

Toelichting wijzigingsplan

Buitengebied, wijziging Langereijt
31 en 33

Colofon

Gemeente	Oirschot
Planlocatie	Langereijt 33, Oost-, West- en Middelbeers
Datum	31-05-2021
Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.0823.WPBGLANGEREIJT31-VAST
Opgesteld door	Van Dun Advies BV Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 E. info@vandunadvies.nl I. www.vandunadvies.nl
Auteur	Mark Leeijen
Projectleider	Chris van der Heijden
Projectnummer	21025.001

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Geldend planologisch regime.....	5
1.3 Procedure.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie.....	8
2.2 Beoogde situatie.....	8
3. Beleidskader	9
3.1 Provinciaal beleid	9
3.1.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant.....</i>	<i>9</i>
3.1.2 <i>Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014</i>	<i>9</i>
3.1.3 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....</i>	<i>10</i>
3.2 Gemeentelijk beleid	13
3.2.1 <i>Omgevingsvisie</i>	<i>13</i>
3.2.2 <i>Bestemmingsplan</i>	<i>13</i>
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	16
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	16
4.2 Waterhuishouding	16
4.2.1 <i>Waterrelevant beleid.....</i>	<i>16</i>
4.2.2 <i>Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....</i>	<i>19</i>
4.2.3 <i>Beoogde waterhuishoudkundige situatie</i>	<i>19</i>
4.3 Natuur	19
4.3.1 <i>Natuurnetwerk Nederland (NNN).....</i>	<i>20</i>
4.3.2 <i>Wet natuurbescherming</i>	<i>21</i>
4.4 Bodemkwaliteit	22
4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	22
4.5.1 <i>Cultuurhistorie en aardkunde.....</i>	<i>22</i>
4.5.2 <i>Archeologie.....</i>	<i>23</i>
4.6 Landschappelijke inpassing	24
4.7 Bedrijven en milieuzonering	25
4.8 Geur	26
4.8.1 <i>Individuele hinder.....</i>	<i>26</i>
4.8.2 <i>Beperkingen veehouderijen in omgeving.....</i>	<i>27</i>
4.8.3 <i>Achtergrondbelasting.....</i>	<i>27</i>
4.8.4 <i>Woon- en leefklimaat.....</i>	<i>27</i>
4.9 Luchtkwaliteit.....	28
4.10 Geluid.....	29

4.11	Verkeer en parkeren	29
4.12	Externe veiligheid	30
4.12.1	<i>Regelgeving</i>	30
4.12.2	<i>Toetsing aan beleid</i>	30
4.13	Technische infrastructuur	31
4.14	Volksgezondheid	31
4.15	Spuitzones	31
5.	Juridische planbeschrijving	33
5.1	Juridische achtergrond	33
5.2	Toelichting verbeelding	33
5.3	Toelichting regels	33
6.	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1	<i>Vooroverleg en omgevingsdialoog</i>	35
6.2.2	<i>Zienswijzen en beroep</i>	35
7.	Bijlagen	36

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer woont al geruime tijd in de woning aan het adres Langereijt 33. Hij heeft deze boerderij en een deel van de opstallen gekocht van zijn broer, die destijds is geëmigreerd. Het andere deel van het bouwvlak (Langereijt 33a) is toentertijd verkocht aan derden, op dat deel wordt een vollegrondstuinbouwbedrijf geëxploiteerd. Op de planlocatie zijn machines en werktuigen gestald. Ook worden er veel tuinbouwproducten opgeslagen in koelcellen (veelal aardbeienplanten). De silo op de planlocatie betreft een watersilo die voorheen gebruikt werd voor de teelt van aardbeien. Sinds deze teelt is beëindigd, is de watersilo niet meer in gebruik. Verder wordt op de planlocatie compost opgeslagen zodat dit kan worden uitgereden op het land in het voorjaar.

In februari 2020 heeft initiatiefnemer ook de tweede bedrijfswoning van zijn geëmigreerde broer gekocht. de bedrijfswoningen mogen formeel niet als burgerwoning worden gebruikt. Dit is niet conform de regels van het bestemmingsplan. Om dit planologisch mogelijk te maken wil de eigenaar de aanduidingen voor de bedrijfswoningen om laten zetten in aanduidingen voor plattelandswoningen. Op de locatie aan de Langereijt 31 en 33 worden niet bedrijfsmatig dieren gehouden (circa 3 paarden). De oude stal achter de woning aan de Langereijt 33 wordt gebruikt voor privé-doeleinden (opslag en hobbymatig enkele paarden).

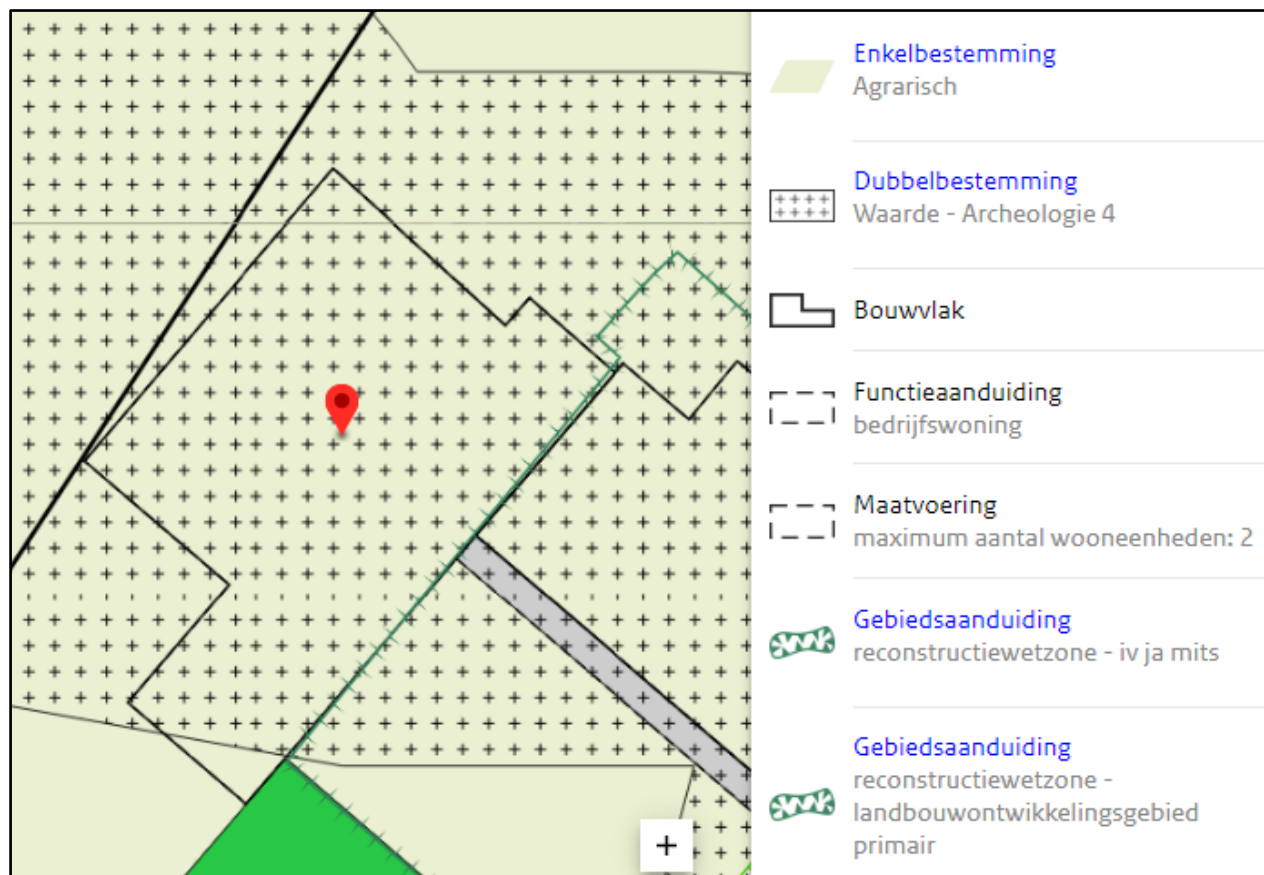


Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.2 Geldend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening' van de gemeente Oirschot de vigerende bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld op respectievelijk 18 juni 2013 en 21 november 2017. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' waarin de vigerende bestemmingsplannen zijn uitgewerkt tot één leesbare versie. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing op de planlocatie:

Enkelbestemming: 'Agrarisch'
 Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4'
 Bouwvlak
 Functieaanduiding: 'Bedrijfswoning'
 Maatvoering: 'maximum aantal wooneenheden: 2'
 Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – iv ja mits'
 Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair'



Afbeelding 2: Uitsnede ruimtelijkplannen.nl

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.

