

## Wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Termeidesteeg 2'

---

Gemeente Oirschot



**Plangebied:** Termeidesteeg 2, 5688 MG Oirschot

**Projectnummer:** 17215

**Datum:** 29 juni 2021, 6 september 2021

**Opgesteld door:** Marjolijn Raymakers

**Status:** Vastgesteld

**IMRO-code:** NL.IMRO.0823.WPBGTERMEIDESTG2-VAST



Dorpsstraat 54  
5113 TE Ulicoten  
T 013 519 94 58

Postel 8  
5711 ET Someren  
T 0493 745 015

F 013 519 97 27  
E [info@ontwerp-planologie.nl](mailto:info@ontwerp-planologie.nl)  
I [www.ontwerp-planologie.nl](http://www.ontwerp-planologie.nl)

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

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.



## Inhoudsopgave

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                             | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel .....                                         | 4         |
| 1.2 Geldende bestemmingsplan.....                                    | 4         |
| 1.3 Procedure .....                                                  | 5         |
| 1.4 Leeswijzer.....                                                  | 6         |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING .....</b>                                     | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie .....                                         | 7         |
| 2.2 Beoogde situatie.....                                            | 7         |
| <b>3. BELEIDSKADER.....</b>                                          | <b>9</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                                | 9         |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....                   | 9         |
| 3.2 Provinciaal beleid.....                                          | 9         |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....                              | 9         |
| 3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) ..... | 10        |
| 3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov).....                        | 11        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                        | 16        |
| 3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot .....                                  | 16        |
| 3.3.2 Bestemmingsplan .....                                          | 17        |
| <b>4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....</b>           | <b>21</b> |
| 4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....      | 21        |
| 4.2 Waterhuishouding .....                                           | 21        |
| 4.2.1 Waterrelevant beleid.....                                      | 21        |
| 4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie .....                  | 24        |
| 4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie .....                    | 24        |
| 4.3 Natuur .....                                                     | 24        |
| 4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN) .....                            | 24        |
| 4.3.2 Wet natuurbescherming.....                                     | 26        |
| 4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....                   | 28        |
| 4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde .....                             | 28        |
| 4.4.2 Archeologie .....                                              | 29        |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering .....                                | 30        |
| 4.6 Geur .....                                                       | 31        |
| 4.7 Gezondheid .....                                                 | 32        |
| 4.8 Spuitzone.....                                                   | 32        |
| 4.9 Geluid .....                                                     | 32        |
| 4.10 Luchtkwaliteit .....                                            | 33        |
| 4.11 Landschappelijke inpassing .....                                | 33        |
| 4.12 Bodemkwaliteit.....                                             | 34        |
| 4.13 Externe veiligheid .....                                        | 35        |
| 4.13.1 Regelgeving .....                                             | 36        |
| 4.13.2 Toetsing aan beleid .....                                     | 36        |
| 4.14 Verkeer en parkeren .....                                       | 37        |
| 4.16 Technische infrastructuur .....                                 | 38        |
| <b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>39</b> |
| 5.1 Juridische achtergrond.....                                      | 39        |
| 5.2 Toelichting verbeelding .....                                    | 39        |
| 5.3 Toelichting regels .....                                         | 40        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                                       | <b>41</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....                                  | 41        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                           | 41        |
| 6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog .....                          | 41        |
| 6.2.2 Zienswijzen en beroep .....                                    | 41        |
| <b>BIJLAGEN.....</b>                                                 | <b>42</b> |





## 1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldende bestemmingsplan en de procedure aan bod.

### 1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Termeidesteeg 2 te Oirschot, kadastraal bekend met nummer 596) de bestaande boerderij te splitsen in twee wooneenheden en te wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. In de huidige situatie heeft het plangebied een enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk en derhalve dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden teneinde de ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken. De overige naastgelegen gronden welke ook in eigendom zijn van de initiatiefnemer (nummer 904 en 905) blijven ongewijzigd.

In 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Oirschot een positief principebesluit genomen ten aanzien van bovengenoemde ontwikkeling waarna initiatiefnemer het vervolgtraject heeft ingezet in de vorm van het opstellen van onderliggend wijzigingsplan.

