

Toelichting
Buitengebied, wijziging Esperenweg 1

Gemeente Oirschot



Projectlocatie: Esperenweg 1
5091 RB Oostelbeers

Projectnummer: 07184.005

Datum: 1 april 2021, 16 april 2024

Projectleider: MR

IMRO-code: NL.IMRO.0823.WPBGESPERENWEG1-VAST



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	7
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov).....	8
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Erfgoednota Oirschot 2018-2028	12
3.3.2 Omgevingsvisie Oirschot	12
3.3.3 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
4.2 Waterhuishouding	17
4.2.1 Provincie.....	18
4.2.2 Waterschap de Dommel	19
4.2.3 Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	20
4.2.4 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	20
4.3 Natuur	20
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	20
4.3.2 Wet natuurbescherming	22
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	23
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	23
4.4.2 Archeologie	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Geur	29
4.7 Spuitzone.....	31
4.8 Geluid	31
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Landschappelijke inpassing	34
4.11 Bodemkwaliteit.....	36
4.12 Externe veiligheid	36
4.12.1 Regelgeving	36
4.12.2 Toetsing aan beleid	37
4.13 Verkeer en parkeren	37
4.14 Technische infrastructuur	38
4.15 Volksgezondheid.....	38
4.15.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden.....	38
4.15.2 Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid	40
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
5.1 Juridische achtergrond.....	41
5.2 Toelichting verbeelding	41
5.3 Toelichting regels	42
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	43
6.2.2 Zienswijze en beroep	43
7. BIJLAGEN	44



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de huidige situatie is aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers een intensieve veehouderij gevestigd. In de toekomstige situatie wordt deze intensieve veehouderij beëindigd en wordt de bestaande beeldbepalende woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden.

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Oostelbeers in het zuiden van de gemeente Oirschot. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich zowel burgerwoningen als (agrarische) bedrijven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.2 Vigerend planologisch regime

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' is vastgesteld op 16 december 2014 en geldt voor vrijwel het hele Oirschotse buitengebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 augustus 2015 uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus', waarmee het plan grotendeels onherroepelijk is geworden (uitspraak 201308141/1/R3). De Afdeling heeft een aantal planregels vernietigd en andere planregels toegevoegd. De Afdeling heeft de gemeente daarnaast opgedragen om voor een aantal planonderdelen een nieuw besluit te nemen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' en is opgesteld om voor de vernietigde planonderdelen in een nieuwe regeling te voorzien. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de Verordening ruimte Noord-Brabant en zijn enkele correcties doorgevoerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus'.

In het geconsolideerde bestemmingsplan zijn de verbeelding en planregels van het moederplan ('Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus') en de partiële herziening ('Buitengebied, correctieve herziening') samengevoegd. Het geconsolideerde plan geeft daarmee een compleet inzicht in de bestemmingsregeling zoals die vanaf 21 november 2017 (de vaststellingsdatum van de correctieve herziening) geldt in het plangebied.

Het plangebied aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'



- Dubbelbestemming 'Natte natuurparel'
- Bouwvlak – bouwvlak
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'
- Functieaanduiding 'zorgboerderij'
- Gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie 2'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – 500 meterzone Natura 2000'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verweavingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee'



	Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
	Dubbelbestemming Waterstaat - Natte natuurparel
	Bouwvlak
	Functieaanduiding bedrijfswoning
	Functieaanduiding intensieve veehouderij
	Functieaanduiding zorgboerderij
	Gebiedsaanduiding bebouwingsconcentratie 2
	Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
	Gebiedsaanduiding overige zone - beperkingen veehouderij
	Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - iv nee

Afbeelding 2: Uitsnede plangebied uit vigerend bestemmingsplan

In artikel 5.7.14 staat beschreven dat Burgemeesters en wethouders bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en 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), mits wordt voldaan aan enkele voorwaarden. Deze worden later in deze toelichting beschreven.

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerp wijzigingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals



gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbende zienswijzen kenbaar maken.

Nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014, de Interim omgevingsverordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren. In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOPlandschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 2 juli 2014 vastgesteld.



De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, ligt de planlocatie in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

De beoogde burgerwoningen maken dus onderdeel uit van een multifunctioneel gebied. Er vinden naast de bestaande intensieve veehouderij en de beoogde woningen ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaats. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Svro 2014

3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov)

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 27 november 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 5 december 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'gemengd landelijk gebied', 'verstedelijking afweegbaar', 'attentiezone waterhuishouding', 'beperking veehouderij' en 'stalderingsgebied', zie afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede Iov

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling aan de Esperenweg 1 kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd worden. Er is zelfs sprake van een afname in ruimtegebruik doordat er sprake is van een afname van bebouwing in de beoogde situatie. Tevens is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat de bestaande beeldbepalende woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden op basis van artikel 5 van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Toetsing aan de ladder is daarom niet benodigd.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit plan wordt meerwaarde gecreëerd doordat overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het plangebied landschappelijk wordt ingepast in de omgeving.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van beeldbepalende bebouwing of cultuurhistorische terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt.

Binnen de gemeente Oirschot is de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' d.d. 24 augustus 2012 van toepassing. In deze regeling is onderhavig ontwikkeling (omzetten agrarisch bouwvlak naar woonbestemming en sloop van overtollige bebouwing) aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling.

Voor deze ontwikkeling dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden. Deze landschappelijke inpassing is als Bijlage 3 bij deze toelichting toegevoegd.

De instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van dit wijzigingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Aanvullende regels stalderingsgebied, beperking veehouderij, 'attentiezone waterhuishouding' en 'verstedelijking afweegbaar'.

Naast de ligging in het gemengd landelijk gebied heeft het plangebied ook de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'. Aangezien het hier om een niet agrarische ontwikkeling gaat maar om herbestemming naar 'Wonen' en woningsplitsing, hebben de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' geen invloed op de beoogde ontwikkeling. De aanduiding 'attentiezone waterhuishouding' strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

In de beoogde situatie neemt de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied af. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen.

Ten slotte heeft het plangebied ook de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. In dit gebied is de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk. In de beoogde situatie is geen



sprake van nieuwvestiging maar van het omzetten van een voormalige intensieve veehouderij naar een woonbestemming. Derhalve past deze ontwikkeling in een gebied aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'.

Conform het bovenstaande is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan.

Gemengd landelijk gebied

In paragraaf 3.6.7 zijn voorwaarden opgenomen voor wonen in het landelijk gebied. In sub b van artikel 3.69 is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in een beeldbepalende woonboerderij indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing en er een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met een ruimte-voor-ruimte kavel. Aan de fysieke tegenprestatie is invulling gegeven middels toepassing van artikel 5 van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Als separate bijlage is een berekening toegevoegd waaruit blijkt dat de fysieke tegenprestatie in verhouding staat tot de beoogde woningsplitsing. Onderstaand wordt getoetst aan de van toepassing zijnde voorwaarden in artikel 5 van de Beleidsregel:

Artikel 5 Versterken omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij

Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden door splitsing van een beeldbepalende boerderij de volgende criteria:

a. de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500;

Als separate bijlage is een berekening toegevoegd waaruit blijkt dat de fysieke tegenprestatie in verhouding staat tot de beoogde woningsplitsing (€62.500).

b. de splitsing is inpandig;

De splitsing wordt inpandig uitgevoerd. Zie ook de tekeningen.

c. bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij; en

Met de situering van de van de bijgebouwen is rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij. Hier wordt later in onderhavige toelichting op ingegaan. Het huidige bijgebouw met serre blijft in de beoogde situatie behouden als zijnde bijgebouw bij één woning. Het bijgebouw is net als de beeldbepalende woonboerderij cultuurhistorisch waardevol aangezien het als één ensemble wordt gezien. (Gedeeltelijke) sloop hiervan is niet toegestaan. Hier is rekening mee gehouden.

d. behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, is feitelijk en juridisch geborgd.

In de regels van het bestemmingsplan is het behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij geborgd.

Aangezien de splitsing van de beeldbepalende woonboerderij aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers is gericht op het behoud van de beeldbepalende woonboerderij en een fysieke tegenprestatie wordt geleverd, past onderhavig initiatief binnen het gestelde in artikel 3.69.

Geconcludeerd wordt dat de wijziging van de agrarische bestemming aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers naar een woonbestemming ten behoeve van de te splitsen beeldbepalende woonboerderij past binnen de regels van de Iov. Daarbij zal ook sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien het bestaande bouwvlak en deels de bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Tevens is er sprake van landschappelijke kwaliteitsverbetering door de beëindiging van een intensieve veehouderij, de sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarbij wordt aan de hand van artikel 5 van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit ook een fysieke



tegenprestatie wordt geleverd. De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen het provinciale beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de Erfgoednota Oirschot 2018-2028, Omgevingsvisie Oirschot en het bestemmingsplan.

3.3.1 Erfgoednota Oirschot 2018-2028

In de Erfgoednota Oirschot 2018-2028 is aandacht voor het behoud van beeldbepalende panden in de context van de omgeving. In Oirschot is een breed maatschappelijk draagvlak om zorgvuldig met het erfgoed om te gaan. Het erfgoed in Oirschot vormt de basis voor de identiteit van Oirschot. Het doel van de erfgoednota is om de bestaande identiteit te versterken en voorwaarden te creëren om die identiteit uit te bouwen, nu en in de toekomst.

