanvraag. De te verlenen vergunning biedt de mogelijkheid tot het in gebruik nemen van een bestaande langgevelboerderij als twee burgerwoningen en realiseren van een bed en breakfast. Juridisch-planologisch is op de locatie in de huidige situatie een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toegestaan. Gezien de feitelijk beperkte toevoeging van één woning en het hergebruik van bestaande bebouwing is geen sprake van stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. of andere ontwikkeling die hoort tot onderdeel C of D van de bijlage.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van belangrijke gevolgen voor het milieu.

4.14. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

In de nieuwe situatie is er van en naar Driehoek 21 geen sprake meer van verkeer ten behoeve van de bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf, maar wel van verkeer ten dienste van de twee woningen en bed en breakfast. De locatie wordt, zoals bestaand, ontsloten via de weg Driehoek. Deze perceelssluitingsweg in het buitengebied ten zuiden van Oostelbeers bestaat uit één rijbaan zonder voorzieningen voor langzaamverkeer. Het perceel beschikt reeds over twee inritten, die in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven en onder andere zorgen voor de kenmerkende uitstraling van het voorerf.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie zal in de toekomstige situatie beperkt toenemen. Ten opzichte van het oorspronkelijk gebruik is sprake van een wijziging in voertuigtypen (van landbouwvoertuigen naar regulier verkeer zoals auto's en fietsen).

De verkeersbewegingen van één extra woning en de bed en breakfast kunnen zonder problemen verwerkt worden op de Driehoek en aangrenzende wegen. De dimensionering van deze wegen is zodanig, dat de verkeersbewegingen van twee burgerwoningen en bed en breakfast niet tot problemen leiden.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald op grond van de Nota Parkeernormen Oirschot 2018.

Voor een woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Voor een bed en breakfast is de parkeernorm bepaald op 1,0.

Binnen de projectlocatie is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het parkeren zal deels op het erf en deels inpandig plaatsvinden. Er zal geen sprake zijn van hinder of verkeersonveilige situaties als gevolg van parkeren in het openbaar gebied.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende buitenplanse afwijking voor de projectlocatie Driehoek 21 betreft een particulier initiatief. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van de beoogde herontwikkeling, waarbij de monumentale langgevelboerderij bewoond gaat worden door twee huishoudens.

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemers, die daarvoor de benodigde financiële middelen hebben gereserveerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemers. De gemeentelijke procedurekosten worden verhaald via het in rekening brengen van leges.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat eigendom is van initiatiefnemers en hun familie. Het plan zorgt ervoor dat de agrarische bedrijvigheid definitief verdwijnt van de locatie en een passend nieuw gebruik mogelijk wordt. De herontwikkeling draagt bij aan het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderij en het totale erf. Het behoud van de karakteristieke groenstructuren als landschappelijke inpassing zorgt voor kwaliteitsbehoud en -winst op de lange termijn.

Nieuwe agrarische bebouwing binnen het huidige ruime bouwvlak is niet langer mogelijk en het monumentale en cultuurhistorisch waardevolle erf met zijn bebouwing en groenstructuren blijft beschermd en behouden.

5.2.1. Dialoog

In het kader van de beoogde herontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd door de initiatiefnemers. De omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen de locatie in gebruik te nemen als twee burgerwoningen met een bed en breakfast.

Het geanonimiseerd verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 5 bij deze onderbouwing. Vanuit de omgeving zijn positieve reacties ontvangen op het gepresenteerde plan. Geen van de omwonenden heeft aangegeven nog onduidelijkheden te ervaren of wensen te hebben m.b.t. de ontwikkeling. De bewoners van Driehoek 23 hebben aangegeven nog te reageren naar aanleiding van de toelichting door initiatiefnemers, maar van hen is ondanks herhaald verzoek nog geen terugkoppeling ontvangen.

5.2.2. Inspraak en procedure

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor eenieder. Bezwaren tegen de vergunning kunnen in deze periode bij het college van Burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt worden. Na afloop van de inzagetermijn vindt een belangenafweging plaats, indien daadwerkelijk bezwaren zijn ingediend.

6. Randvoorwaarden vergunningverlening bouwplan

Het besluit op de aanvraag waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt vormt het toekomstige toetsingskader voor (ver)bouwplannen. Daarom dienen in het besluit de randvoorwaarden te worden gesteld voor de latere vergunningverlening. In dit hoofdstuk worden deze randvoorwaarden toegelicht.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie Driehoek 21 te Oostelbeers betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' (vastgesteld 22 november 2017). Hierin heeft de projectlocatie een agrarische bestemming en is een bouwvlak toegekend.

Middels voorliggende omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Gebruik van de langgevelboerderij voor burgerbewoning – afwijking van artikel 3.1 sub a en sub i en zoals opgenomen in artikel en zoals opgenomen in artikel 3.7.14;
- Splitsing van de langgevelboerderij in twee wooneenheden – afwijking van artikel 3.1. sub i en artikel 3.2.5 sub a en zoals opgenomen in artikel 3.7.14;
- Inhoudsmaat van 1.370 m³ voor de woning in het westelijk deel van de langgevelboerderij (in het stalgedeelte) – afwijking van artikel 19.2.2 sub f en zoals opgenomen in artikel 35.3.
- Het realiseren van een bed en breakfast als nevenactiviteit bij de woning in het westelijk deel van de langgevelboerderij, in afwijking van artikel 3.1 sub h en zoals opgenomen in artikel 19.5.2. De bed en breakfast vindt plaats binnen een te restaureren bestaand bijgebouw, met een oppervlakte van 45 m². Het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is één gezelschap, bestaande uit maximaal 4 personen.
- Behoud van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen, waarbij voor de woning in westelijk deel langgevelboerderij als maximale maat geldt 235 m² (inclusief oppervlakte bijgebouw bed en breakfast) in afwijking van artikel 19.2.4 sub f.

Tevens wordt verwezen naar de bij de aanvraag gevoegde situatie- en bouwtekeningen.

De herontwikkeling wordt voorzien middels een omgevingsvergunningaanvraag met ruimtelijke onderbouwing voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Met de omgevingsvergunning is geen sprake van een bestemmingswijziging. De overige regels uit het vigerend bestemmingsplan blijven dan ook van kracht, waarbij duidelijk is dat het hergebruik ten behoeve van de oorspronkelijke agrarische functie niet meer mogelijk is na verlening van de omgevingsvergunning. De geldende gebiedsaanduidingen en milieuzonering maken dit duidelijk, waarbij één en ander eveneens privaatrechtelijk wordt verankerd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers.

De nieuwe situatie wordt te zijner tijd verankerd in het gemeentelijk Omgevingsplan (of een herziening van het bestemmingsplan). De ruimtelijke onderbouwing vormt uitsluitend de grondslag voor het opgenomen gebruik en de (ver)bouwing. Indien in de toekomst nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn, dient hiervoor een separate procedure te worden doorlopen.