### 1.2 Geldende bestemmingsplan

Op deze locatie zijn voor de verbeelding de bestemmingsplannen "Buitengebied fase II 2013" en "Buitengebied, correctieve herziening", vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013 en 21 november 2017 van toepassing. Hierin heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Het plangebied heeft daarnaast de volgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen, zie afbeelding 1:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 5'
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel'
- Bouwvlak – Bouwvlak
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – iv nee'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperking veehouderijen'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – ecologische hoofdstructuur'





|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Enkelbestemming</b><br>Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden |  <b>Dubbelbestemming</b><br>Waarde - Archeologie 5                       |
|  <b>Dubbelbestemming</b><br>Waarde - Archeologie 3                              |  <b>Gebiedsaanduiding</b><br>overige zone - beperkingen veehouderij      |
|  <b>Dubbelbestemming</b><br>Waarde - Archeologie 4                              |  <b>Gebiedsaanduiding</b><br>overige zone - ecologische hoofdstructuur   |
|  <b>Dubbelbestemming</b><br>Waterstaat - Natte natuurparel                      |  <b>Gebiedsaanduiding</b><br>reconstructiewetzone - extensiveringsgebied |
|  <b>Bouwvlak</b>                                                                |  <b>Gebiedsaanduiding</b><br>reconstructiewetzone - iv nee               |
|  <b>Functieaanduiding</b><br>bedrijfswoning                                     |                                                                                                                                                             |

*Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan*

De beoogde woonfunctie is niet zonder meer toegestaan binnen het bestemmingsplan omdat er ter plaatse een bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden' is opgenomen. Dit betekent dat een woonfunctie niet is toegestaan. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### 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).

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



belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzage termijn ligt het ontwerp wijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

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

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

#### **1.4 Leeswijzer**

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

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

De juridische achtergrond van het wijzigingsplan, 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

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten noordoosten van de kern Oirschot. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich zowel burgerwoningen als enkele agrarische bedrijven. De Termeidesteeg ligt in het buitengebied van Oirschot en verbindt de Loppensestraat en de Oudesteeg met elkaar, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Ligging plangebied

In het plangebied zijn een bedrijfswoning, een B&B en agrarische bebouwing (fungeren nu als koeienstal en opslag/machineberging) aanwezig. De boerderij is van oorsprong een melkveehouderij, maar is momenteel niet meer in gebruik. Het erf is voor een groot deel verhard. Er staan enkele fruitbomen ten zuiden van de langgevelboerderij en er is een poel aanwezig op enige afstand ten westen van de toegangsweg. Via de Termeidesteeg is er één (eigen) toegangsweg in zuidelijke richting naar de bedrijfswoning, B&B (circa 135 m<sup>2</sup>) en agrarische bebouwing. De meeste grond die bij de boerderij hoort is reeds verkocht en in bezit van Brabants Landschap.

### 2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het bouwvlak ter plaatse van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te herbestemmen naar 'Wonen' en hierbij de huidige bedrijfswoning (de langgevelboerderij) te splitsen in twee wooneenheden. Het bijgebouw ten behoeve van de B&B (circa 135 m<sup>2</sup>) blijft gehandhaafd, evenals het bijgebouw (circa 50 m<sup>2</sup>) ten behoeve van berging, gelegen ten oosten van de B&B. De bebouwing ten behoeve van de veehouderij (circa 350 m<sup>2</sup>) ten zuidwesten van de langgevelboerderij wordt gesaneerd, evenals de aanwezige sleufsilos, voerplaten en erfverharding met een oppervlakte van circa 1000 m<sup>2</sup>. Deze beoogde ontwikkeling houdt in dat er een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd met een oppervlakte van 8200 m<sup>2</sup>.

