

**WIJZIGINGSPLAN
BUITENGEBIED, WIJZIGING
KATTENBERGSEWEG 2B-2C
GEMEENTE OIRSCHOT**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans

Crijns Rentmeesters bv

Januari 2019

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Naam wijzigingsplan	Buitengebied, wijziging Kattenbergseweg 2B-2C
Imro-idn	NL.IMRO.0823.WPBGKattenbrgsw2BC-VAST
Opgesteld door	M.J.M. Crijns

Versiebeheer

Ontwerp	Oktober 2018
Vastgesteld	Januari 2019

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1 Verzoek.....	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3 Doel.....	6
2. HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.1 Kadastrale situatie	7
2.2 Ligging van het plangebied.....	7
2.3 Huidige invulling van het plangebied	8
3. BEOOGDE SITUATIE	9
4. TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan.....	10
4.3 Toets beoogde ontwikkeling aan wijzigingsvoorwaarden.....	10
4.3.1 Overige milieu-planologische onderzoeken	11
4.4 Toets beoogde ontwikkeling aan de Verordening ruimte	12
4.5 Conclusie	14
5. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	15
5.1 Inleiding	15
5.2 Wegverkeerslawaaï	15
5.3 Bodemkwaliteit.....	16
5.4 Uitbreidingsmogelijkheden agrarische bedrijven	16
5.5 Niet agrarisch bedrijf aan de Putstraat 16	18
6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	19
6.1 Overleg	19
6.2 Zienswijzen	19
6.3 Procedure	19
6.4 Omgevingsdialoog	19

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 Bouwtitels Ruimte voor Ruimte
- Bijlage 2 'Verkennd Bodemonderzoek Putstraat 16 te Middelbeers' Bodex Milieu BV;
rapportnummer: BM.0418142/VBO/msc.01
- Bijlage 3 'Akoestisch onderzoek in het kader van een planologische procedure voor het
bouwplan aan de Kattenbergseweg te Middelbeers' M-Tech: rapportnummer:
Kat.Mid.18.AO BP-01;

1. INLEIDING

1.1 Verzoek

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte kavels aan Kattenbergseweg ongenummerd te Middelbeers, hierna plangebied genoemd. Het plangebied bestaat uit twee kavels, aan de oostzijde van de Kattenbergseweg. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan tevens tweemaal de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Dit artikel biedt onder voorwaarden de mogelijkheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het oprichten van een woning. Daartoe dient per kavel een bouwtitel Ruimte voor Ruimte te worden overlegd en dient aangetoond te worden dat het plan vanuit milieuhygiëne uitvoerbaar is en dat de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden aangetast.

Het plangebied is thans nog onbebouwd. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met daarop het plangebied en de omgeving hiervan weergegeven. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.