Met de nota wordt aan het erfgoed in Oirschot een eigen positie gegeven waarbij monumentaliteit als de onderscheidende factor wordt gezien om de economische en sociale vitaliteit te versterken. Dit wordt gedaan met drie speerpunten:

1. De basis op orde brengen
2. Behouden en ontwikkelen
3. Zichtbaar en beleefbaar maken

Met de splitsing van de woning wordt het monumentale karakter van de woning niet geschaad. Het monumentale karakter blijft behouden. Tevens wordt door de woningsplitsing de woning door een extra bewoner in gebruik genomen. Deze bewoner zal ook zorg dragen voor de beleefbaarheid van de woning. De kans op verloedering van het monument is kleiner indien een extra huishouden zich bezi

3.3.2 Omgevingsvisie Oirschot

De Omgevingsvisie Oirschot formuleert het ontwikkelingskader voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Oirschot is een gemeente welke inzet op een evenwichtige samenhang tussen ondernemerschap, natuur en cultuur. Daar de gemeente rijk is aan natuurgebieden, monumentale panden en cultuurhistorisch kenmerkende gebieden wil de gemeente initiatieven stimuleren welke deze onderdelen versterken en stimuleren, op een duurzame manier.

In de toekomstvisie liggen drie ambities besloten waarmee Oirschot ook op de lange termijn een fijne plek is om te leven:

- Een kwalitatieve, groene gemeente;
- Een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving;
- Een zelfredzame samenleving.

Een ander thema in de Omgevingsvisie is een veilige en gezonde woon- en leefomgeving. De gemeente wil hiermee onder andere bereiken dat voor de huidige en toekomstige bewoners wordt voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.

Onderhavig initiatief betreft het herbestemmen van een bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' naar een woonbestemming waarbij de bestaande beeldbepalende woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden in het buitengebied van Oirschot. Hierbij wordt het groene karakter van de gemeente versterkt door een goede landschappelijke inpassing. Tevens wordt er een meerwaarde gecreëerd door onder andere het hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Ten slotte zal het thema duurzaamheid een belangrijke rol innemen in de beoogde ontwikkeling. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de gemeente Oirschot om in 2040 een klimaatbestendige en een energie neutrale gemeente te zijn.

3.3.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' is vastgesteld op 16 december 2014 en geldt voor vrijwel het hele Oirschotse buitengebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 augustus 2015 uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus', waarmee het plan grotendeels onherroepelijk is geworden (uitspraak



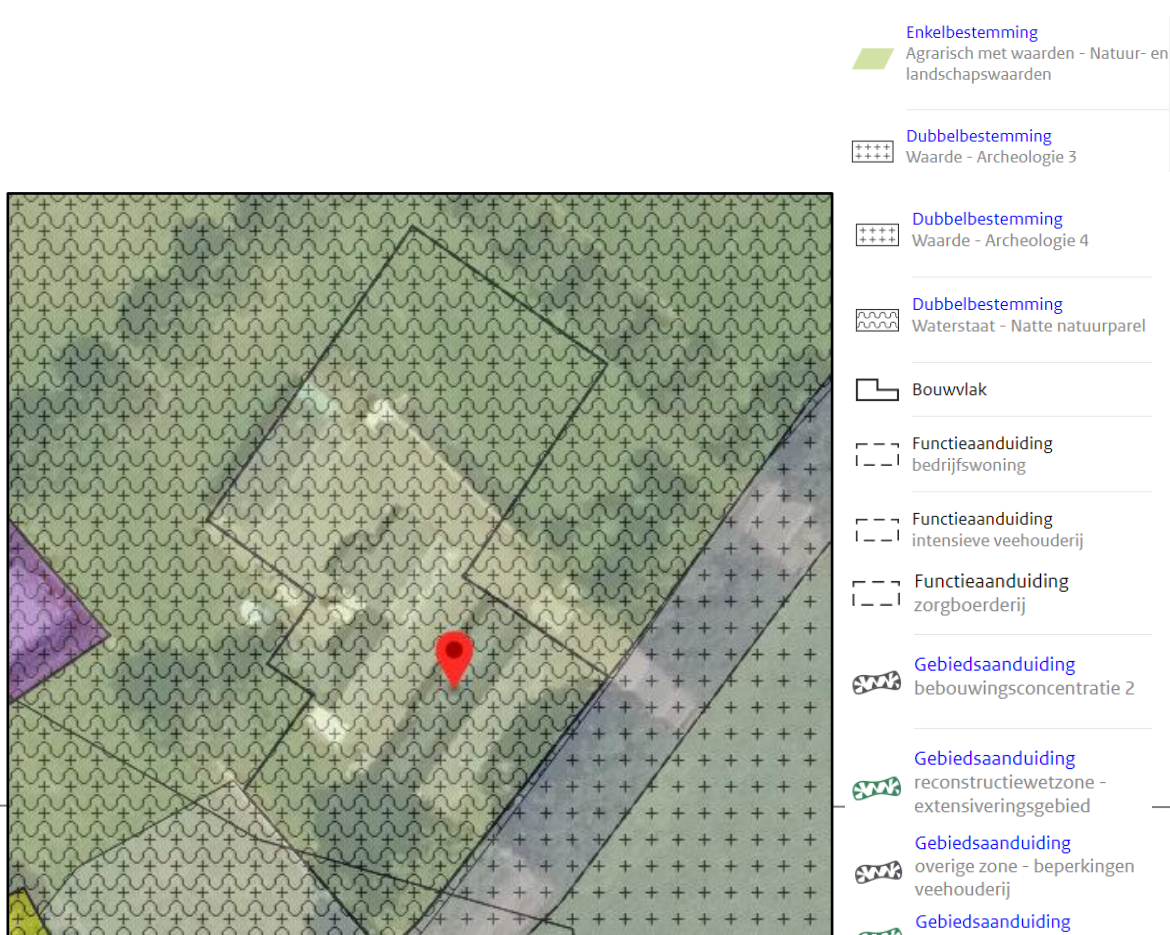
201308141/1/R3). De Afdeling heeft een aantal planregels vernietigd en andere planregels toegevoegd. De Afdeling heeft de gemeente daarnaast opgedragen om voor een aantal planonderdelen een nieuw besluit te nemen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' en is opgesteld om voor de vernietigde planonderdelen in een nieuwe regeling te voorzien. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de Verordening ruimte Noord-Brabant en zijn enkele correcties doorgevoerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus'.

In het geconsolideerde bestemmingsplan zijn de verbeelding en planregels van het moederplan ('Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus') en de partiële herziening ('Buitengebied, correctieve herziening') samengevoegd. Het geconsolideerde plan geeft daarmee een compleet inzicht in de bestemmingsregeling zoals die vanaf 21 november 2017 (de vaststellingsdatum van de correctieve herziening) geldt in het plangebied.

Het plangebied aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Natte natuurparel'
- Bouwvlak – bouwvlak
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'
- Functieaanduiding 'zorgboerderij'
- Gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie 2'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – 500 meterzone Natura 2000'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee'



Afbeelding 6: Uitsnede plangebied uit vigerend bestemmingsplan

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Algemene voorwaarden voor wijzigen

Op het wijzigen van het plan zijn in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.
De wijziging wordt aangevraagd voor beëindiging van het agrarisch bedrijf.
- b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.
Er wordt geen agrarisch hergebruik mogelijk gemaakt.
- c. De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
Het bedrijf wordt beëindigd. In de beoogde situatie de enkelbestemming 'Wonen' van toepassing.
- d. Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.
In de beoogde situatie wordt er alleen nog gewoond op de planlocatie. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing / beeldbepalende woonboerderij blijft bestaan.
- e. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.
Er vindt geen detailhandel plaats op de planlocatie.
- f. Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.
In de beoogde situatie wordt er alleen nog maar gewoond op de planlocatie. Privéopslag zal in pandig gebeuren.
- g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
Het splitsen van de bedrijfswoning in 2 burgerwoningen leidt niet tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Op dit moment mag conform het huidige bestemmingsplan op de locatie aan de Esperenweg 1 een intensieve veehouderij gevestigd zijn. In de beoogde situatie worden dit twee burgerwoningen. De verkeersaantrekkende werking zal hierdoor afnemen. Doordat de verkeerssituatie ongewijzigd blijft en de verkeersaantrekkende werking wordt verminderd ontstaat er geen verkeersonveilige situatie.
- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
De splitsing van de woning heeft geen invloed op nabijgelegen omgevingswaarden.
- i. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.
In paragraaf 3.2.3 van onderhavige toelichting is toegelicht dat wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.
- j. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
In paragraaf 4 van onderhavige toelichting zijn alle relevante milieuhygiënische aspecten behandeld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen voor het beoogde initiatief.
- k. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van – of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.



De beoogde ontwikkeling leidt ertoe dat er geen intensieve veehouderij meer kan worden geëxploiteerd op de planlocatie. Dit leidt niet tot beperkingen voor omliggende woonfuncties. In paragraaf 4.5 is toegelicht dat de planlocatie op voldoende afstand ligt van omliggende werfuncties.