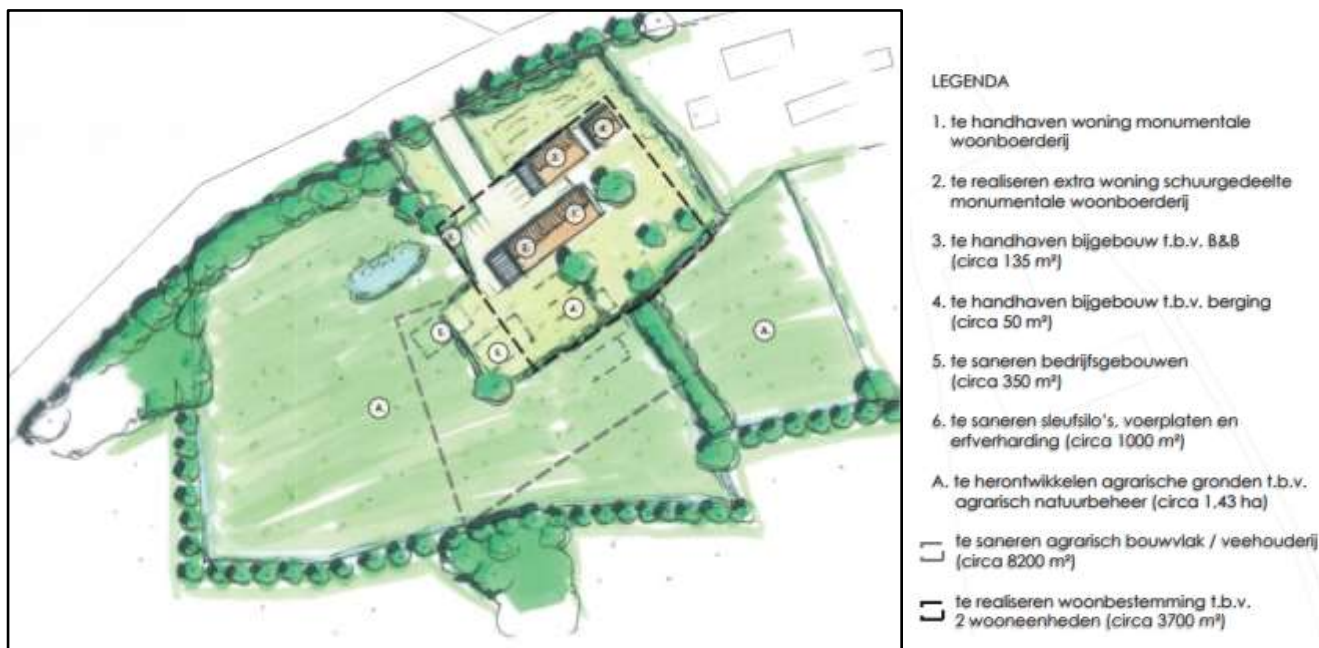
Het totale woonvlak heeft een oppervlakte van circa 3427 m<sup>2</sup>. Deze omvang is passend in de omgeving, zeker gezien het hier om twee woningen gaat in de woonboerderij en de ruimte voor deze woonboerderij niet gebruikt kan worden voor het oprichten van bijgebouwen of iets dergelijks. Daarnaast is aan de zijkant van de nieuwe woning wat ruimte nodig om een nieuw bijgebouw te kunnen realiseren omdat deze anders achter de woning komt te staan.

Bovengenoemde ontwikkeling wordt samen met het omliggende landschap (percelen te oosten, zuiden en westen van de bebouwing) landschappelijk ingepast in de omgeving. De weilanden worden ingericht ten behoeve van extensief agrarisch natuurbeheer met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' en dit zal als voorwaardelijke bepaling worden opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan. De overige gronden (kadastrale percelen 904 en 905) welke ook in bezit zijn van de initiatiefnemer en geen onderdeel uitmaken van dit wijzigingsplan, behouden de





huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Dit is in afbeelding 3 weergegeven en de situatietekening op schaal is bijgevoegd in de bijlage.



Afbeelding 3: Situatieschets beoogde situatie

### 3. Beleidskader

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling in het van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

#### 3.2 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.

##### *3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel



te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

*'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn 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 natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

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

### *3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)*

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is 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 in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.



Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, is onderhavig plangebied gelegen in het kerngebied groenblauw. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.



*Afbeelding 4: Uitsnede plangebied, Structuurvisie 2010-2014*

Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met de sanering van een veehouderij en een landschappelijke inpassing en een investering in de natuur waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het kerngebied groenblauw in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.

### *3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov)*

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 22 februari 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 wijzigingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de



verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant', 'stalderingsgebied', 'beperkingen veehouderij' 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'attentiezone waterhuishouding', zie afbeelding 5.