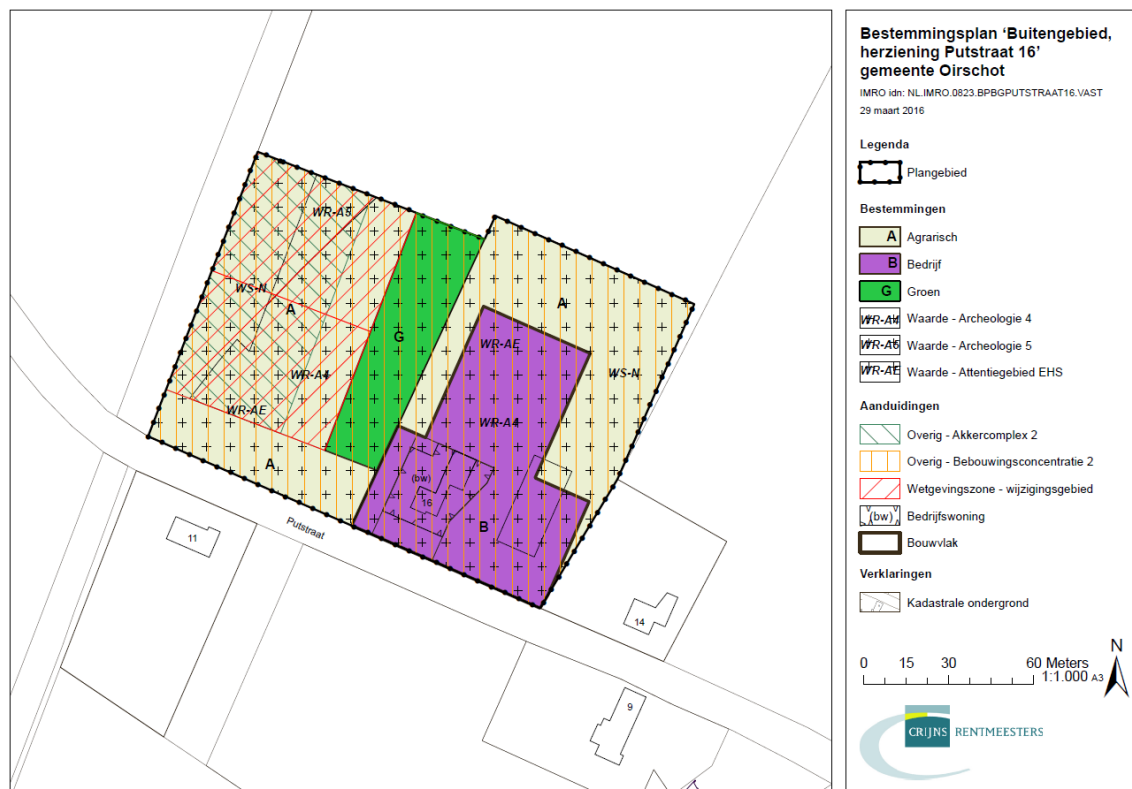


Figuur 1: Luchtfoto waarop het plangebied is omkaderd

Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied en is voornemens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid teneinde de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' te verwijderen op de beide kavels om ter plaatse twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren en de bestemming 'Wonen' toe te voegen. Initiatiefnemer heeft ten behoeve hiervan twee bouwtitels in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' verworven van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV en heeft een onderzoek naar de bodemkwaliteit en wegverkeerslawaaai uit laten voeren. Dit wijzigingsplan dient als motivering bij de te volgen procedure voor wijziging van de bestemming. In deze toelichting is gemotiveerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6 van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2016. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied valt samen met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'.



Figuur 2: Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16'.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 3.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' en het wijzigen van de agrarische bestemming er plaatse in de bestemming 'Wonen' teneinde twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk te maken.