Blijkens 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 ontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken mogen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerp wijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage. Binnen 8 weken nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet het college van burgemeester en wethouders 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 of 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 het wijzigingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, mogen belanghebbenden op de gewijzigde onderdelen eveneens beroep indienen.

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

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

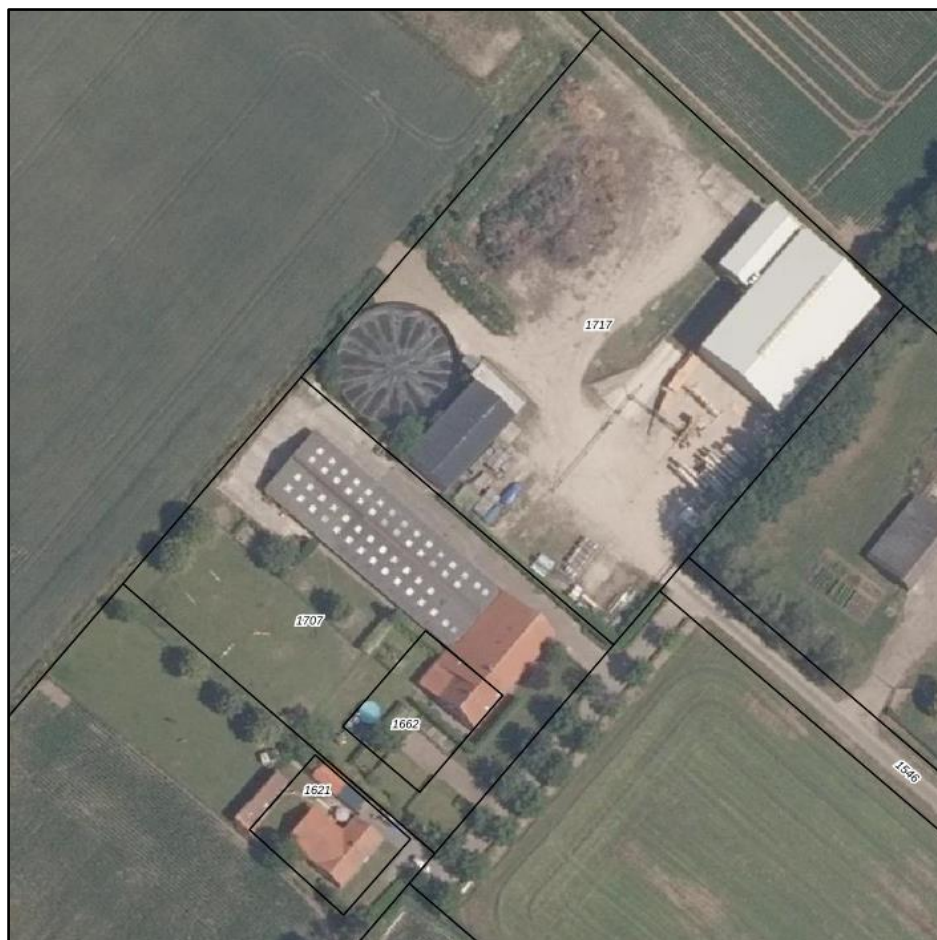
De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied (weergegeven in onderstaande afbeelding) is gelegen in het buitengebied van Oost- West- en Middelbeers aan de Langereijt 31 en 33. Het gebied is kadastraal bekend bij de gemeente Oost- West- en Middelbeers onder het kadastrale kenmerk: Gemeentecode MDB03 - Sectie B - nummers 1621, 1662, 1707, 1708, 1716 en 1717. De woningen zijn gelegen in de kadastrale percelen met de nummers 1662, 1707 (Langereijt 33) en 1621 (Langereijt 31). Het plangebied is gelegen op circa 1,5 kilometer van de bebouwde kom van Oirschot en op 1,6 kilometer van de bebouwde kom van Oostelbeers. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit (voormalig) agrarische bedrijven. Ook zijn er verschillende burgerwoningen en met groen, bos of natuur bestemde gebieden in de directe omgeving. Binnen het bouwvlak is ook een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf staat volledig los van de woningen aan de Langereijt 31 en 33. In afbeelding 1 is de ligging van de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt aan de beide bedrijfswoningen de aanduiding "Plattelandswoning" toegekend. Met deze aanduiding wordt bewoning van de voormalige bedrijfswoningen, door personen die geen binding met het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf hebben, toegestaan.

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning, die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Met de beoogde ontwikkeling verandert er in de bebouwde situatie van de Langereijt 31 en 33 niets. De woningen blijven in de huidige hoedanigheid behouden.

3. Beleidskader

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

3.1 Provinciaal beleid

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

3.1.1 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 TOP-landschap 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 natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Ook is in de omgevingsvisie opgenomen dat er in de aankomende 10 jaar circa 120.000 woningen gebouwd moeten worden.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 en het einddoel van 2050. Voor de woningen is een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit gewaarborgd. Tevens leidt het toekennen van de status 'plattelandswoning' tot de mogelijkheid om derden zonder binding met het bedrijf te huisvesten binnen de woningen. Doordat derden zonder binding met het bedrijf ook woonachtig kunnen zijn aan de Langereijt 31 en 33 is het makkelijker om een geschikte bewoner te vinden voor deze huizen. Dit voorkomt leegstand en heeft een positief effect op de woonbehoefte in de provincie.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

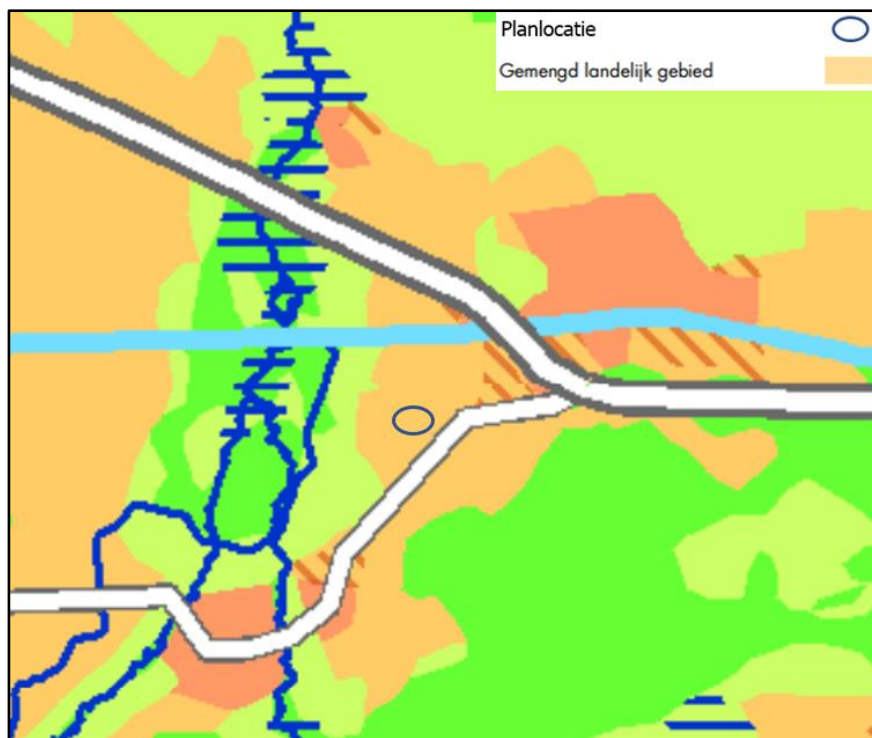
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