Naar alle waarschijnlijkheid is het plangebied per abuis opgenomen in het Natuur Netwerk Brabant aangezien bestaande bouwpercelen normaliter buiten de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' liggen. Aannemelijker is dat het plangebied, zoals de naastgelegen locatie, aangeduid zou moeten worden als 'Groenblauwe mantel'. Desalniettemin wordt de beoogde ontwikkeling in dit geval getoetst aan het 'strengste' regime, in dit geval 'Natuur Netwerk Brabant'.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart 4 Interim Omgevingsverordening

Daarnaast heeft het plangebied de aanduidingen 'stalderingsgebied', 'cultuurhistorisch waardevol gebied', 'attentiegebied waterhuishouding' en 'beperkingen veehouderij'. Onderhavig initiatief behoeft echter niet getoetst te worden aan de regels ten behoeve van 'staldering' en 'beperkingen veehouderij' aangezien deze regels betrekking hebben op ontwikkelingen van veehouderijen. Bij onderhavig initiatief is hier geen sprake van, het gaat hier juist om de sanering van een veehouderij. De beoogde ontwikkeling heeft daarnaast een positieve uitwerking ten aanzien van de aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'attentiegebied waterhuishouding' aangezien cultuurhistorische bebouwing behouden blijft (woonboerderij) en landschappelijk wordt ingepast in de omgeving en de afname van verhard oppervlak in het plangebied wat een positieve uitwerking heeft op de waterhuishouding in en rond het plangebied.

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

In de beoogde situatie is sprake van bestaand ruimtebeslag aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand bouwvlak en gebruik wordt gemaakt van bestaande bouwwerken op deze locatie binnen het beoogde bouwperceel. Toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk en er kan geconcludeerd worden dat in de beoogde situatie sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *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 bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat een agrarische bedrijf wordt gestaakt en milieurechten worden ingeleverd waardoor het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd. Tevens wordt een bestaand bouwvlak verkleind, wordt overtollige bebouwing gesloopt en wordt bestaande bebouwing gebruikt ten behoeve van een nieuwe functie. Ten slotte wordt het gehele plangebied landschappelijk ingepast in de omgeving.

#### *Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)*

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en



feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van 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 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015, vastgesteld op 10 december 2015 van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling dient een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden middels een landschappelijke inpassing en eventuele storting in het groenfonds. De landschappelijke inpassing en de berekening kwaliteitsverbetering zijn opgenomen in de bijlagen van dit wijzigingsplan.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

#### Natuur Netwerk Brabant (artikel 3)

Het Natuur Netwerk Brabant strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Een bestemmingsplan ter plaatse van een Natuur Netwerk Brabant bevat regels gericht op de bescherming van ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken. Zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd staat het bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

Er zal getoetst moeten worden aan de regels die zijn opgenomen ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant (artikel 3). In artikel 3.17 van de Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat binnen het Natuur Netwerk Brabant een ontwikkeling mogelijk is als voldaan wordt aan de voorwaarden voor:

- a. nieuwe ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Brabant, overeenkomstig artikel 3.18;
- b. het nee, tenzij-principe, overeenkomstig artikel 3.19;
- c. de saldo-benadering, overeenkomstig artikel 3.20;
- d. een kleinschalige uitbreiding, overeenkomstig artikel 3.21. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie laten weten dat er sprake is van een kennelijke onjuistheid (zie bijlage). Ter plaatse van het bouwvlak is namelijk het NNB opgenomen. Aangezien het hier gaat om een bestaand bouwperceel met tuin wordt dit gezien als een kennelijke onjuistheid. Daarom is ter plaatse van het beoogde bouwperceel inclusief tuin (bestemming 'Groen') het NNB niet van toepassing. In de beoogde situatie zal het NNB niet worden opgenomen ter plaatse van het woonperceel en voorliggende tuin (bestemming 'Groen'). Zodra de procedure via artikel 6.2 Iov gevolgd wordt, zal deze aanpassing van het NNB door de provincie Noord-Brabant in een soort 'veegplan' worden meegenomen.

#### *Artikel 3.18 Nieuwe ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Brabant*

1. Een bestemmingsplan kan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurfunctie of het recreatieve medegebruik daarvan zijn toegestaan, als dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.

*De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar 'Wonen' en het daarbij splitsen van een bestaande langgevelboerderij. Hiermee worden geen ecologische waarden en kenmerken van het NNB aangetast aangezien het een bestaand bouwperceel betreft. De ontwikkeling heeft zelfs een positief effect hierop aangezien er voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt gaat worden en vervolgens het gehele plangebied ingepast wordt in de omgeving met gebiedseigen beplanting.*

2. Een bestemmingsplan kan bepalen dat nieuwvestiging is toegestaan als:
  - a. het een deel van het Natuur Netwerk Brabant betreft dat door Stedelijk gebied loopt;.