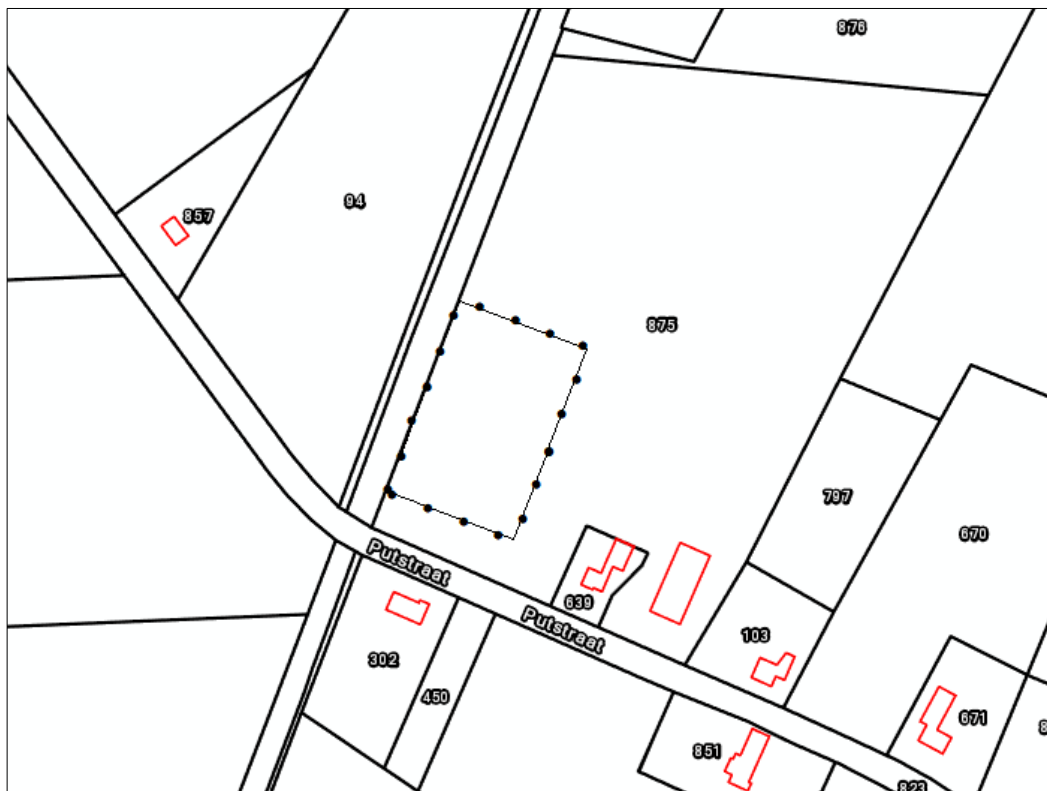
1.3 Doel

Dit wijzigingsplan dient ter motivering bij de te volgen procedure bij wijziging van het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsprocedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kadastrale situatie

Het plangebied is gelegen aan Kattenbergseweg ongenummerd te Middelbeers. Het plangebied bestaat uit een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie F, nummer 875. Op navolgende figuur is de kadastrale situatie van het plangebied en de omgeving weergegeven, waarbij het plangebied is omkaderd met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastrale situatie met plangebied omkaderd met zwarte bolletjeslijn

2.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Middelbeers in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Navolgende topografische kaart geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 4: Topografische kaart met plangebied weergegeven middels een rood kader

2.3 Huidige invulling van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Kattenbergseweg ongenummerd te Middelbeers, direct ten westen van de kern. Het plangebied bestaat thans uit akkerland. Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Foto van het plangebied in huidige situatie

3. BEOOGDE SITUATIE

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied aan Kattenbergseweg ong. te Middelbeers twee woningen op te richten in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van woningen niet rechtstreeks mogelijk. Voor deze kavels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat per kavel een bouwtitel Ruimte voor Ruimte dient te worden overlegd en dat wordt aangetoond dat het plan vanuit milieuhygiëne uitvoerbaar is en dat de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden aangetast.

De beoogde invulling van het plangebied is reeds nader toegelicht in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16', waarvan de beoogde twee kavels onderdeel uitmaken. Voor wat betreft de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van de planlocatie en de directe omgeving wordt verwezen naar dit vigerende bestemmingsplan.

4. TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied aan de Kattenbergseweg is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Artikel 3.6 van het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de bestemming 'Wonen' mogelijk te maken. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan

Artikel 3.6 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' stelt het navolgende:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een woning waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verzekerd dient te zijn dat voldaan wordt aan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 of daarop volgende regeling Ruimte voor Ruimte, indien er in de opvolgende regeling eveneens sprake is van het ontwikkelen van een woning buiten gemeentelijke woningbouwprogrammering om;
- b. de bouwtitel Ruimte voor Ruimte die voldoet aan de voorwaarde genoemd onder a dient te worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dan wel gerealiseerd te zijn binnen de gemeente Oirschot;
- c. door middel van (milieu)onderzoek betreffende wegverkeerslawaai en bodemkwaliteit is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
- d. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de extra woning zijn de regels zoals neergelegd in de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing.