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 is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. 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 planlocatie is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Er vinden naast de bestaande agrarische bedrijfsvoering een statische opslag 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

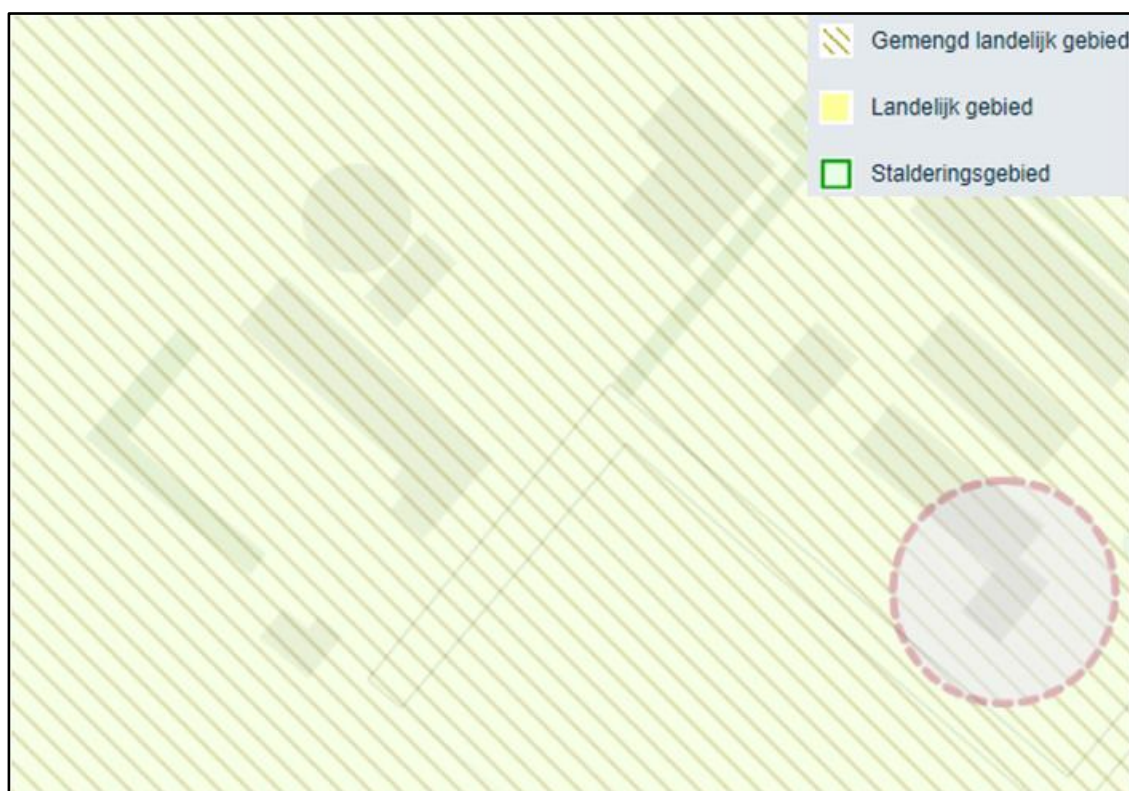
3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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 niveaus 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 waar een

plangebied in ligt. In dit geval ligt de planlocatie binnen de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied', 'landelijk gebied' en 'stalderingsgebied', zie afbeelding 5.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst. Toetsing aan de stalderingsregeling is niet van toepassing omdat de ontwikkeling niet voorziet op een veehouderij.

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 artikel 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 ligt 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.

Het ruimtegebruik verandert niet door de beoogde ontwikkeling. De enige verandering ten opzichte van de huidige situatie betreft het wijzigen van de bedrijfswoning-status naar plattelandswoning. Alle bebouwing is binnen het bouwperceel gerealiseerd.

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 wijzigingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de statusverandering van de woningen. De woningen worden losgekoppeld van het agrarische bedrijf waardoor derden zonder binding met het agrarische bedrijf de woning kunnen kopen. Het is in de praktijk erg lastig om een gekoppelde verkoop te realiseren waardoor ondernemers voor een lange tijd met een lege bedrijfswoning kunnen komen te staan. Daarnaast kan leegstand leiden tot verloedering van het buitengebied.

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 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of 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 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen van toepassing. Gelet op de waardevermeerdering is de ontwikkeling hierin aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling wat betekent: 'Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Gepaard met de ontwikkeling is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. In bijlage 3 is dit landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Daarnaast is er een berekening gemaakt in het kader van kwaliteitsverbetering en is er voor de beoogde woonaanduiding een correctie toegepast van 10% van de waarde van de bedrijfswoning, aangezien de woning onderdeel zal blijven uitmaken van de agrarische bedrijfsbestemming. Deze berekening is toegevoegd in Bijlage 4. Uit deze berekening blijkt dat er €28.475,90- moet worden geïnvesteerd in het landschap. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

De woningen aan de Langereijt 31 en 33 zijn bestaande woningen.

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

De gebouwen zijn bestemd voor bewoning.

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

a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

In paragraaf 3.6.7 zijn geen voorwaarden opgenomen voor de functie 'plattelandswoning'

b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Er wordt geen bebouwing opgericht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning past binnen het provinciaal beleidskader.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie en het bestemmingsplan.

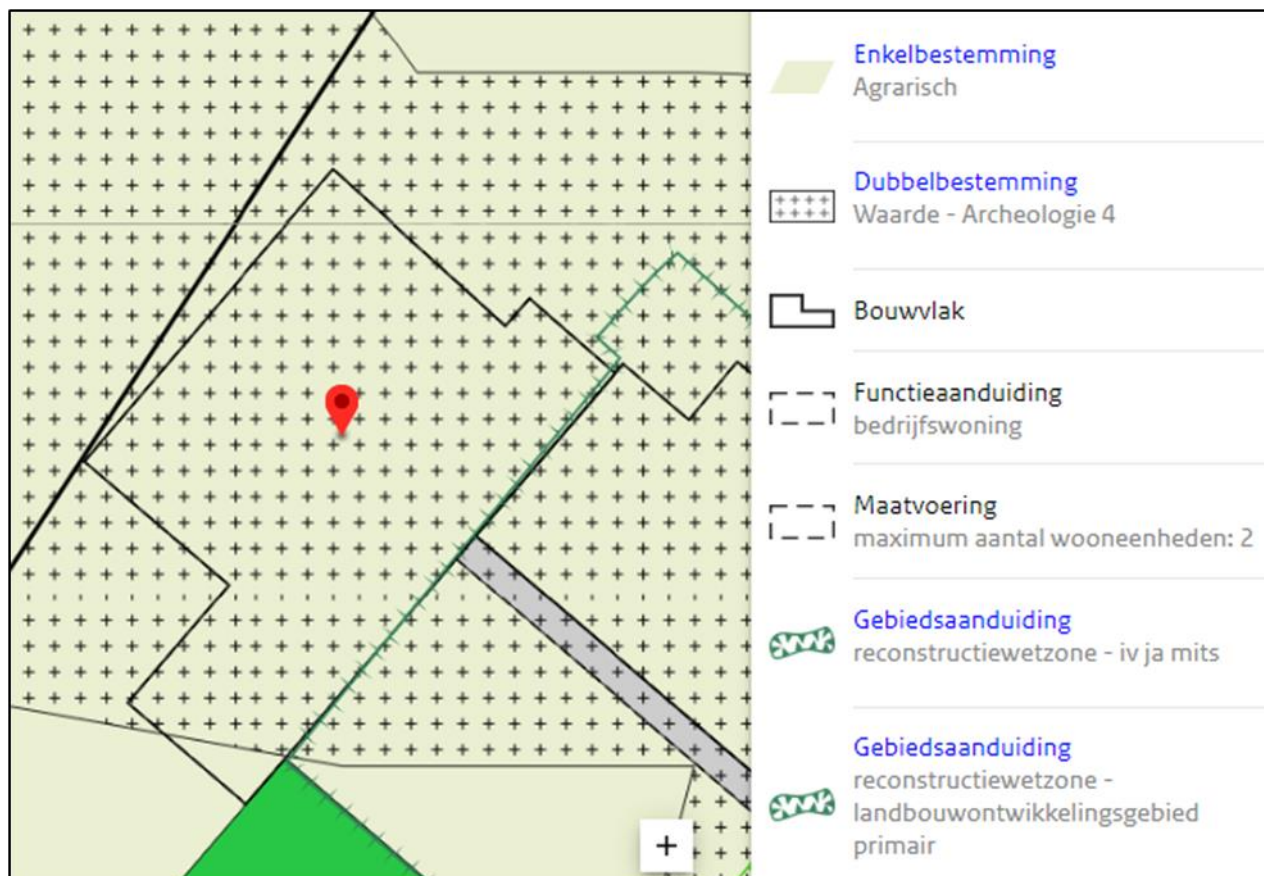
3.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie van de gemeente Oirschot is vastgesteld op 26-09-2017. Hierin wordt niets gezegd over plattelandswoningen. Wel is in de structuurvisie opgenomen dat de woningvoorraad moet aan sluiten op de woningbehoefte. Door het bedrijf los te koppelen van de woningen, kunnen derden die geen binding hebben met het bedrijf ook in de woningen aan de Langereijt 31 en 33 wonen. Hierdoor zijn de woningen voor een bredere markt beschikbaar.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan: 'Buitengebied, correctieve herziening' geldend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'Bedrijfswoning'
- Maatvoering: 'maximum aantal wooneenheden: 2'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – iv ja mits'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair'