- b. de nieuwvestiging geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.  
*Er is geen sprake van nieuwvestiging, het gaat om een bestaande locatie.*

#### *Artikel 3.19 Toepassing van het Nee, tenzij-principe*

Een bestemmingsplan dat toepassing geeft aan het nee, tenzij-principe, bevat een onderbouwing dat:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang;  
*Het herbestemmen van een agrarische bedrijfslocatie in het NNB is van groot openbaar belang aangezien door de sloop van voormalige agrarische bebouwing er meer ruimte komt voor eventuele ecologische waarden. Tevens sluit de landschappelijke inpassing van het plangebied met gebiedseigen beplanting aan op de al aanwezige waarden conform het NNB.*
- b. er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten het Natuur Netwerk Brabant;  
*De ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar 'Wonen' en de splitsing van een bestaande langgevelboerderij in twee wooneenheden. Deze splitsing is enkele mogelijk op onderhavige locatie en dus is een alternatieve locatie buiten het NNB niet voorhanden;*
- c. er geen andere oplossingen voorhanden zijn die de aantasting van het Natuur Netwerk Brabant voorkomen;  
*Er is geen sprake van aantasting van het NNB maar juist van een verbetering ter plaatse gezien de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijk inpassing van het plangebied in de omgeving. Door de sloop wordt leegstand en verpaupering van voormalige agrarische bebouwing voorkomen en is sprake van een verbetering voor ecologische, natuurkundige en waterhuishoudkundige situatie binnen NNB.*
- d. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt;  
*Er is geen sprake van negatieve effecten.*
- e. er bij het verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie;  
*Er is geen sprake van verlies van ecologische waarden en kenmerken omdat het een bestaand bouwperceel betreft.*
- f. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.  
*De uitvoering en monitoring van de sanering van de voormalige agrarische bebouwing en aanleg van landschappelijke inpassing worden middels een voorwaardelijke bepaling juridisch verankerd in onderliggend wijzigingsplan.*

#### *Artikel 3.20 Toepassing van de saldobenadering*

Bij de saldobenadering is er sprake van een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op het Natuur Netwerk Brabant, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant als geheel.

*De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar 'Wonen' en het splitsen van de bestaande langgevelboerderij. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat er voormalige agrarische bebouwing gesloopt gaat worden en het plangebied landschappelijk ingepast wordt in de omgeving. Hiermee is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de aanwezige kenmerken en waarden in de omgeving van het plangebied.*

#### *Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen*

Op basis van artikel 3.69 sub b uit de Iov kan een bestemmingsplan gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorische waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. De woonboerderij in het plangebied is door de gemeente Oirschot aangewezen als gemeentelijk monument. Om dit gemeentelijke monument te behouden en indien nodig te herstellen en te voorkomen dat er na het staken van de agrarische bedrijfsactiviteit leegstand ontstaat is splitsing van deze woonboerderij in twee wooneenheden noodzakelijk. Deze splitsing is enerzijds noodzakelijk omdat de woonboerderij enkel voor bewoning te groot is voor de initiatiefnemers. De woonboerderij heeft namelijk een lengte van circa 29 meter. Indien splitsing hiervan niet mogelijk zou zijn dan ligt





verval van dat deel wat niet bewoond wordt op de loer. Tevens leidt de splitsing tot een duurzame invulling van de boerderij en daarmee wordt leegstand en verval van deze (monumentale) boerderij wordt voorkomen.

Anderzijds ontstaat hierdoor de mogelijkheid dat de dochter van de initiatiefnemer in het gesplitste woongedeelte kan gaan wonen. Daarbij wordt aanwezige overtollige bebouwing gesloopt en wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Gekeken vanaf de weg zal het rechter woongedeelte een frontbreedte hebben van circa 13,5 meter en het linker woongedeelte een frontbreedte van circa 15,5 meter. Om dit te borgen is deze scheidingslijn ook op de verbeelding horende bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief voldoet aan de regels conform artikel 3.21 om een ontwikkeling toe te staan binnen de structuur Natuur Netwerk Brabant. In de beoogde situatie wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming waarbij de aanwezige langgevelboerderij (tevens gemeentelijk monument) wordt gesplitst in twee wooneenheden conform artikel 3.69 Iov. Aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het geheel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Deze ontwikkeling leidt niet tot aantasting van ecologische waarden en kenmerken van het NNB en zorgt juist voor een versterking van de kwalitatieve en kwantitatieve waarden en kenmerken van het NNB als geheel. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat de kleinschalige ontwikkeling en herbegrenzing van het NNB ter plaatse van het plangebied gerechtvaardigd is.