4.3 Toets beoogde ontwikkeling aan wijzigingsvoorwaarden

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied Kattenbergseweg ong. te Middelbeers getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.6 van het vigerende bestemmingsplan:

- a. **verzekerd dient te zijn dat voldaan wordt aan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 of daarop volgende regeling Ruimte voor Ruimte, indien er in de opvolgende regeling eveneens sprake is van het ontwikkelen van een woning buiten gemeentelijke woningbouwprogrammering om;**

De beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 is inmiddels niet meer van toepassing. Thans zijn de regels van de Verordening ruimte 2017 (geconsolideerde versie) van toepassing. Artikel 7.8 van de Verordening regelt de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte binnen het Gemengd landelijk gebied waaronder het plangebied. De beide benodigde bouwtitels zijn aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan artikel 7.8 van de Verordening Ruimte

- b. de bouwtitel Ruimte voor Ruimte die voldoet aan de voorwaarde genoemd onder a dient te worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dan wel gerealiseerd te zijn binnen de gemeente Oirschot;**

De beide bouwtitels zijn aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, getuige de als bijlage toegevoegde certificaten.

- c. door middel van (milieu)onderzoek betreffende wegverkeerslawaaï en bodemkwaliteit is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;**

In hoofdstuk 5 zijn de milieuhygiënische aspecten beschreven. Uit de conclusies van de beide onderzoeken blijkt dat het plan uitvoerbaar is op grond van de aspecten wegverkeerslawaaï en bodemkwaliteit.

- d. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;**

In hoofdstuk 5 is dit aspect verder uitgewerkt. In dit hoofdstuk is gemotiveerd dat de omliggende agrarische bedrijven door de wijziging niet onevenredig worden aangetast

- e. ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de extra woning zijn de regels zoals neergelegd in de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing.**

De regels behorende bij dit wijzigingsplan voor de bestemming 'Wonen' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16'.

4.3.1 Overige milieu-planologische onderzoeken

Als bijlagen bij dit wijzigingsplan zijn actuele onderzoeken voor de bodemkwaliteit en geluid gevoegd. In de plantoelichting voor het Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' zijn naast deze onderzoeken een aantal andere milieu-planologische aspecten beschreven te weten een Waterparagraaf, Archeologie en cultuurhistorie, Bedrijven en milieuzonering, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid. Deze onderzoeken zijn thans 2,5 jaar oud en daarmee nog actueel. Het beleid van het Waterschap de Dommel is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen hebben echter geen invloed op de uitgangspunten die in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' voor het plangebied zijn beschreven. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt, ook in het thans vigerende beleid, geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op

vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Een Flora- en Faunaonderzoek is als bijlage bij de toelichting van het Bestemmingsplan gevoegd. Het Flora en Fauna is van 17 juni 2015 en daarmee niet verouderd.

4.4 Toets beoogde ontwikkeling aan de Verordening ruimte

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' is als ontwerp vastgesteld op 17 december 2015 en door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2016. Dit bestemmingsplan is getoetst aan de indertijd vigerende regels van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. De Verordening ruimte is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het plangebied voor het wijzigingsplan is gelegen in het Gemengd landelijk gebied. Artikel 7.7 (wonen) en 7.8 (Ruimte voor Ruimte) zijn van toepassing op onderhavig initiatief. Beide artikelen zijn, ten opzichte van de versie die van toepassing was tijdens de procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan, gewijzigd. Onderstaand wordt het wijzigingsplan dan ook aan deze artikelen getoetst.

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in het Gemengd landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Artikel 7.8 bepaalt echter dat kan worden afgeweken van het verbod voor nieuwbouw van woningen binnen deze gebiedscategorie, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de regels voor Ruimte voor Ruimte. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 7.8 van de Verordening ruimte punt voor punt beschreven en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Kattenbergseweg ong. te Middelbeers.

1. **In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning indien:**

- a. **sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;**

Initiatiefnemer zal door de provincie geaccordeerde bouwtitels aankopen bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Voor de Ruimte voor Ruimte kavel is elders 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaat uit de markt gehaald.

- b. **de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**

Het plangebied is gelegen aan de Kattenbergseweg ong. De Ruimte voor Ruimte kavel is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie. De ligging binnen de bebouwingsconcentratie is nader uitgewerkt in het Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16'.