Afbeelding 6: Uitsnede planlocatie ruimtelijkplannen.nl

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (art. 3.7.16). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht

3.7.16 Plattelandswoning

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

- a. *De aan te duiden plattelandswoning betreft een bestaande agrarische bedrijfswoning;*
De woningen zijn nu beide bestemd als bedrijfswoning op een gebied met de Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- b. *De aan te duiden plattelandswoning is uitsluitend toegestaan bij een nog actief reëel agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming moet worden gehandhaafd.*
De Enkelbestemming: 'Agrarisch' blijft in de toekomst behouden. Binnen het bouwvlak is aan de oostelijke zijde een tuinbouw- en akkerbouwbedrijf gesitueerd. Dit bedrijf wordt niet gerund door de bewoners van de Langereijt 31 of 33. Conform het bestemmingsplan is een reëel agrarisch bedrijf: *een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één halve volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen.*
Op de planlocatie wordt een tuinbouw- en akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. Er worden naast de opslag van machines en werktuigen ook planten (voornamelijk aardbeienplanten) opgeslagen op de planlocatie. Voor het bedrijf binnen de planlocatie worden verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Een groot deel van de werkzaamheden heeft te maken met de teelt van de planten. Werkzaamheden met betrekking tot beregenen, het voorkomen/verwijderen van onkruid, zaaien, bemesten en oogsten zijn hier onderdelen van. Verder worden er onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uitgevoerd en worden er vaak producten opgeslagen welke vervoerd worden van en naar de planlocatie. Op het bedrijf is jaarrond ruim voldoende arbeidsgelegenheid aanwezig om te voorzien in een halve volledige arbeidskracht. Er is dus sprake van een reëel agrarisch bedrijf.

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

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt hier dieper op ingegaan.

- d. *Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.*

In paragraaf 3.1.3 van onderhavige notitie onder kwaliteitsverbetering is getoetst aan de landschapsinvesteringsregeling de Kempen. Hieruit blijkt dat er een landschappelijke inpassing en een kwaliteitsberekening noodzakelijk is om te voldoen aan Landschapsinvesteringsregeling de Kempen. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in Bijlage 3 en de kwaliteitsberekening is toegevoegd in Bijlage 4.

Geconcludeerd wordt dat het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning past binnen het gemeentelijk beleidskader.

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 over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze 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. In paragraaf 4.3 is een toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat een negatief effect op een Natura-2000 gebied valt uit te sluiten.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien een omschrijving van het plan is opgenomen in het Besluit milieueffectenrapportage. Daar het hier het wijzigen van de functie van reeds bestaande bedrijfswoningen betreft en dit niet is opgenomen in het Besluit milieueffectenrapportage, is er geen sprake een m.e.r.- beoordelingsplicht. Het gaat hier immers om bestaande woningen. Feitelijk wijzigt het gebruik van de planlocatie niet, de locatie blijft in gebruik ten behoeve van woningen. Derhalve is de ontwikkeling niet m.e.r.- beoordelingsplichtig.

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.

4.2.1 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.

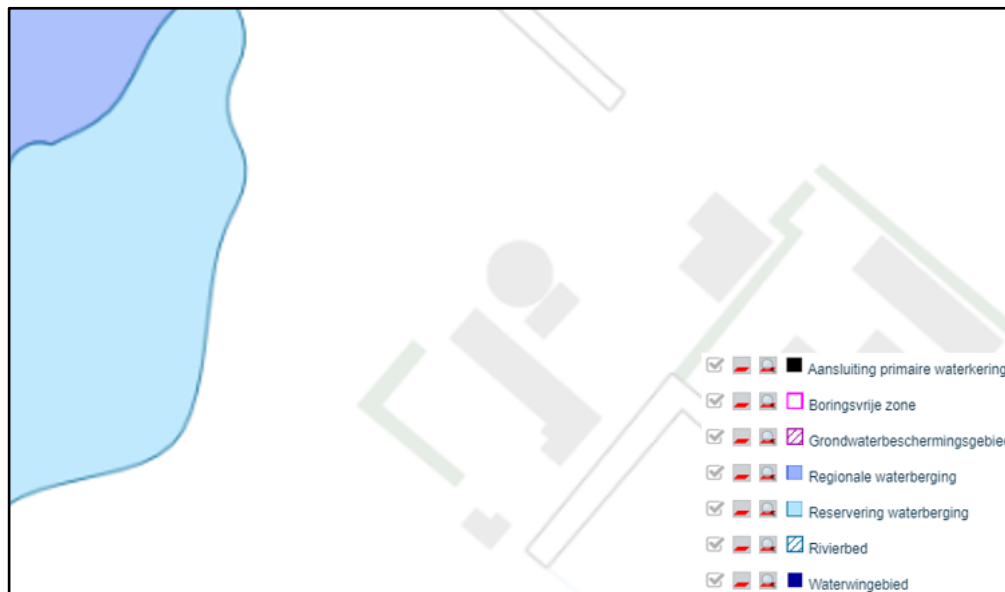
Provincie

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;

Zoals te zien in onderstaande afbeelding liggen er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water op de planlocatie. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart Iov: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Zoals weergegeven is in onderstaande afbeelding heeft de planlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.