- l. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologische situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.
De beoogde ontwikkeling leidt tot een afname in verhard oppervlak.
- m. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Uit paragraaf 4.5 van onderhavige toelichting blijkt dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse van de planlocatie in de beoogde situatie.
- n. Er vindt geen aantasting plaats van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.
Met de ontwikkeling gaat een landschappelijke inpassing gepaard. Deze landschappelijke inpassing komt overeen met de ecologische kenmerken waarden en kenmerken van de omgeving.
- o. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is sublid [5.4.1](#) onder o van overeenkomstige toepassing en is sublid [5.4.1](#) onder o op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- o. het gebruik van gronden en/of bouwwerken behorende tot het agrarisch bedrijf waarbij een toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.
De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar 2 burgerwoningen. Met deze ontwikkeling worden er geen gronden en/of bouwwerken gebruikt waarbij een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

In artikel 5.7.14 staat beschreven dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en 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:

- a. het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
De kenmerkende boerderij is niet opgenomen in bovengenoemde bijlage maar er is wel een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende woonboerderij aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers. In Bijlage 1 van deze toelichting is dit onderzoek bijgevoegd. Op basis van dit onderzoek wordt gesteld dat de woonboerderij kan worden aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'.
- b. de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;
De inhoudsmaat van het bouwwerk bedraagt circa 1400 m³.
- c. de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;
De kenmerkende vorm blijft behouden, er vindt enkel een interne verbouwing plaats om de tweede woning in het pand te realiseren.
- 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 dit geval wordt 1 bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en door de splitsing wordt er feitelijk 1 woning aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Oirschot toegevoegd.

- e. na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;
Er vindt na de splitsing geen vergroting plaats, enkel een in pandige verbouwing.
- 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;
*Het huidige bijgebouw met serre blijft in de beoogde situatie behouden als zijnde bijgebouw bij één woning. De oppervlakte van dit bouwwerk bedraagt circa 134 m² (99 m² bijgebouw en 34 m² serre). Het bijgebouw kan net als de beeldbepalende woonboerderij aangeduid worden als cultuurhistorisch waardevol aangezien het als één ensemble wordt gezien. (Gedeeltelijke) sloop hiervan is niet toegestaan.
Het bijgebouw bij de tweede woning heeft een oppervlakte van circa 160 m². Doordat 203 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt mag het bijgebouw bij de tweede woning uitgebreid worden met 40,6 m² (20% van 203 m²). De rechtstreeks toegestane 120m² + 40,6m² leidt tot een gebouw van circa 160m². Tevens wordt het bestaande bijgebouw, op dezelfde locatie als het beoogde bijgebouw, gesloopt. Hierdoor wordt er nog eens 160m² extra gesloopt bovenop de 203m².*
- g. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder f wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
Zoals onder f beschreven is het bijgebouw horende bij een woning op basis van het onderzoek zoals opgenomen in Bijlage 1 aan te duiden als cultuurhistorisch waardevol aangezien het samen met de beeldbepalende woonboerderij wordt gezien als één ensemble.
- h. de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert.

De beoogde ontwikkeling (beëindiging agrarisch bedrijf en splitsing van bestaande beeldbepalende woonboerderij op basis van de aanwezige cultuurhistorische waarden) is mogelijk conform de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 5.7.14 uit het vigerende bestemmingsplan.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het toevoegen van de mogelijkheid voor opslag in een bestaand gebouw en het toevoegen van een aannemersbedrijf is niet opgenomen in deze C- of D-lijst. Er is derhalve geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit, dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit

zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.3 reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Waterrelevant beleid



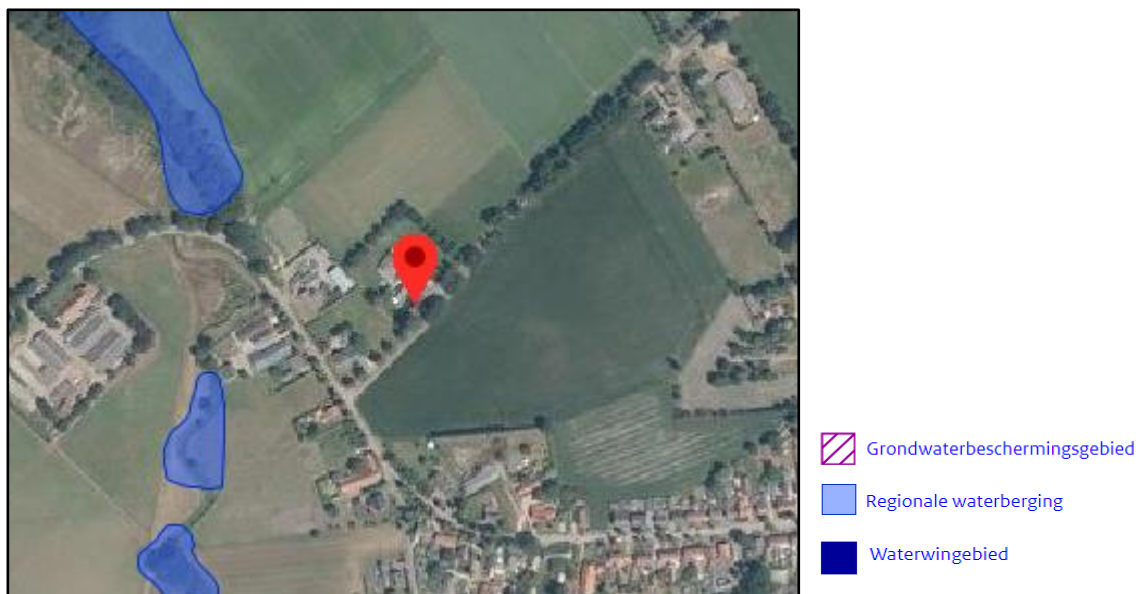
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

4.2.1 Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In kaart 5 van de Iov is weergegeven dat ter plaatse van de planlocatie Esperenweg 1 geen aanduidingen zijn opgenomen betreft grondwaterbeschermings- en grondwaterbergingsgebieden.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart 5 Iov

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water



- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

4.2.2 Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan 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

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt;

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt



hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Legger waterstaatswerken 2021

Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2018, waterberging 2019 en waterkeringen 2020 in te trekken. Het waterschap heeft ervoor gekozen de drie bestaande leggerbesluiten samen te voegen. Dit is gedaan met het oog op de nieuwe waterschapsverordening en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De samenvoeging is beleidsneutraal met een vernieuwing van de bestaande drie leggers.

Waterschap De Dommel neemt in de legger alle waterstaatswerken op die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

4.2.3 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotsen. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsslotsen.

4.2.4 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (203 m²) verdwijnt. Hiervoor in de plaats wordt de huidige bedrijfswoning gesplitst in twee burgerwoningen. Een deel van de (voormalige agrarische bedrijfs) bebouwing wordt toekomstig gebruikt als zijnde bijgebouwen horende bij de gesplitste woningen. In totaliteit zal er sprake zijn van een afname van verharding. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem en wordt niet meer versneld afgevoerd.

De nieuwe woning in de huidige burgerwoning wordt tevens aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.



De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

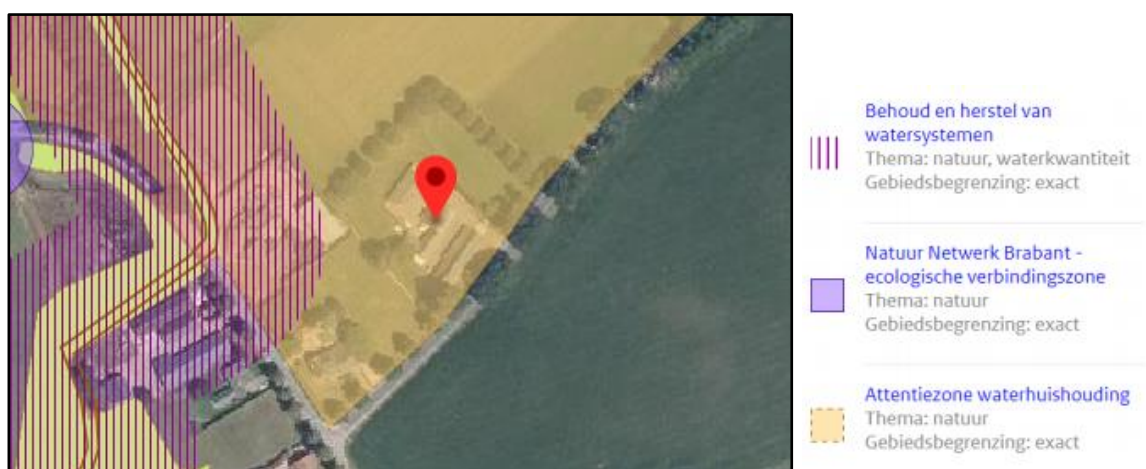
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is de planlocatie gelegen binnen het 'Attentiezone waterhuishouding', zie afbeelding 9. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. De beoogde ontwikkeling aan de Esperenweg 1 heeft een afname van bebouwd oppervlak tot gevolg aangezien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Dit heeft een positief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

4.3.2 *Wet natuurbescherming*

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, dat op een afstand van circa 2,4 km ligt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Indien er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Uit de AERIUS-berekening, die is bijgevoegd in Bijlage 4, blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daarom geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof uit de lucht.

Overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren,



amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De 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 gedood, gevangen of verontrust mogen worden en 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.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Esperenweg 1, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Op basis hiervan is een onderzoek uitgevoerd naar eventueel aanwezige natuurwaarden (zie Bijlage 2).