- c. **een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;**

De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels worden landschappelijk goed ingepast. Een beplantingsplan voor de kavels is opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Deze beoogde landschappelijke inpassing is tevens verankerd in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

- d. **er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.**

Met de beoogde herontwikkeling vindt geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling plaats, maar de duurzame inpassing van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.

- 2. **Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:**

- a. **een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**
- b. **de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**
- c. **de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**
- d. **er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;**
- e. **de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;**
- f. **de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;**
- g. **de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;**
- h. **een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;**
- i. **in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.**

Gebruik wordt gemaakt van een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte die aangekocht wordt bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, waarbij is aangetoond dat wordt voldaan aan de in a tot en met i gestelde voorwaarden.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Niet van toepassing.

- 4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld.**

Niet van toepassing.

- 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.**

Niet van toepassing.

Voldaan kan worden aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals gesteld in artikel 7.8 van de Verordening ruimte. De benodigde bewijsstukken zullen als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

4.5 Conclusie

Voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16'. De twee kavels aan de Kattenbergseweg ong. hebben in het vigerende bestemmingsplan nog de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Aangetoond is dat de bestemming gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen', waarmee de oprichting van woningen op de betreffende kavels mogelijk wordt gemaakt.

5. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels aan Kattenbergseweg ong. te Middelbeers zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16', zoals vastgesteld op 29 maart 2016, reeds getoetst aan een aantal milieuhygiënische- en planologische aspecten. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' maakt geen rechtstreekse woonbestemming mogelijk. Hiervoor is de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de woonbestemmingen mogelijk te maken zal aangetoond dienen te worden dat de aspecten wegverkeerslawaaï, bodemkwaliteit en agrarische bedrijven geen belemmering vormen voor de beoogde wijziging.

5.2 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Door M-Tech Nederland BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het wegverkeerslawaaï ter plaatse van de Kattenbergseweg ong. te Oirschot. Navolgend worden de resultaten van het rapport 'Akoestisch onderzoek in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Kattenbergseweg te Middelbeers', d.d. 24 mei 2018 met rapportnummer Kat.Mid.18.AO BP-01 weergegeven. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

"Door M-tech Nederland BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in verband met het bouwplan aan de Kattenbergseweg (ongenummerd) te Middelbeers. Het onderzoek vindt plaats in het kader van een wijziging bestemmingplan naar de bestemming "wonen".

De projectlocatie ligt in een buitenstedelijk gebied binnen de geluidzones van de Kattenbergseweg en Putstraat. Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 60 km/h.

De hoogst berekende geluidbelastingen (L_{den}) vanwege de Kattenbergseweg en Putstraat bedragen respectievelijk 46 en 47 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB.

Het aanvragen van hogere grenswaarden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, is derhalve niet nodig."

Dit betekent dat het aspect wegverkeerslawaaï geen beperkingen oplegt aan realisering van de twee beoogde woningen. De beoogde ontwikkeling ter plaatse van Kattenbergseweg ong. te Oirschot is mogelijk in het kader van het aspect akoestisch wegverkeerslawaaï.

5.3 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de bestemming wonen is door Bodex Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Putstraat 16 te Middelbeers', d.d. 30 april 2018 met rapportnummer BM.0418142/VBO/msc.01 worden navolgende weergegeven. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

"Conclusie en aanbevelingen

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse zijn gehalten aan nikkel en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes.

De in het onderhavige bodemonderzoek aangetoonde streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