Afbeelding 8: Uitsnede PMWP kaart 1 Gezondheid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft de planlocatie geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen de planlocatie. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

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 waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

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

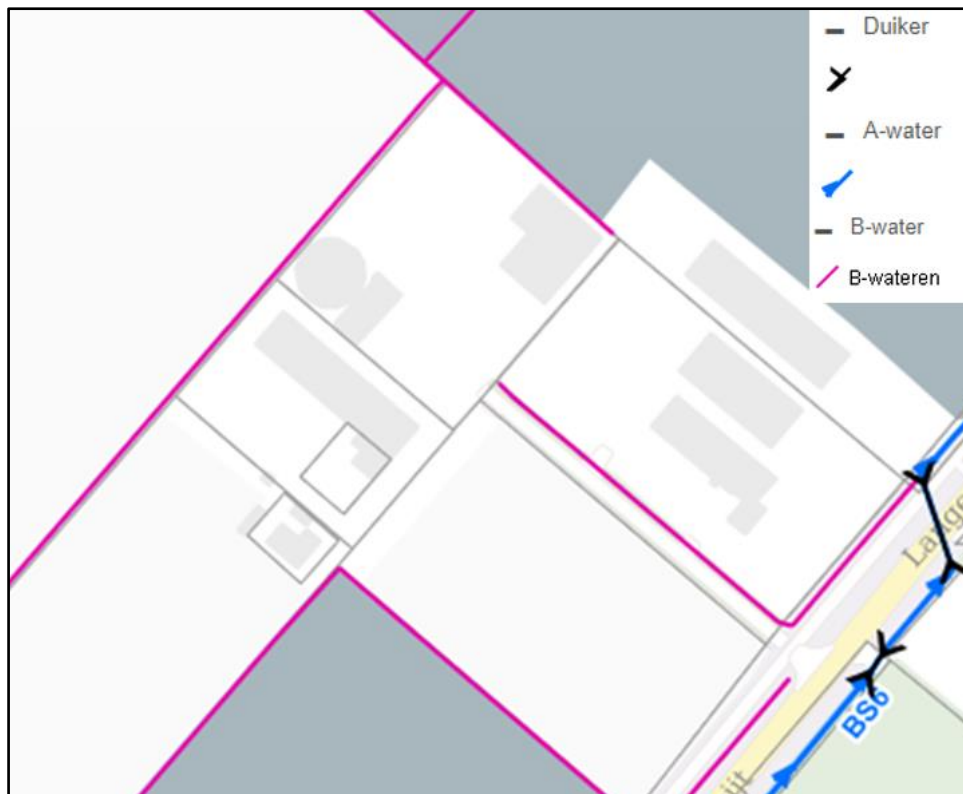
Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het

waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap De Dommel.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Rondom het bedrijf liggen verschillende watergangen. De dichtstbijzijnde A-watergang ligt op circa 140 meter van de rand van het bouwvlak af. Verschillende B-watergangen liggen gelijk aan de rand van het bouwvlak, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 9: Watergangen rondom plangebied

In de bestaande situatie zijn op de planlocatie twee bedrijfswoningen aanwezig. 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 perceelsloten. 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 perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Met de beoogde ontwikkeling verandert er in de waterhuishoudkundige situatie niets. Het huishoudelijk afvalwater blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool. De woningen blijven in omvang ongewijzigd. Er wordt verder niets bijgebouwd. De omvang aan oppervlakte verharding op het perceel blijft gelijk. Compenserende maatregelen voor een toename van oppervlakteverharding is derhalve niet noodzakelijk.

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:

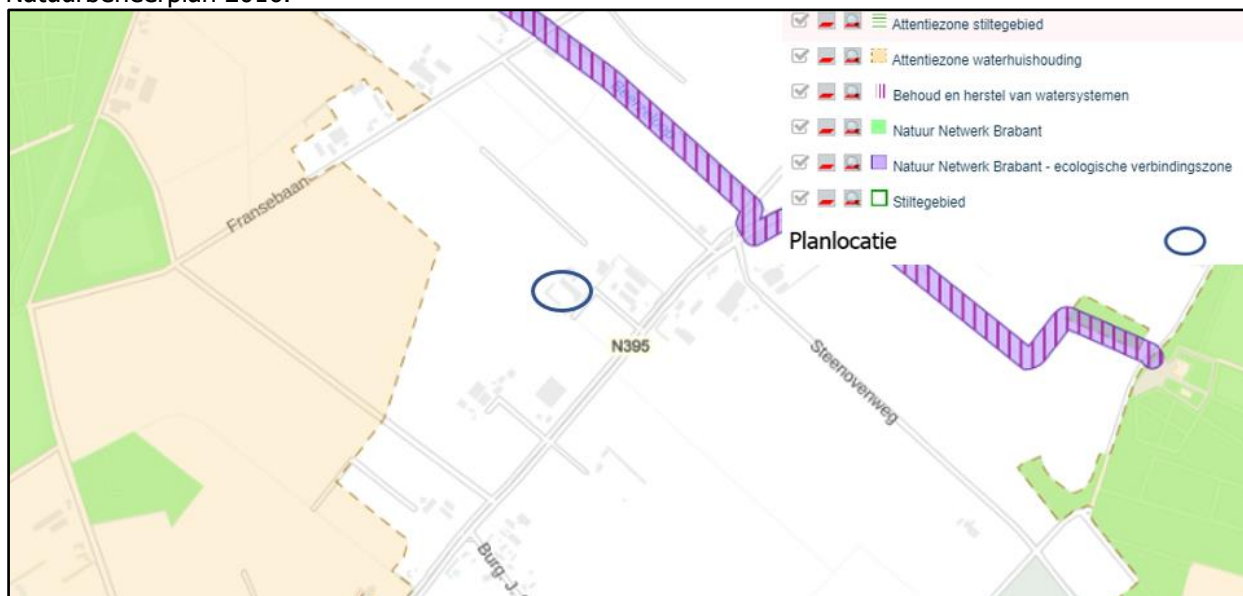
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

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 verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) 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 binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 10: 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 1,9 kilometer ligt.

Met het omzetten van de bestaande bedrijfswoningen naar plattelandswoningen vinden er geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden plaats. Het gaat hier immers op bestaande woningen. Feitelijk wijzigt het gebruik van de woningen niet, de locatie blijft in gebruik zoals bestaand. Hierdoor vindt er geen negatieve ontwikkeling plaats met betrekking tot stikstofdepositie van vervoersbewegingen. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals vermesting, oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. 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 bedoelt 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 de planlocatie 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.

Met het wijzigen van het gebruik ten behoeve van bewoning van de bedrijfswoning naar plattelandswoning vinden er geen veranderingen plaats aan de gebouwen en of de inrichting. Deze ontwikkeling is dusdanig van aard dat een schadelijk effect op beschermde soorten en overtreding van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. Indien er renovaties plaatsvinden worden hier, indien nodig, separate omgevingsvergunningen voor aangevraagd. Bij vergunningsvrije activiteiten zal de wettelijke zorg voor in het wild levende dieren en planten in acht worden genomen. Hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, zullen niet beschadigd, vernield of verstoord worden.

Hiermee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4 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.

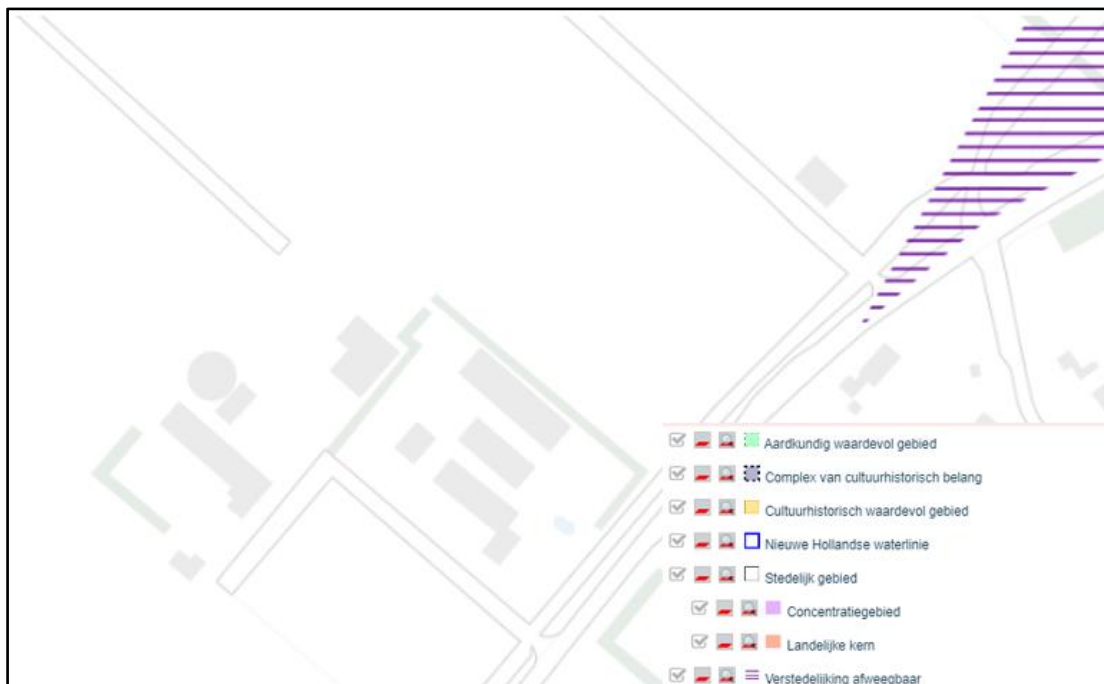
De bestaande bedrijfswoningen aan de Langereijt 31 en 33 worden met de beoogde ontwikkeling in gebruik genomen als plattelandswoning. Hierdoor kunnen de woningen bewoond worden door derden, zonder bedrijfsmatige binding te hebben met het bedrijf. Hiermee verandert het feitelijk gebruik als woning niet. Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.5.1 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 11. 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 11: uitsnede kaart Iov: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