Op grond van het uitgevoerde onderzoek zijn er geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de (mogelijk) aanwezige soorten. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie afbeelding 10. Wel is het plan gelegen in een gebied waar verstedelijking afweegbaar is. In de beoogde situatie is geen sprake van verstedelijking aangezien reeds bestaande bebouwing gebruikt gaat worden ten behoeve van een woonfunctie. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

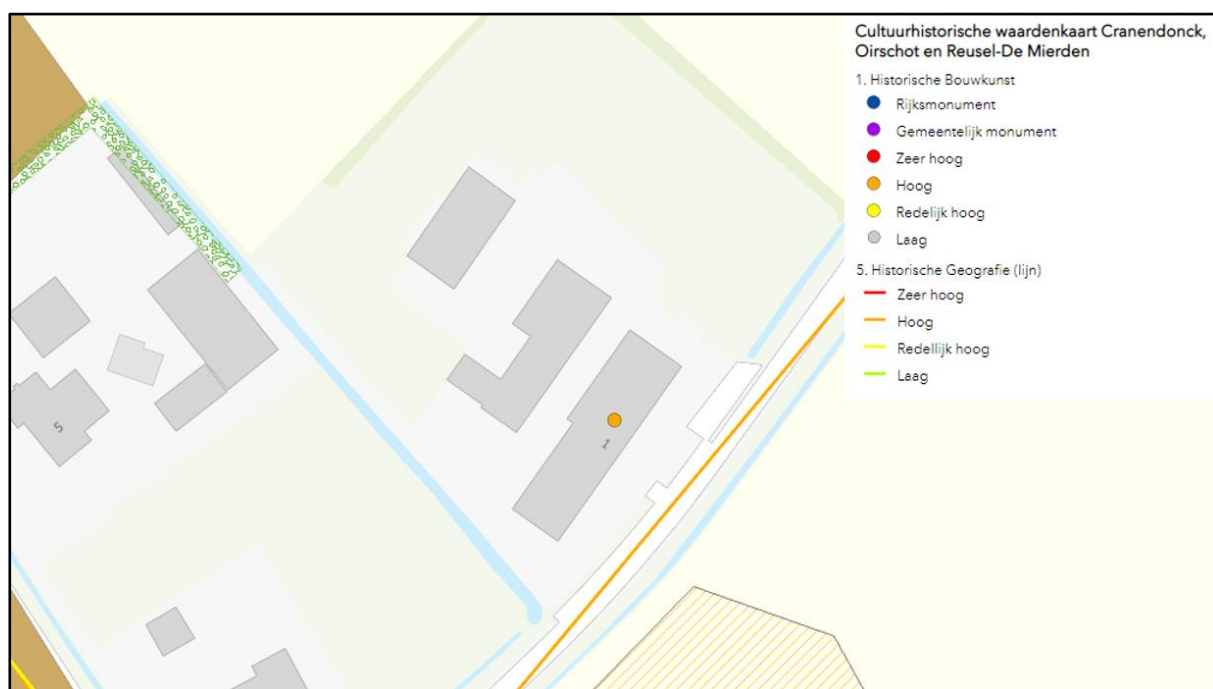




Afbeelding 9: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov

Uit de erfgoedkaart van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat de bedrijfswoning historische bouwkunst betreft. Het is van belang dat met de beoogde ontwikkeling deze historische waarde behouden blijft. Er is een onderzoek uitgevoerd om de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende woonboerderij aan de Esperenweg 1 te bepalen. Deze redengevende omschrijving met waardestelling is opgenomen in Bijlage 1 van dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De voormalige langgevelboerderij is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Oostelbeers, specifiek met betrekking tot het gehucht 'Steenfort', vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw.



Afbeelding 10: Erfgoedkaart ODZOB

Met de beoogde ontwikkeling wordt de woning aan de Esperenweg 1 niet enkel gesplitst. De woning wordt ook gerenoveerd. Door de splitsing te combineren met een renovatie wordt met de beoogde ontwikkeling niet alleen invulling gegeven aan het behoud van de cultuurhistorische en beeldbepalende waarden maar wordt ook een bijdrage aan de cultuurhistorische en beeldbepalende waarden geleverd. Aan de buitenzijde vinden geen (esthetische) verbouwingen plaats. De

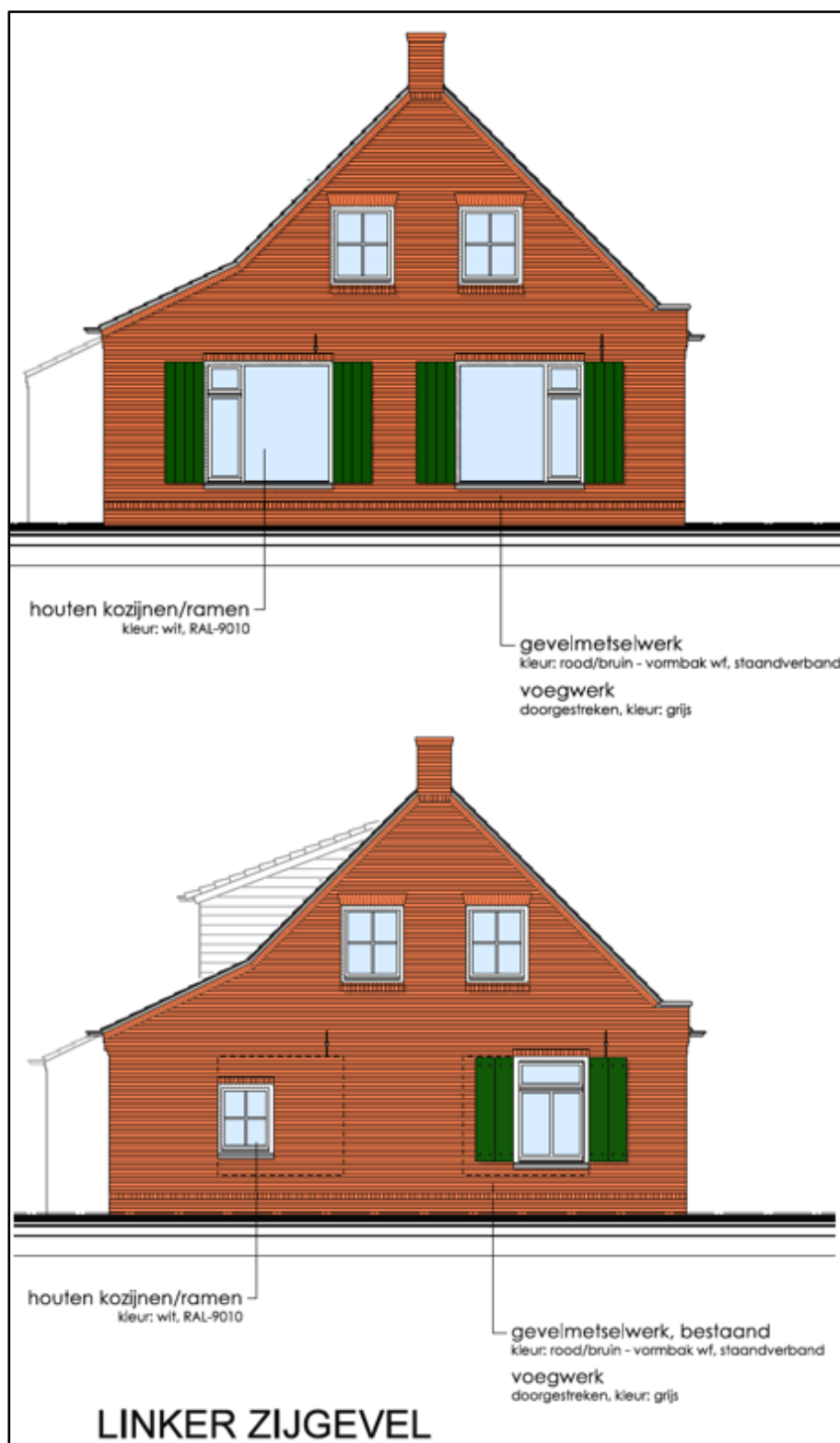
architectonische waarden zullen intact blijven. In onderstaande afbeelding zijn de aanzichten van de woning in de huidige situatie te zien ten opzichte van de beoogde situatie.