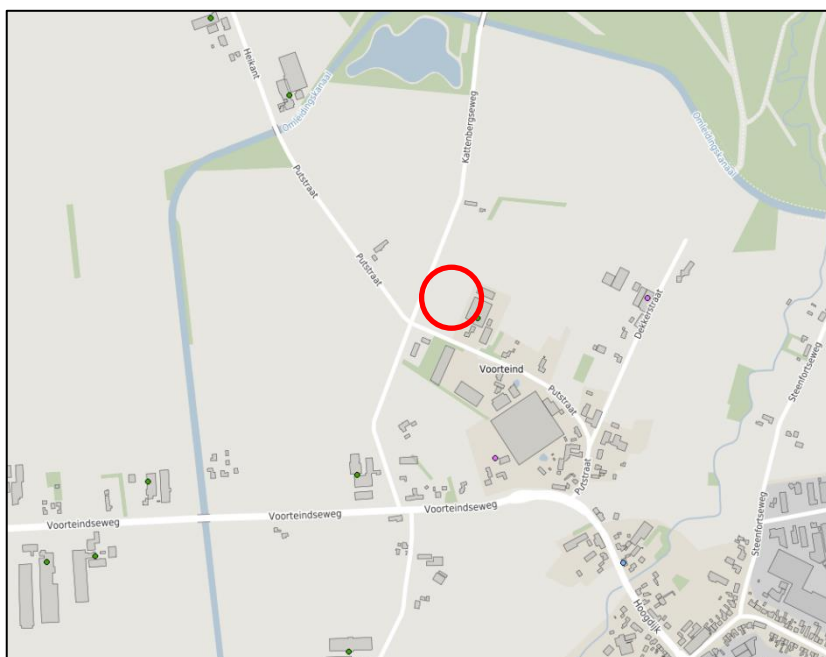
Op basis van de resultaten van het onderhavige bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar geacht. Er zijn, ons inziens, uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Definitief oordeel hieromtrent is aan het bevoegd gezag."

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse van Kattenbergseweg ong. te Oirschot mogelijk is in het kader van het aspect bodemkwaliteit. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4 Uitbreidingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' is in paragraaf 4.4.2 een uitgebreide motivering opgenomen van de milieuhygiënische aspecten van de omliggende agrarische bedrijven. Uit deze paragraaf blijkt dat de ontwikkeling van 2 woningen binnen het plangebied aanvaardbaar is.

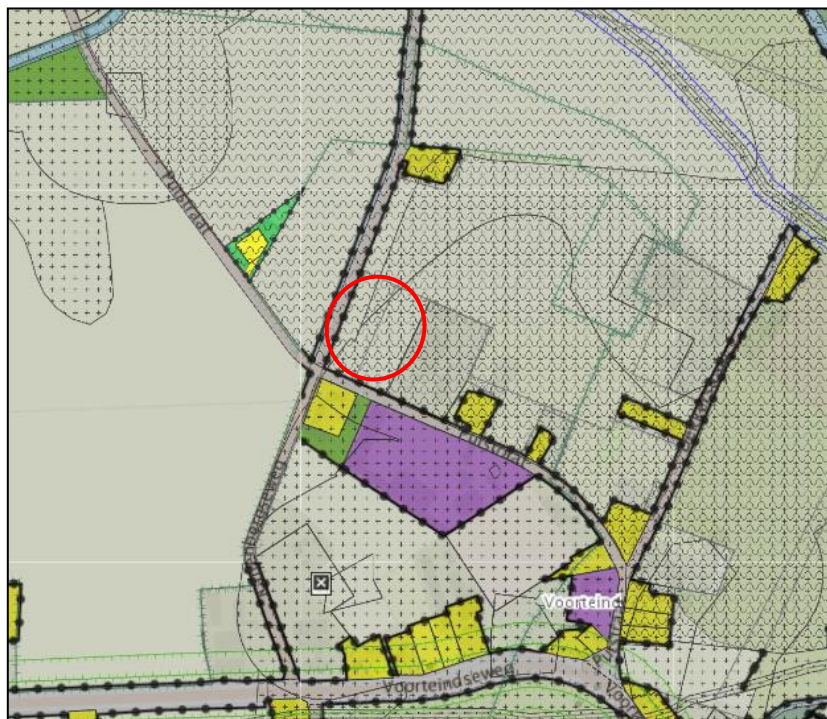
Als gevolg van de beoogde wijziging in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Navolgende figuur geeft de veehouderijen in de omgeving van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 6: Veehouderijen in omgeving plangebied

Uit de figuur blijkt dat binnen een straal van 300 meter vanaf het plangebied geen enkele veehouderij meer is gelegen. De veehouderij aan de Putstraat 16 is inmiddels gesaneerd.

Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn in alle gevallen reeds burgerwoningen of andere gevoelige bestemmingen gelegen. Het betreffen de woonbestemmingen Putstraat 11, Putstraat 14, Putstraat 18, Kattenbergseweg 4 en Dekkerstraat 1 en de bedrijfsbestemming Putstraat 9. Navolgende figuur geeft de bestemmingen in de omgeving van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 7: Bestemmingen in omgeving plangebied

De veehouderijen in de omgeving zijn derhalve reeds belemmerd door woningen en andere gevoelige bestemmingen die gelegen zijn tussen deze veehouderijen en het plangebied dan wel door woningen en andere gevoelige bestemmingen welke dichterbij deze veehouderijen gelegen zijn dan de met onderhavig wijzigingsplan te realiseren woningen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen hebben dan ook geen verdergaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven tot gevolg dan de reeds bestaande beperkingen die andere geur- en geurige objecten al met zich brengen. De veehouderijen in de omgeving van het plangebied worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen niet in hun belangen geschaad.

5.5 Niet agrarisch bedrijf aan de Putstraat 16

Op de locatie Putstraat 16 is met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' een kleinschalig grondverzetbedrijf met werkplaats mogelijk gemaakt. Deze bedrijvigheid is te scharen onder SBI-code 43.12. Ter plaatse zal sprake zijn van kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 800 m². De beoogde bedrijfsactiviteiten vallen daarmee in principe in categorie 3 ten aanzien waarvan, op basis van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', een afstand van 30 meter in gemengd gebied dient te worden aangehouden. Het feitelijke gebruik zal echter beduidend extensiever zijn dan een regulier aannemersbedrijf. Het bedrijf wordt alleen gebruikt voor de stalling en opslag van graafmachines. De initiatiefnemer vertrekt 's morgens met de machines naar het werk en komt 's avonds weer terug. De bedrijfsactiviteiten op de locatie en het aantal vervoersbewegingen zijn dan ook beperkt. Het feitelijke gebruik is dan ook eerder te beschouwen als een categorie 2 bedrijf. Voor een categorie 2 bedrijf dient een afstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies aangehouden te worden. Daarbij is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met, gelet op de gemengde functies in de omgeving van het plangebied, richtafstanden voor een gemengd gebied. De beide bestemmingsvlakken voor de Ruimte voor Ruimte woningen zijn gelegen op respectievelijk 19 en 33 meter vanaf de rand van de bedrijfsbestemming van het bedrijf op de locatie Putstraat 16. Het bestemmingsvlak voor de meest zuidelijke kavel ligt daarbij op een afstand van 19 meter van de bedrijfsbestemming ter plaatse van de bedrijfswoning met tuin en het bijgebouw bij de woning. De bedrijfsactiviteiten vinden feitelijk op het achterterrein plaats, in en bij de loods. Dit bedrijfsgedeelte is gelegen op een afstand van ruim 30 meter vanaf de zuidelijke bouw-kavel. Het bedrijf aan de Putstraat 16 belemmert de beide woningen dan ook niet.

6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

6.1 Overleg

In het kader van wijziging van een bestemmingsplan plegen burgemeester en wethouders overleg met het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16', waarin de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen reeds als wijzigingsbevoegdheid waren meegenomen, is reeds overleg gevoerd met beide instanties. Tevens is onderhavig wijzigingsplan voor vooroverleg aangeboden aan provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Door provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de vereiste bouwtitels nog ontbraken. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn inmiddels aangekocht en als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 8 november 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd voor de zienswijzentermijn. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Procedure

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

6.4 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de procedure voor vaststelling van het Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' een omgevingsdialoog gevoerd. Alle omwonenden zijn hiertoe individueel benaderd. De omwonenden zijn indertijd geïnformeerd over de plannen voor de 2 Ruimte voor Ruimte woningen, de transformatie van de bedrijfsbestemming en de te doorlopen procedures. Omwonenden hebben kennis genomen van het plan en hebben geen op- of aanmerkingen op het plan aangegeven.