4.5.2 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. In het bestemmingsplan.

Conform de erfgoedkaart ligt de planlocatie in een gebied met hoge archeologische verwachtingen (categorie 4), zie afbeelding 12. Het initiatief betreft de wijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Het gaat hier om bestaande bebouwing. Er vinden geen bodemingrepen plaats en de bebouwing blijft in omvang ongewijzigd. Gezien de aard van het initiatief is er geen aantasting van archeologische waarden te verwachten.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

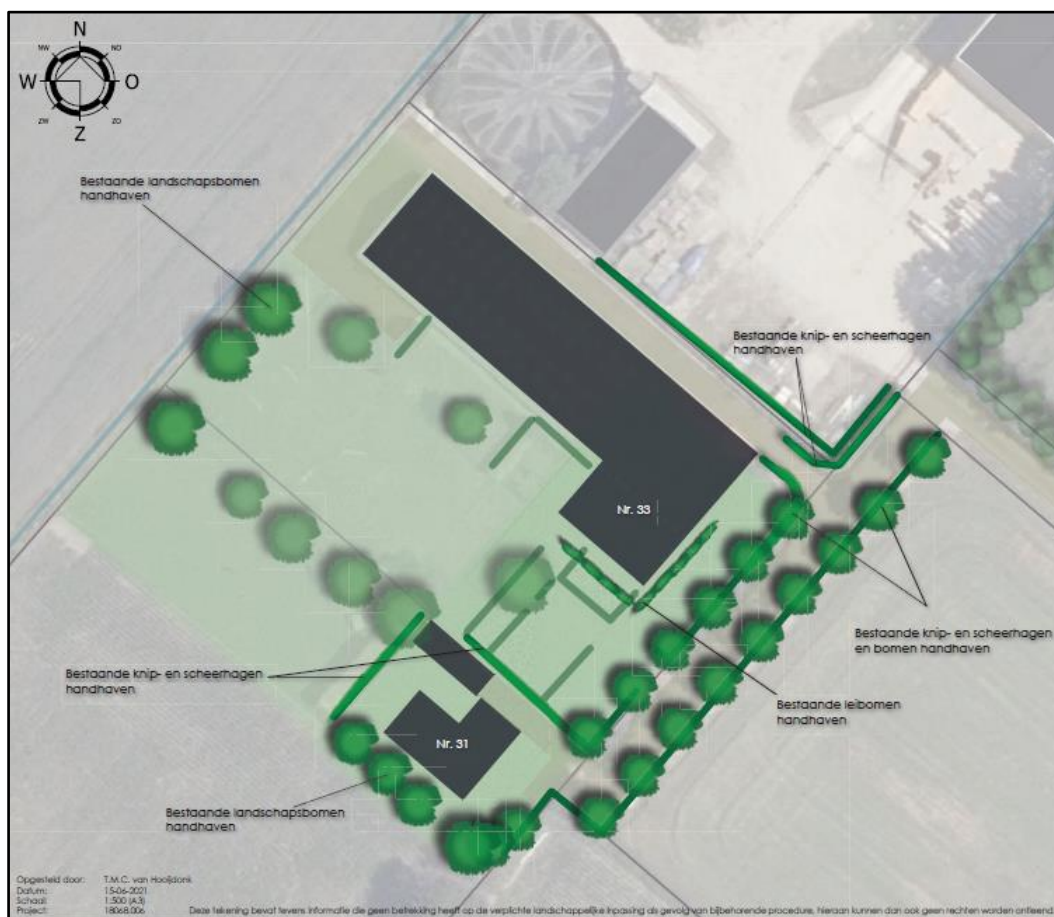


Afbeelding 12: Uitsnede erfgoedkaart

4.6 Landschappelijke inpassing

In onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling weergegeven. De landschappelijke inpassing is afgestemd op het ter plaatse aanwezige landschap en op de omgevingsvisie van de gemeente Oirschot. De bestaande groenstructuren rondom de woningen sluiten aan bij het eigen karakter van het gebied. Daarom wordt met dit landschappelijk inpassingsplan de bestaande landschappelijke inpassing vastgelegd. In bijlage 3 is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Hier wordt dieper ingegaan op de beoogde landschappelijke inpassing. De duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting tevens juridisch geborgd in de planregels.

Naast de landschappelijke inpassing wordt er ook een kwaliteitsverbetering gerealiseerd met de beoogde ontwikkeling. Middels een kwaliteitsberekening is gemotiveerd hoeveel geïnvesteerd dient te worden in de kwaliteitsverbetering. Deze berekening is toegevoegd in Bijlage 4.



Afbeelding 13: landschappelijke inpassing

4.7 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 al 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 conform de definitie in de VNG-publicatie in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer,

er is een provinciale weg maar vanwege de grote afstand tot de weg is het plangebied aan te merken als een rustig gebied. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

Een plattelandswoning is overeenkomstig het gestelde in de Wet plattelandswoningen géén gevoelig object voor de inrichting waartoe de woning behoorde, omdat de status 'plattelandswoning' planologisch geen veranderingen aanbrengt. Uitzondering hierop zijn de luchtkwaliteitseisen, hier wordt in paragraaf 4.9 nader op ingegaan.

4.7.1 Afstanden

Aan de Langereijt 29a is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een stal voor een inrichting gespecialiseerd in het kweken, fokken, mesten, houden en verhandelen van insecten. De insectenkwekerij wordt gezien als een inrichting die onder het Activiteitenbesluit valt. Derhalve zijn voor het aspect geur de afstanden uit het Activiteitenbesluit van toepassing. In onderstaande tabel is te zien dat de woningen volgens het Activiteitenbesluit op een voldoende afstand liggen van de insectenkwekerij.

Tabel 1: Afstanden

Woning	Min. afstand conform Activiteitenbesluit	Afstand tot gevel insectenkwekerij	Min. afstand emissiepunt conform Activiteitenbesluit	Afstand tot emissiepunt insectenkwekerij
Langereijt 31	25 meter	51 meter	50 meter	Circa 100 meter
Langerijet 33	25 meter	80 meter	50 meter	Circa 130 meter

De afstand van 51 meter is gebaseerd op de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de stal aan de Langereijt 29a. Conform de bedrijven en milieuzonering 2009 dient voor een bedrijf gespecialiseerd in het houden en fokken van wormen en maden voor het aspect geluid een afstand van minimaal 30 meter en voor stof minimaal 0 meter te worden behouden. Aan deze afstanden wordt in de beoogde situatie voldaan. Het bassin op de planlocatie wordt niet gebruikt voor de opslag van mest. Het bassin werd ooit gebruikt voor de opslag van water maar is nu niet meer in gebruik. Er zal geen mest worden opgeslagen in het bassin.