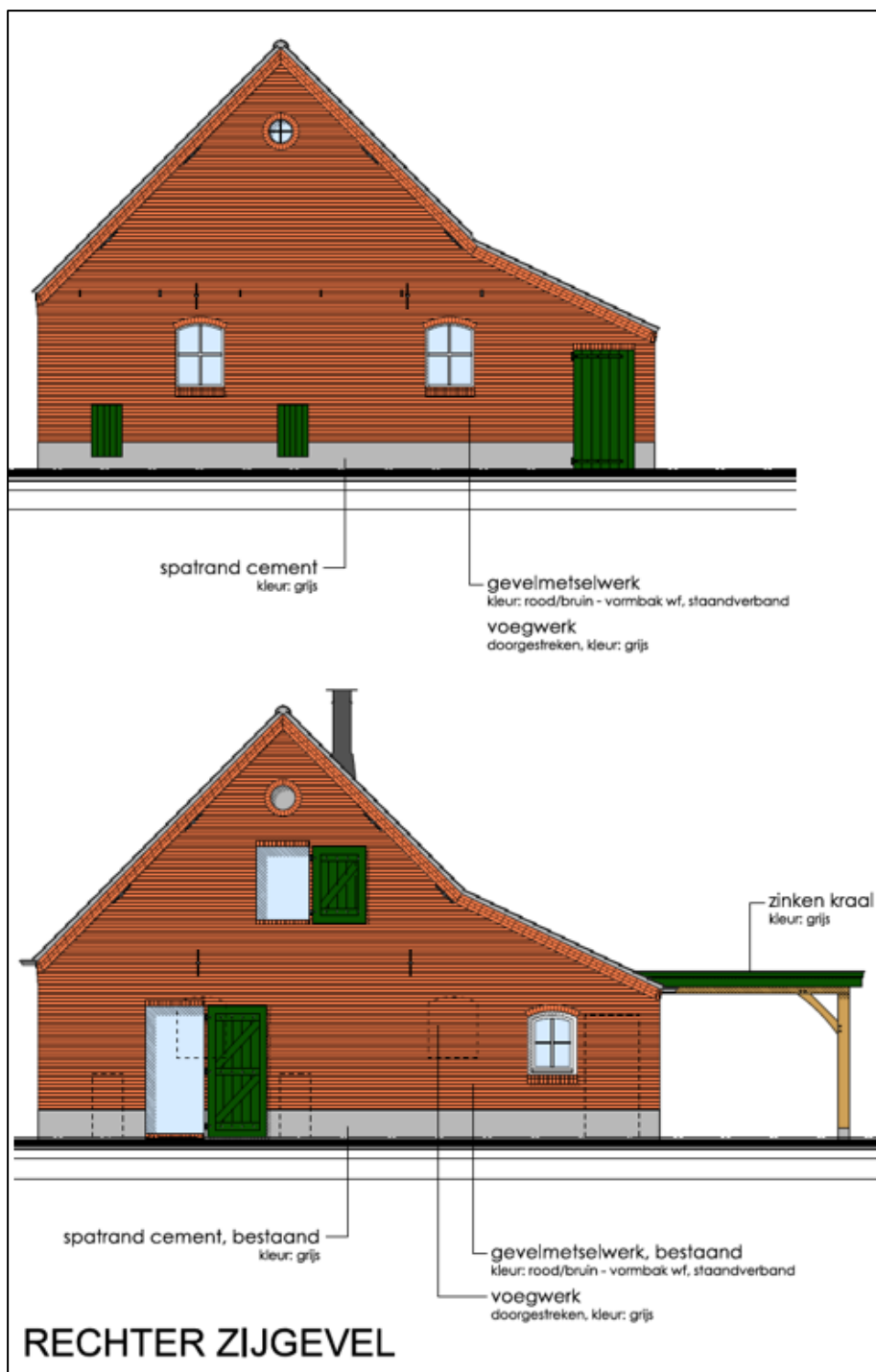
Afbeelding 11: Achteraanzicht Esperenweg 1



Afbeelding 12: Vooraanzicht Esperenweg 1



Afbeelding 13: Linker zijaanzicht Esperenweg 1



Afbeelding 14: Rechter zijaanzicht Esperenweg 1

De woning zal met de beoogde ontwikkeling deels opnieuw worden gevoegd. Plaatselijk worden voegen vervangen, zoals de openingen die dicht gemetseld worden en delen waar vervanging nodig is. Deze gedeelten worden opgevoegd met de juiste samenstelling van de voegspecie. Met de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met het bestaande metselwerk in standaardverband. Verder worden de gaten in de muren opgevuld met bestaande stenen die hergebruikt zullen worden. De achterzijde van de woning krijgt een nieuwe sierlijst gemetseld die gelijk is aan de voorgevel. Voor het dak zal er gebruik worden gemaakt van gesmoorde pannen 'tuile de nord' zoals deze in de huidige situatie ook op het dak liggen. Met de beoogde ontwikkeling zullen enkele ramen en deuren verplaatsen. Verder vinden er met de beoogde ontwikkeling geen esthetische wijzigingen plaats aan de beeldbepalende woonboerderij. Er kan worden geconcludeerd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende woonboerderij aan de Esperenweg 1.

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat de gronden van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' hebben gekregen. Deze gronden zijn dan ook mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

In de regels van het bestemmingsplan is hierover opgenomen dat uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 250 m² ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' en maximaal 500 m² ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht maar wordt bestaande bebouwing gedeeltelijk gesloopt (203 m²) en wordt een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ingezet als bijgebouw bij de te splitsen woningen. Desalniettemin zullen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' op het plangebied van toepassing blijven.

Er kan dus worden geconcludeerd dat de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied met de beoogde ontwikkeling niet onevenredig zullen worden aangetast.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. (agrarische) bedrijven).

Wonen:



Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is het grondverzetbedrijf gelegen aan de Neereindseweg 5, wat behoort tot milieucategorie 2 (SBI-code 016). Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Het bouwvlak van het bedrijf ligt op circa 20 meter afstand van het bouwvlak van de planlocatie. Het bedrijf dat hierna het dichtst bij de planlocatie is gelegen, betreft het bedrijf aan de Schoolstraat 13. Dit betreft een drukkerij en ligt op circa 320 meter van de planlocatie. Een drukkerij valt in milieucategorie 3.2 en heeft in het gemengd gebied een richtafstand van 50 meter. Er is geen verdere niet-agrarische bedrijvigheid binnen 450 meter van de planlocatie.

Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a) Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

Bij deze ontwikkeling is het belangrijk dat uitgesloten wordt dat door de nieuwe woningen ontwikkelmogelijkheden van veehouderijen worden belemmerd. Hiervoor moet in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij rekening gehouden worden met de minimale vereiste afstanden tussen een woning en een veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Er kan geconcludeerd worden dat binnen 50 meter van omliggende veehouderijen geen woningen gerealiseerd mogen worden.

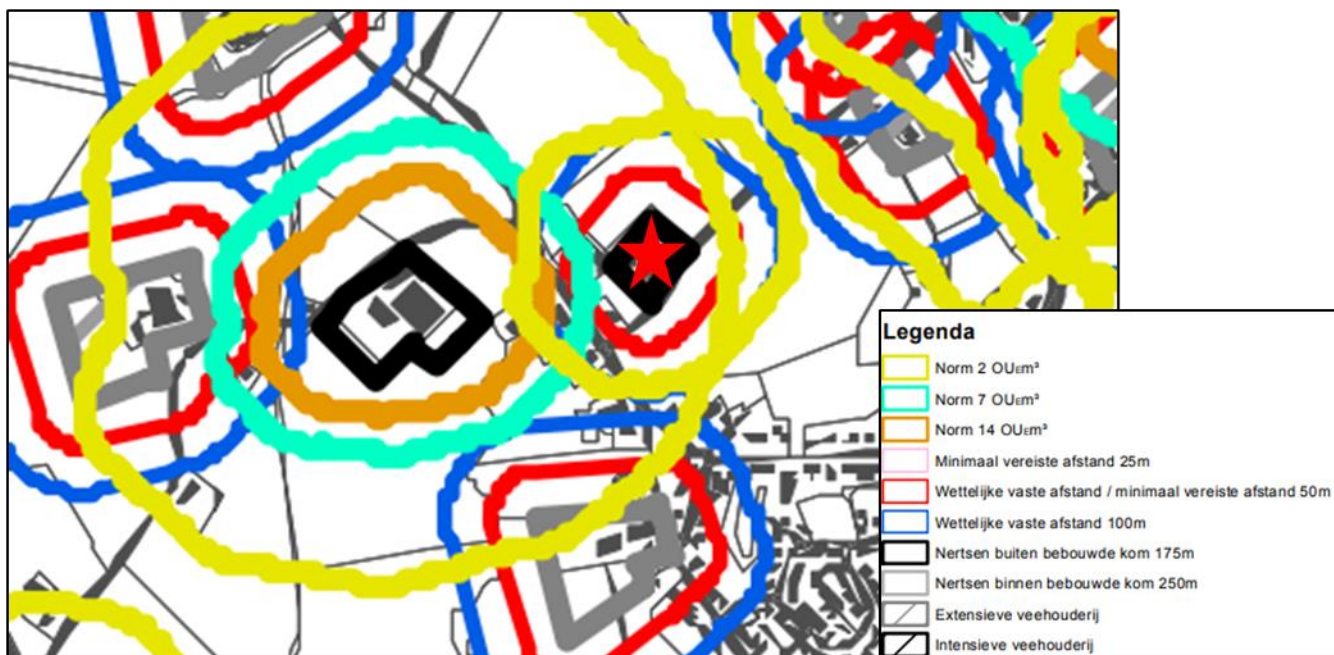
Bedrijfsontwikkeling

De dichtstbij gelegen veehouderij bevindt zich aan de Neereindsestraat 6 (geiten- en schapehouderij). De afstand tussen het bouwvlak in het plangebied en het bouwvlak van bovengenoemde veehouderij bedraagt circa 185 meter. Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan de vereiste afstand.

Woon- en verblijfklimaat

De minimale afstand tussen de te splitsen woning en omliggende agrarische bedrijven dient minimaal 50 meter te bedragen aangezien het plangebied in het buitengebied ligt. Binnen een straal van 50 meter van de te splitsen woning aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers bevinden zich geen agrarische bedrijven.