In de omgeving zijn verschillende akkerbouw/tuinbouwbedrijven gelegen. Volgens de bedrijven en milieuzonering dient er minimaal een afstand van 30 meter te liggen tussen een akkerbouwbedrijf of een gebouw van een tuinbouwbedrijf en een gevoelig object. Binnen 30 meter is geen akkerbouwbedrijf of gebouw van een tuinbouwbedrijf aanwezig. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden van de bedrijven en milieuzonering 2009.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.8 Geur

4.8.1 Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels betreffende geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Oirschot heeft een verordening vastgesteld om af te wijken van deze wettelijke normen. Conform de geurverordening van de gemeente Oirschot mag de geurbelasting in de bebouwde kom maximaal 2 OuE/m³ bedragen, in bedrijventerrein Kanaalzone en in de bufferzone van 250 meter buiten de woonkernen maximaal 7 OuE/m³ en in het buitengebied maximaal 10 OuE/m³. De planlocatie ligt in het buitengebied. Met betrekking tot de minimale afstanden tot een veehouderij wordt niet afgeweken van de wettelijk gestelde eisen.

4.8.2 Beperkingen veehouderijen in omgeving

In de huidige situatie zijn er al bestaande woningen aanwezig ter plaatse van het plangebied. Met de ontwikkeling die plaatsvindt, vinden er geen veranderingen plaats met betrekking tot het aspect geur naar andere bedrijven toe. In de huidige situatie vindt er geen overbelasting plaats, hierdoor valt uit te sluiten dat er zich wel een overbelaste situatie voordoet in de beoogde situatie.

4.8.3 Achtergrondbelasting

Voor de veehouderij binnen de planlocatie is door middel van V-Stacks gebied een berekening gemaakt waarbij de cumulatieve geurhinder is berekend. Voor de berekening zijn alle bedrijven meegenomen die een geuruitstoot hebben binnen een straal van twee kilometer rondom de geurgevoelige objecten. De gegevens van veehouderijen van derden zijn afkomstig uit de databestanden van Web-BVB van de gemeente Oirschot. De varkenshouderij aan de Langereijt 29a is gewijzigd in een insectenkwekerij. Voor het wijzigen van de varkenshouderij naar een insectenkwekerij is op 23 april 2020 een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is niet verwerkt in Web-bvb, daarom zijn de invoergegevens handmatig verwijderd. In werkelijkheid worden hier geen varkens meer gehouden en is de eigenaar van deze locatie voornemens om een wormen- en/of insectenkwekerij te realiseren. Een omgevingsvergunning hiervoor is al verleend. De invoergegevens van de geurberekening zijn toegevoegd in bijlage 2.

De enige geurgevoelige objecten die zijn meegenomen zijn de woningen aan de Langereijt 31 en 33. De achtergrondbelasting op de woning aan de Langereijt 31 bedraagt 3,7 OuE/m³, op de woning aan de Langereijt 33 bedraagt de achtergrondbelasting 3,4 OuE/m³.

De resultaten van de geurberekening zijn opgenomen in bijlage 1. Gezien het feit dat er op alle geurgevoelige locaties geen sprake is van een overbelasting is afdoende aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarde van dit artikel.

4.8.4 Woon- en leefklimaat

In het kader van de ruimtelijke procedure is het belangrijk dat de woningen gevestigd zijn in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door een vergelijking te maken met de geurbelasting als gevolg van het veelvoud van de veehouderijen in de omgeving van het betreffende geurgevoelige object (cumulatieve geurhinder) en de geurbelasting afkomstig van de veehouderij binnen de planlocatie (voorgrondbelasting). Bij het bepalen van de geurhinder geldt als vuistregel dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien deze ten minste de helft bedraagt van de cumulatieve geurhinder. Omdat niet voor iedere veehouderij in de omgeving een aparte voorgrondberekening is gemaakt, wordt er in deze worstcasescenario vanuit gegaan dat de volledige achtergrondbelasting van één (fictief) bedrijf afkomt. Hierdoor zou de voorgrond belasting van dit bedrijf maatgevend zijn.

PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Aan de hand van de meest bepalende belasting is het percentage geurgehinderden berekend. Naar aanleiding van het percentage geurgehinderden kan vervolgens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden berekend. Het RIVM hanteert bij haar milieuraapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

Tabel 2: Relatie percentage geurgehinderden en milieukwaliteit (bron: GGD-richtlijn geurhinder, 2002)

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Tabel 3: Milieukwaliteit

GGO	Achtergrondbelasting	Percentage geurgehinderden	milieukwaliteit
Langereijt 31	3,695 OuE/m ³	10%	Redelijk goed
Langereijt 33	3,393 OuE/m ³	9%	Goed

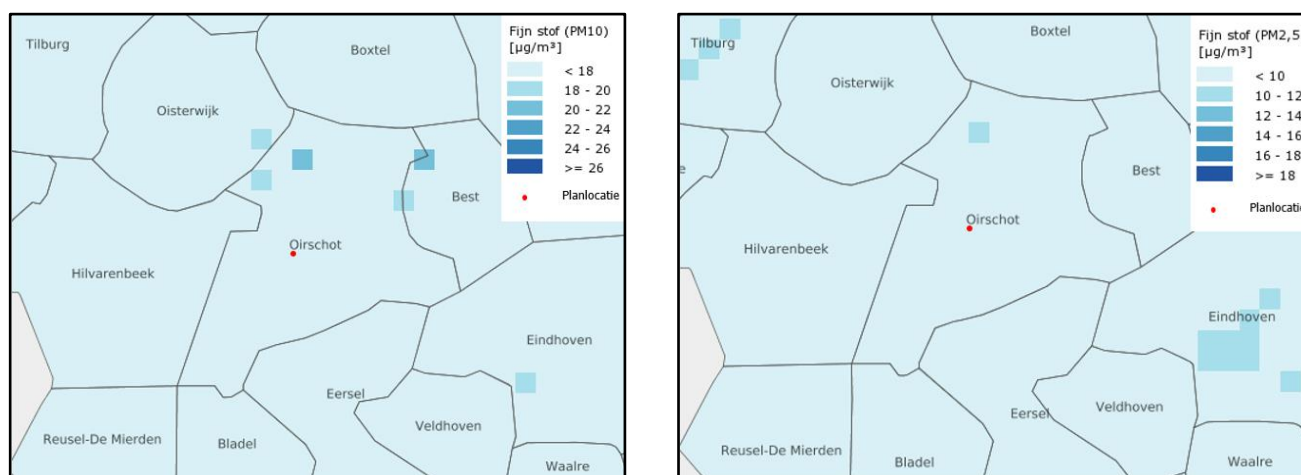
In bovenstaande tabel is te zien dat de milieukwaliteit van beide woningen redelijk goed tot goed betreft. Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

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.

In de omgeving van de planlocatie zijn veel agrarische bedrijven gelegen. In de agrarische sector is voornamelijk de emissie van fijnstof bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. Fijnstof, zowel PM₁₀ en PM_{2,5} komt voornamelijk door emissie van huid-, mest-, voer- en strooiseldeeltjes uit de stallen. Dit gebeurt continu (24 uur per dag). De belangrijkste bron bij een veehouderij zijn de stallen. Het vrijkomen van fijnstof ten gevolge van overige activiteiten op het bedrijf zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de emissie uit de stallen. Voor het bepalen van de concentraties fijnstof in de omgeving van veehouderijen, zijn gegevens nodig over de hoeveelheid fijnstof die dieren produceren. Deze hoeveelheid varieert per dier en is afhankelijk van het huisvestingssysteem zoals het type stal. De emissiefactoren voor fijnstof geven per huisvestingssysteem aan hoeveel fijnstof een bepaald dier per jaar produceert.