Afbeelding 15: Uitsnede indicatieve geurhinderkaart Oirschot, plangebied aangeduid met rode ster

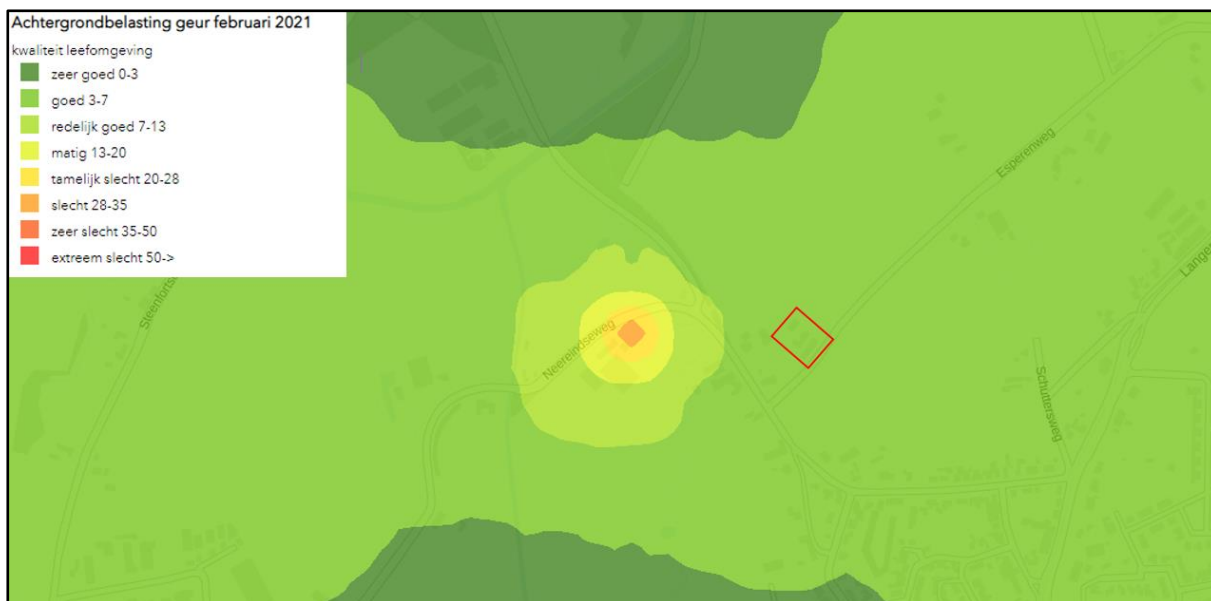
Daarnaast is door de gemeente Oirschot een geurkaart opgesteld. Zoals uit afbeelding 12 blijkt ligt het woonhuis aan de Esperenweg 1 in het gebied dat is aangeduid met een geurnorm van 2 OU/m^3 afkomstig van het agrarische bedrijf aan de Neereindsestraat 6 (geiten- en schapehouderij). Ter plaatse van het plangebied zijn ook nog geurnormen aangeduid in Afbeelding 15. Doordat de intensieve veehouderij in het plangebied wordt beëindigd zullen ook deze geurnormen afkomstig van het plangebied verdwijnen. Op basis van dit gegeven kan ter plaatse van de te splitsen woning een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd worden.

Om de achtergrondbelasting in kaart te brengen is ook de geurkaart van de ODZOB toegevoegd. Hieruit blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt met een geurbelasting van tussen de 3 en de 7 OU/m^3 . Conform de geurverordening van de gemeente Oirschot is er een geurnorm van maximaal 7 OU/m^3 . De veehouderij aan de Neereindseweg 6 is vrijwel volledig de oorzaak van de geurbelasting op de planlocatie. Derhalve is de achtergrondbelasting vrijwel gelijk aan de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Neereindseweg 6.

Middels een geurberekening is in kaart gebracht wat de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Neereindseweg bedraagt op de woningen aan de planlocatie. Er zijn 6 rekenpunten op de gevels van de woning geplaatst. In onderstaande afbeelding is de geurbelasting op de coördinaten weergegeven. In Bijlage 5 is de volledige geurberekening toegevoegd. Hieruit blijkt dat de geurbelasting onder de norm blijft die de geurverordening van Oirschot stelt.

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Zuidwest	146 434	387 467	7,0	2,8
3	West	146 443	387 481	7,0	2,7
4	Noordwest	146 453	387 496	7,0	2,5
5	Noordoost	146 461	387 490	7,0	2,4
6	Oost	146 451	387 476	7,0	2,5
7	Zuidoost	146 442	387 462	7,0	2,6

Afbeelding 16: Resultaat geurberekening



Afbeelding 17: Uitsnede geurkaart ODZOB, planlocatie aangegeven met rode omkadering

4.7 Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging gemaakt worden 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 functie 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.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen agrarisch bedrijf waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is dus binnen een afstand van 50 meter geen spuitzone aanwezig. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat het aspect 'spuitzone' derhalve geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Door de bestemmingswijziging van de Esperenweg 1 zal er minder verkeer van en naar de locatie plaatsvinden daar er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden op deze locatie. De bestemmingswijziging zal derhalve een positief effect hebben op de aspecten geluidhinder en wegverkeerslawaaai voor de omliggende gevoelige objecten.

In de beoogde situatie wordt er één nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd door de woningsplitsing. De reeds bestaande bedrijfswoning is in het kader van de Wet geluidhinder geen nieuw geluidsgevoelig object. In het kader van de Wet geluidhinder dienen geluidsgevoelige objecten gelegen aan een weg waar een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/h niet nader onderzocht te worden.

De te splitsen woning is gelegen aan de Esperenweg kort nabij de kruising met de Neereindseweg. De Esperenweg is voorzien van een asfaltverharding waardoor de geluidsbelasting op de gevel minder is dan bij bijvoorbeeld klinkerverharding. Formeel gezien geldt ter hoogte van de te splitsen woning een snelheidsregime van maximaal 60 km/h. Door de korte ligging van de te splitsen woning nabij de kruising met de Neereindseweg zal ter hoogte van de woonboerderij, en wellicht daarvoor al, vaart geminderd worden. Hierdoor zal de gemiddelde snelheid van passerende voertuigen ter plaatse van

de te splitsen veel lager liggen, waarschijnlijk rond de 30 km/h. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de kruising Neereindseweg/Domineeshof een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/h waardoor van omliggende/aangrenzende wegen ook geen hoge geluidsbelasting valt te verwachten ten aanzien van wegverkeerslawaaï. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is en dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt ter plaatse van de te splitsen woonboerderij.

Echter valt op basis van bovenstaande niet te bewijzen dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Derhalve is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is toegevoegd in Bijlage 6. Omdat er sprake is van een buitenstedelijke situatie, geldt ter plaatse van de nieuw te bouwen woning voor het aspect wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde op de gevel van 48 dB, met een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Hieruit blijkt dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied niet wordt overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt wel overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dient een ontheffing te worden aangevraagd van de voorkeursgrenswaarde.

Argumentatie voor dergelijke hogere waardes zijn:

- Conform artikel 83, lid 1, kan het bevoegd gezag in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen en volgens daarbij te stellen regels voor nieuw te bouwen woningen bij nieuwbouw in buitenstedelijk gebied een maximale hogere waarde vaststellen van 53 dB.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn dan wel uit financieel, stedenbouwkundig, landschappelijk en akoestisch oogpunt niet redelijk dan wel onvoldoende efficiënt zijn.
- De woning beschikt over minimaal één geluidluwe gevel.

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg aanwezig dus spoorweglawaaï is ter plaatse van de beoogde ontwikkeling niet van toepassing.

Wat betreft industrielawaaï dient gekeken te worden naar nabijgelegen bedrijven. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is het grondverzetbedrijf gelegen aan de Neereindseweg 5, wat behoort tot milieucategorie 2 (SBI-code 016). Bij dit bedrijf worden voertuigen ten behoeve van het grondverzetbedrijf gestald. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Het bouwvlak van het bedrijf aan de Neereindseweg 5 ligt op circa 20 meter afstand van het bouwvlak van de planlocatie.

Een ander bedrijf dat hierna het dichtst bij de planlocatie is gelegen, betreft het bedrijf aan de Schoolstraat 13. Dit betreft een drukkerij en ligt op circa 320 meter van de planlocatie. Een drukkerij valt in milieucategorie 3.2 en heeft in het gemengd gebied een richtafstand van 50 meter. Er is geen verdere niet-agrarische bedrijvigheid binnen 450 meter van de planlocatie. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen en er is geen sprake van aanwezig industrielawaaï ter plaatse van de splitsen woonboerderij.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er op basis van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Voor PM₁₀



geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uurs gemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet Luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald. (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- Er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stilstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bij woningbouwlocaties bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavige ontwikkeling betreft het behoud en splitsing van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (omzetting naar twee burgerwoningen). Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Op de website van Infomil is een NIBM tool beschikbaar. Met deze tool kan onderzocht worden of de toename van verkeer in betekende mate is. In de 'worst case' kan ervan uit worden gegaan dat elke woning twee auto's heeft. Deze auto's zullen drie keer van de woning vertrekken en weer terugkomen. Dit betekent een toename van 12 verkeersbewegingen (wanneer de huidige situatie 0 zou bedragen). Zoals in 2 is weergegeven, zal deze toename 'niet in betekende mate' zijn waardoor er geen nader onderzoek noodzakelijk is.



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		12
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 18: NIBM-tool, bron: infomil.nl

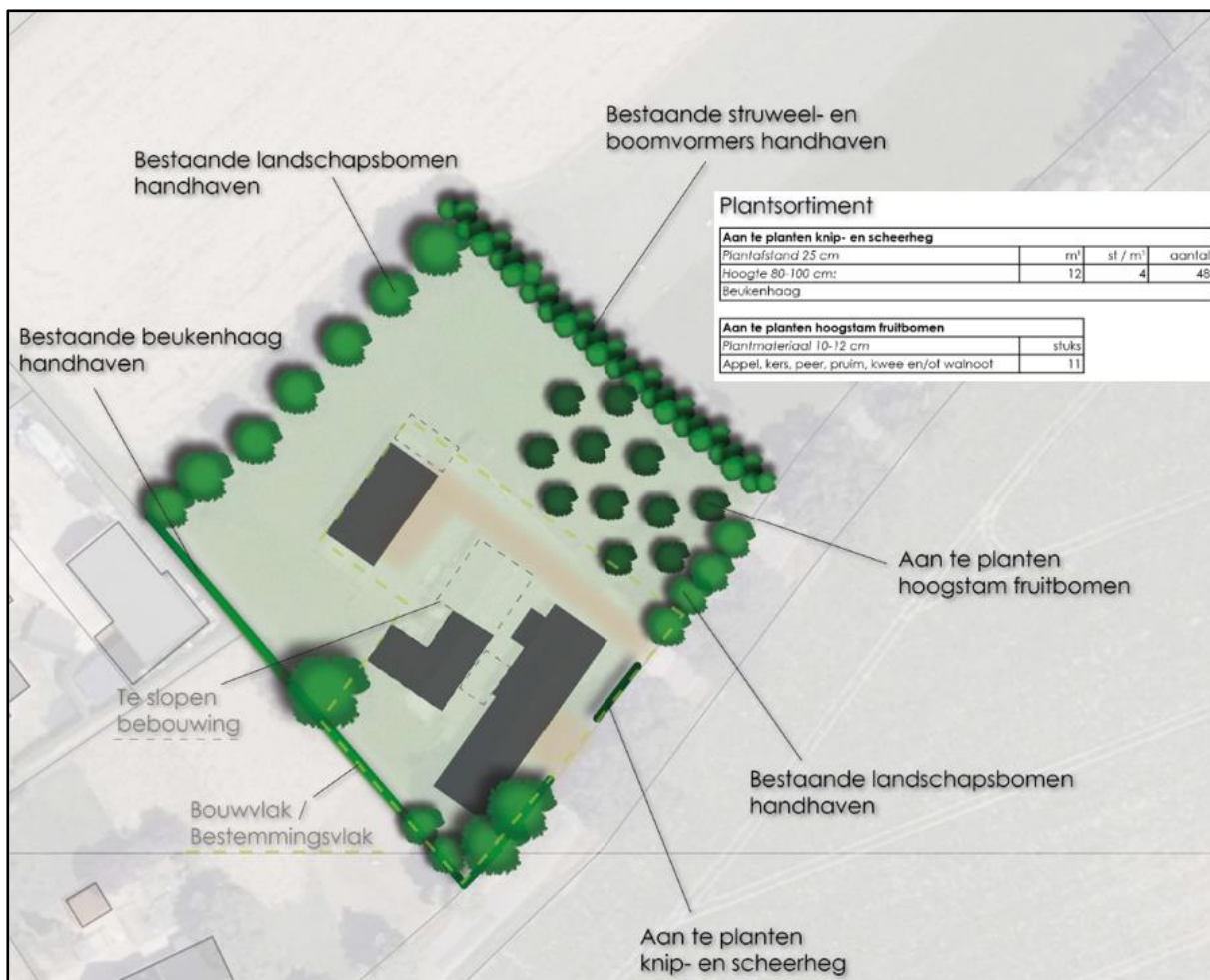
De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied dragen derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Landschappelijke inpassing

Om de kwaliteit van het landschap te behouden is en indien mogelijk te versterken is de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' d.d. 24 augustus 2012 opgesteld. Gezien de aard van de ontwikkeling (omzetten van een agrarisch bouwvlak naar woonbestemming en sloop van overtollige bebouwing), kan deze aangemerkt worden als een categorie 2 ontwikkeling.

Voor dit type ontwikkeling dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden. Afbeelding 13 geeft een uitsnede van deze landschappelijke inpassing weer en tevens is deze als Bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting.





Afbeelding 19: Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en op de Omgevingsvisie van de gemeente Oirschot.

Huidige situatie

De locatie is gelegen ter plaatse van een beekdallandschap. De begrenzing van deze beekdalen wordt gevormd door flankerende wegen, op de overgang naar de hoger gelegen gronden, die zich soms hebben ontwikkeld door uitgestrekte akkercomplexen. Het beekdal kent van oorsprong een opstreckende verkaveling, haaks op de beekloop. Kleine landschapselementen zoals houtwallen, landschapsbomen en sloten accentueren de perceelsgrenzen. In samenhang met kleine bospercelen is een landschapsbeeld met een kleinschalig karakter ontstaan. Het plangebied is reeds omkaderd door landschapselementen. Op het perceel zijn inheemse bomen, struweelvormers en beukenhagen te vinden.

Beoogde situatie

De bestaande inheemse bomen, struweelvormers en beukenhagen zullen in de toekomst gehandhaafd blijven. Er kan gesteld worden dat er reeds sprake is van een goede, gebiedseigen landschappelijke inpassing. Om de landschappelijke inpassing te versterken wordt de bestaande beukenhaag doorgetrokken tot voor de nieuwe woning. Ten slotte worden 11 hoogstam fruitbomen ten noordoosten van de woningen beoogd. Deze bestaande en nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. Kleinschalige elementen zoals boom- en struweelvormers en knip- en scheerhagen versterken deze kleinschaligheid. Het zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook wordt op deze manier de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken en sluit het aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en sluit het aan op de Omgevingsvisie.

De instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van dit wijzigingsplan.

4.11 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Een dergelijk bodemonderzoek toont aan of de bodem geschikt is voor de beoogde gebruiksfunctie.

Aangezien in de huidige situatie ter plaatse van de woonboerderij ook al gewoond wordt (weliswaar als zijnde bedrijfswoning) verandert deze functie toekomstig niet. Er is in de beoogde situatie enkel sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning waarbij deze tevens wordt gesplitst in twee wooneenheden op basis van artikel 5 van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. De bijgebouwen blijven deels behouden en het overtollige aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Op basis van dit gegeven is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk en kan worden geconcludeerd dat er gevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect bodem er geen bezwaren zijn voor de gewenste ontwikkeling.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1 Regelgeving

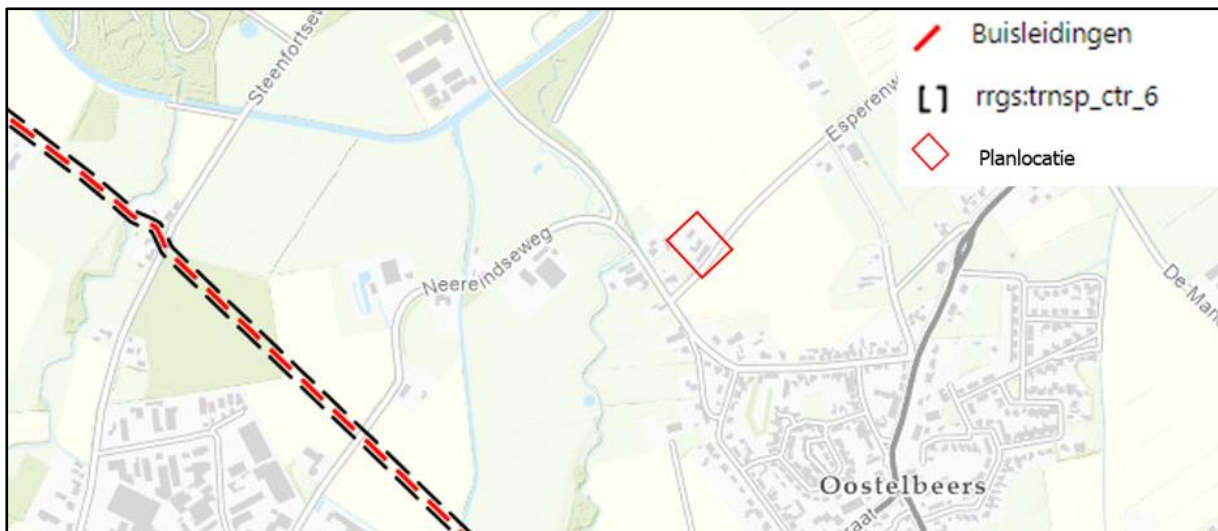
De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor het plangebied gelegen aan de Veneind 1 te Wintelre kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.





Afbeelding 20: Uitsnede risicokaart

4.12.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het plan voorziet in de realisatie van nieuw kwetsbaar object. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden van risicovolle inrichtingen ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid inrichtingen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel spoortrajecten als rijkswegen. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van buisleidingen in de omgeving. Op circa 600 meter is een buisleiding gelegen, zie Afbeelding 20. Ook ligt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Leidingen' op circa 120 meter. Conform het bestemmingsplan mag niet op gronden met deze dubbelbestemming worden gebouwd. Er wordt niet gebouwd op gronden met deze dubbelbestemming. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de afstandsnorm en dat een verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing is.

Conclusie

Gezien bovenstaande ontstaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.13 Verkeer en parkeren

Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het omzetten van een agrarische bestemming naar twee woonbestemmingen mag nooit tot gevolg hebben dat de verkeersveiligheid in het geding komt door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking of het belemmeren van uitzichthoeken.