Op het bedrijf worden geen dieren met een emissiefactor voor fijnstof gehouden. Er worden hobbymatig circa 3 paarden gehouden. De ontwikkeling gaat over het wijzigen van de bedrijfswoning-status naar plattelandswoning. Het is in deze situatie dus van belang om te toetsen of de woningen overbelast liggen. In onderstaande afbeeldingen is te zien dat de woningen niet overbelast liggen voor zowel PM₁₀ (met als grenswaarde 40 µg/m³) als PM_{2,5} (met als grenswaarde 25 µg/m³).



Afbeelding 14: GCN-kaarten Nederland fijnstof PM₁₀ (links) en fijnstof PM_{2,5} (rechts)

Volgens de Europese richtlijnen moet ook rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit van het eigen agrarische bedrijf. Ondanks de afwezigheid van dieren met een emissiefactor voor fijnstof, blijft het plangebied toch een agrarisch bedrijf en zal het bedrijf (weliswaar in niet betekende mate) emissie hebben van fijnstof. Voor de bedrijfsvoering zullen er worstcasescenario 7 vervoersbewegingen gedurende 5 dagen per week plaatsvinden. Er is vanuit gegaan dat 100% van deze vervoersbewegingen bestaat uit zware vervoersbewegingen. Middels de NIBM-tool is aangetoond dat deze

vervoersbewegingen niet in betekende mate bijdragen, zie onderstaande afbeelding. Hiermee wordt voldaan aan de Europese richtlijnen.

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)	35
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,27
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 15: NIBM-tool

4.10 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. In de Wgh is bepaald dat bij het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object de geluidshinder onderzocht dient te worden. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Een nader onderzoek naar de geluidshinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.11 Verkeer en parkeren

Er dient op de planlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeerskundige situatie in de omgeving en op de toegangswegen omdat het gebruik als woonfunctie niet verandert. Verkeerbewegingen van en naar de planlocatie zullen beperkt blijven tot voornamelijk personenvervoer. De Langereijt beschikt over voldoende capaciteit om dergelijke vervoersbewegingen af te wikkelen. Tevens verandert er niets aan het agrarisch bedrijf dat binnen hetzelfde bouwvlak is gelegen. De ontwikkeling leidt er alleen toe dat de woningen aan de Langereijt 31 en 33 bewoond kunnen worden door derden zonder binding met het bedrijf.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Conform de Crow toekomstbestendig parkeren dienen er per woning in het buitengebied tussen de 2 en 2,8 parkeerplaatsen te zijn. Voor beide woningen zijn is ruim voldoende parkeergelegenheid. In onderstaande afbeeldingen middels blauwe omkadering aangegeven dat er parkeergelegenheid is voor minstens 3 voertuigen bij beide woningen.



Afbeelding 16: Parkeergelegenheid planlocatie

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, 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.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgedrukt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

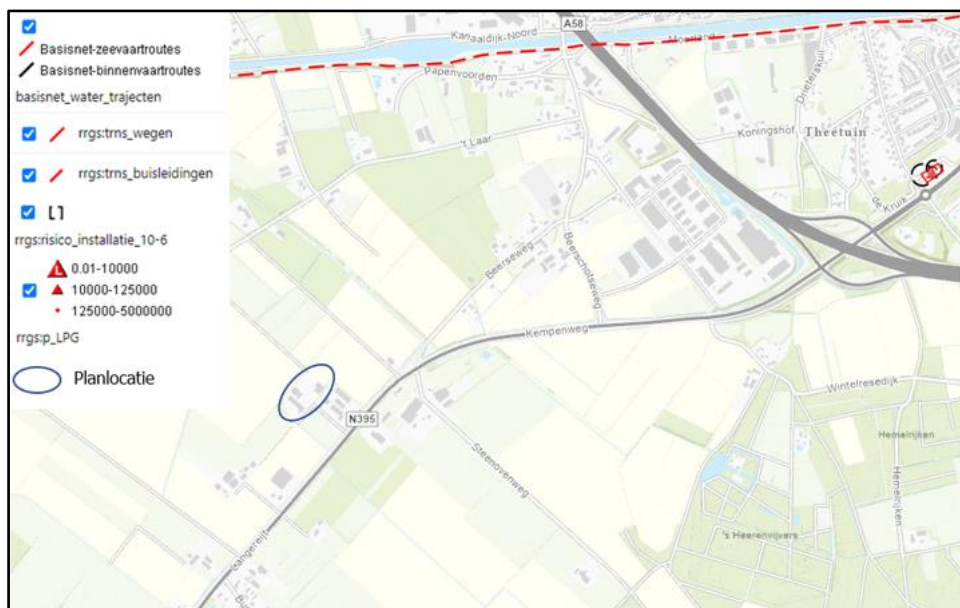
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.12.2 Toetsing aan beleid

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 17: Uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (het wijzigen van de bedrijfswoning-status in plattelandswoning) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Het plan voorziet ook niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden 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.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de [Rijks]weg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 17).

4.14 Volksgezondheid

In het kader van volksgezondheid dient ook aangetoond te worden dat geitenhouderijen in de buurt geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Op de Langereijt 14 (op 460 meter afstand) en de Fransebaan 1 (op 650 meter afstand) worden geiten gehouden. Beide bedrijven betreffen echter maar hobbymatige geitenhouderijen met minder dan 10 geiten. In het kader van volksgezondheid vormen deze bedrijven geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Binnen 2 kilometer van de planlocatie liggen geen andere geitenhouderijen.

4.15 Spuitzones

In de vollegrond- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de

planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De woningen ligt op 20 meter van de dichtstbijzijnde landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van de planlocatie komen geen boomgaarden voor.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze worden spuitdoppen getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuithoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid.

Bovendien wordt de planlocatie aan de randen voorzien van landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de gewenste woningen reikt. De planlocatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

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 bestemmingsplan (ook: 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 bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen 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 bestemmingsplan, 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: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'
- Maatvoering: 'maximum aantal wooneenheden: 2'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – iv ja mits'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan: Het bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening' van de gemeente Oirschot welke zijn vastgesteld op respectievelijk 18 juni 2013 en 21 november 2017. Beide plannen zijn uitgewerkt tot één leesbare versie in het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'.

De enige wijziging die plaats heeft gevonden, is de wijziging van de functieaanduiding: 'Bedrijfswoning' naar de functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. Ook is voor de beoogde landschappelijke inpassing een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

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.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Langereijdt 31 en 33 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 is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Ook de kosten voor de in verband met de Landschapsinvesteringsregeling zijn voor rekening van initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Er heeft ook een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Op vrijdag 5 februari 2021 is er uitgebreid gesproken met de vollegrondstuinbouwteler die gelegen is binnen hetzelfde bouwvlak. Ook zijn er met andere buurtbewoners gesprekken gevoerd. Omwonenden hebben geen bezwaar gemaakt tegen de beoogde ontwikkeling.

De vollegrondstuinbouwteler die binnen het zelfde bouwvlak is gelegen, heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling. De ondernemer heeft aangegeven onze keuze te begrijpen en gaat zeker geen bezwaar maken. Met zijn deel van het bouwvlak heeft hij geen bijzondere plannen. De teler wil doorgaan zoals het nu is en een woning is daarbij niet nodig voor het bedrijf. Ook de bewoners van de Langereijdt 29 en 29a hebben laten weten geen bezwaar te hebben tegen het beoogde initiatief.

Het Waterschap heeft op 18-10-2021 een reactie gegeven. Het waterschap heeft aan dat het plan geen gevolgen voor de hoeveelheid verharding omdat het de herbestemming van bestaande gebouwen betreft. Het plan heeft daarom geen waterhuishoudkundig belang. Het waterschap stemt daarom in met de beoogde ontwikkeling. Het vooroverleg met de provincie heeft ook al plaatsgevonden. Hier zijn geen belemmeringen uit voort gekomen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen binnen gekomen met betrekking tot het plan. Het plan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder 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.

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.

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het wijzigingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Resultaten achtergrond geur

Bijlage 2: Geurberekening achtergrond (incl. invoergegevens)

Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4: Berekening kwaliteitsverbetering



www.vandunadvies.nl