Met de beoogde ontwikkelingen op de locatie aan de Esperenweg 1 vinden geen wijzigingen plaats aan de verkeerskundige situatie. De weginrichting van de Esperenweg blijft ongewijzigd. Tevens worden geen uitzichthoeken belemmerd door de beoogde ontwikkelingen.

Op dit moment mag conform het huidige bestemmingsplan op de locatie aan de Esperenweg 1 een intensieve veehouderij gevestigd zijn. In de beoogde situatie worden dit twee burgerwoningen. De verkeersaantrekkende werking zal hierdoor afnemen. Doordat de verkeerssituatie ongewijzigd blijft en de verkeersaantrekkende werking wordt verminderd ontstaat er geen verkeersonveilige situatie.

Daarnaast is er in het plangebied voldoende ruimte nabij de te splitsen woning om op eigen terrein te parkeren. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.14 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden, zoals weergegeven op de risicokaart in afbeelding 14. Voordat gestart wordt met het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen zal een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.15 Volksgezondheid

4.15.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO-onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het hoofdonderzoek bevestigt en steviger onderbouwd. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker. Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren



2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou namelijk mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven, al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

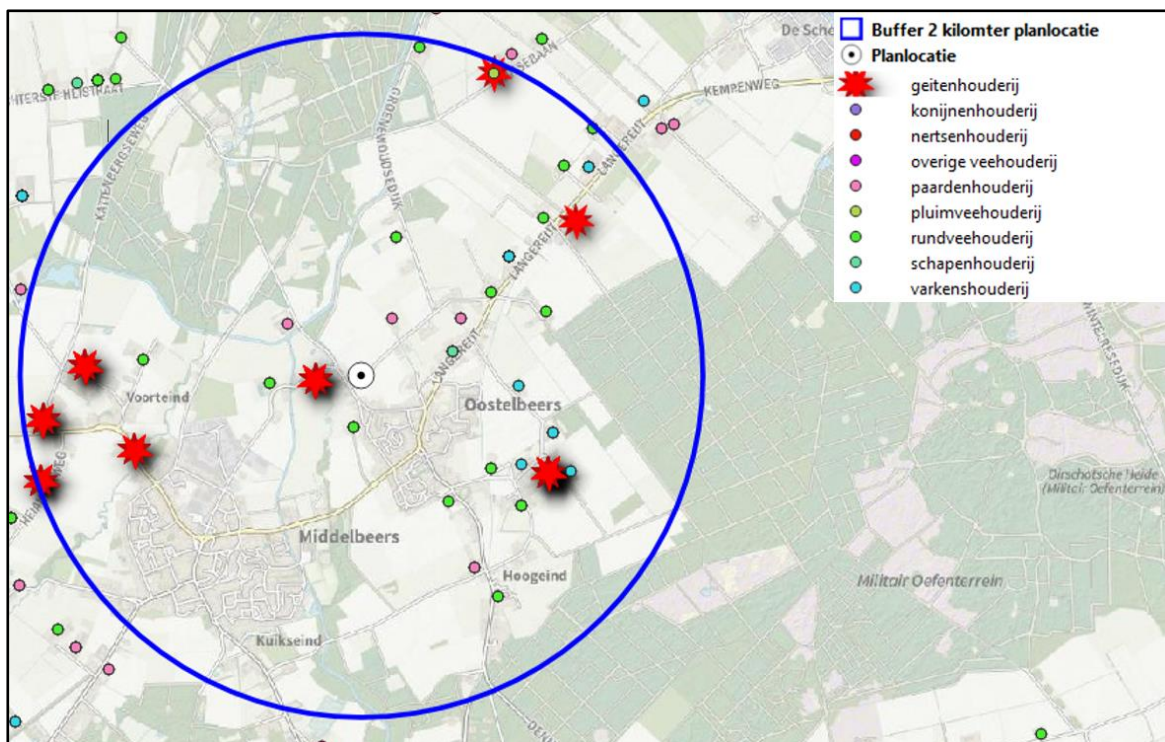
Binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie 8 bedrijven gelegen waar geiten worden gehouden. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het bedrijf aan de Neerdeindseweg 6 welke is gelegen op circa 215 meter van de planlocatie. Op deze locatie worden 673 geiten ouder dan 1 jaar gehouden, 173 geiten tussen de 61 dagen en 1 jaar en 45 geiten jonger dan 61 dagen.

De beoogde situatie betreft het realiseren van een woningsplitsing. De reeds bestaande woning zal in de beoogde situatie, net als in de bestaande situatie, worden gebruikt om in te wonen. Het enige verschil is dat er nu twee aparte wooneenheden in hetzelfde gebouw kunnen wonen.

Daarnaast wordt door de beoogde ontwikkeling een intensieve veehouderij planologisch niet meer mogelijk op de planlocatie. Door deze ontwikkeling is het niet meer mogelijk om dieren te houden op de planlocatie die gevolgen kunnen hebben voor de volksgezondheid in de omgeving. Hierdoor leidt de beoogde ontwikkeling tot een positief effect in het kader van de volksgezondheid.

Aangezien de bestaande situatie planologisch is toegestaan en de beoogde situatie niet leidt tot een verkleining van de afstanden tot omliggende geitenhouderijen valt uit te sluiten dat de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de volksgezondheid ter plaatse van het plangebied. Daarnaast wordt een intensieve veehouderij op de planlocatie niet meer mogelijk. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn in het kader van volksgezondheid.





Afbeelding 21: Veehouderijen omgeving

4.15.2 Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Om de relatie bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m^3 te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016). Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m^3 .

De dichtstbijzijnde veehouderij (niet zijnde geitenhouderij) ten opzichte van de planlocatie ligt aan Domineeshof 1 op een afstand van circa 240 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij (varkenshouderij, legpluimveebedrijf of vleeskuikenbedrijf) is de varkenshouderij aan de Maneschijn 5. Per jaar stoot dit bedrijf 185 kg fijnstof uit. Volgens het endotoxine kader dient er een afstand te worden gehouden van dit bedrijf van 82 meter. Het bedrijf is gelegen op circa 1,1 kilometer van de planlocatie. Hieruit blijkt dat de planlocatie ruim buiten deze buffer is gelegen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een wijzigingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een wijzigingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het wijzigingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een wijzigingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

Bij wijzigingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om wijzigingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'
- Dubbelbestemming 'Natte natuurparel'
- Bouwvlak – bouwvlak
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- Functieaanduiding 'zorgboerderij'
- Gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie 2'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – 500 meterzone Natura 2000'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013', vastgesteld op 18 juni 2013 en het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie 2020' (22 november 2017). Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Ter plaatse van de bestaande woonboerderij en te behouden bijgebouwen is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' vervangen door de enkelbestemming 'Wonen'. Tevens zijn de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij' verwijderd.



5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor de planlocatie, wordt in de regels behorend bij dit wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de algemene gebruiksregels. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Esperenweg 1 te Oostelbeers betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners, Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel, omtrent de in strijd met het bestemmingsplan zijnde activiteiten.

Waterschap De Dommel:

“Dit plan omvat het beëindigen van een intensieve veehouderij nabij een natura 2000 gebied en de sloop van een deel van de bedrijfsbebouwing. De bestaande beeldbepalende woonboerderij krijgt een woonfunctie en wordt gesplitst. Dit is een hydrologisch positieve ontwikkeling waar Waterschap De Dommel van harte mee instemt”.

Provincie Noord-Brabant:

“Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen”. Het ingevulde formulier is als Bijlage 7 bijgevoegd.

Tevens heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de naaste omwonenden. Het verslag van dit omgevingsdialoog is bijgevoegd in Bijlage 8.

6.2.2 Zienswijze en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Er is één zienswijze ingediend op het ontwerp wijzigingsplan. Na aanleiding van deze zienswijze is de woning aan de Esperenweg 1 beschreven als beeldbepalende woonboerderij in plaats van als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor een beeldbepalende woonboerderij dient op basis van artikel 3.69 onder c een fysieke tegenprestatie geleverd te worden. Deze fysieke tegenprestatie is inzichtelijk gemaakt door toepassing te geven aan artikel 5 van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en de bijbehorende rekenmodule. De rekenmodule en een onderbouwing van de kosten is toegevoegd als separate bijlage na aanleiding van de ingediende zienswijze. Er is een nota van zienswijze toegevoegd als separate bijlage bij het wijzigingsplan.

Verder heeft er een ambtshalve wijziging plaatsgevonden m.b.t. het actualiseren van het waterbeleid. De wijziging is inhoudelijk beschreven in de nota van zienswijze welke is toegevoegd als bijlage 13 bij onderhavige toelichting.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

Bijlage 1: Onderzoek Monumentenhuis Brabant

Bijlage 2: Onderzoek flora en fauna

Bijlage 3: Landschappelijke inpassing

Bijlage 4: Aeries berekening

Bijlage 5: Geurberekening Neereindseweg 6

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Verslag vooroverleg provincie Noord-Brabant

Bijlage 8: Omgevingsdialoog

Bijlage 9: Tekening aanzichten bestaand

Bijlage 10: Tekening aanzichten beoogd

Bijlage 11: Rekenmodule Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Bijlage 12: Onderbouwing kosten rekenmodule

Bijlage 13: Nota van zienswijze





www.ontwerp-planologie.nl