#### Conclusie Interim omgevingsverordening

De beoogde ontwikkeling, de herbestemming van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' naar een woonbestemming waarbij de aanwezige langgevelboerderij (tevens gemeentelijk monument) wordt gesplitst in twee wooneenheden, is mogelijk op grond van artikel 3.69 uit de Iov. Tevens is, zoals de provincie heeft aangegeven in haar vooroverlegreactie, herbegrenzing volgens artikel 3.21 Iov niet passend en zal de procedure conform artikel 6.2 Iov doorlopen worden.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen die hiervoor gelden vanuit de Iov.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is vervat in de Omgevingsvisie Oirschot en het bestemmingsplan.

#### *3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot*

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

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

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

Specifiek gericht op het thema Natuur, Landschap en Cultuurhistorie wordt in Omgevingsvisie aangegeven wat de gemeente hierin wil bereiken, namelijk:

- Bescherming, herstellen en ontwikkelen van de kwaliteit van de natuur biodiversiteit, het landschap, de cultuurhistorie en monumenten;
- Verandering moet mogelijk zijn maar moet per saldo wel de kwaliteit herstellen, waarborgen of versterken, ook als daar financiële inspanningen voor nodig zijn;
- De economische waarde en kwaliteiten van erfgoed hebben baat bij het beleefbaar maken van het erfgoed en door te investeren in de kwaliteit van ons erfgoed. Daardoor is er een koppeling nodig met andere beleidsvelden.



Door de bestemmingswijziging, slopen van overtollige bebouwing, behoud van een gemeentelijk monument en het landschappelijk inpassen van het plangebied in de omgeving wordt het landschappelijke- en cultuurhistorische karakter in de omgeving van het plangebied versterkt.

Een ander thema in de Omgevingsvisie is een veilige en gezonde woon- en leefomgeving. De gemeente wil hiermee onder andere bereiken dat voor de huidige en toekomstige bewoners wordt voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. In onderhavige situatie wordt de bestaande monumentale agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en tevens gesplitst in twee wooneenheden. Daarbij wordt overtollige agrarische bebouwing gesloopt en wordt het plangebied landschappelijk ingepast in de omgeving wat ten goede komt aan een veilige- en gezonde leefomgeving ter plaatse.

Ten slotte zal het thema duurzaamheid een belangrijke rol innemen in de beoogde ontwikkeling. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de gemeente Oirschot om in 2040 een klimaatbestendige en een energie neutrale gemeente te zijn.

### *3.3.2 Bestemmingsplan*

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is op deze locatie de verbeelding horende bij de bestemmingsplannen "Buitengebied fase II 2013" en "Buitengebied, correctieve herziening", vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013 en 21 november 2017 van toepassing. Hierin heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Het plangebied heeft daarnaast de volgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen, zie afbeelding 6:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 5'
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel'
- Bouwvlak – Bouwvlak
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – iv nee'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperking veehouderijen'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – ecologische hoofdstructuur'.





|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Enkelbestemming</b><br>Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden |  <b>Dubbelbestemming</b><br>Waarde - Archeologie 5                         |
|  <b>Dubbelbestemming</b><br>Waarde - Archeologie 3                            |  <b>Gebiedsaanduiding</b><br>overige zone - beperkingen veehouderij      |
|  <b>Dubbelbestemming</b><br>Waarde - Archeologie 4                            |  <b>Gebiedsaanduiding</b><br>overige zone - ecologische hoofdstructuur   |
|  <b>Dubbelbestemming</b><br>Waterstaat - Natte natuurparel                    |  <b>Gebiedsaanduiding</b><br>reconstructiewetzone - extensiveringsgebied |
|  <b>Bouwvlak</b>                                                              |  <b>Gebiedsaanduiding</b><br>reconstructiewetzone - iv nee               |
|  <b>Functieaanduiding</b><br>bedrijfswooning                                  |                                                                                                                                                             |

Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

#### Algemene voorwaarden voor wijzigen (Artikel 3.7.1)

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

- De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.  
*De wijziging is nodig voor beëindiging van het bedrijf ter plaatse.*
- Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.  
*In de beoogde situatie wordt het plangebied deels omgezet naar de bestemming 'Wonen' waarbij agrarisch hergebruik niet meer mogelijk is.*
- De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.  
*De splitsing van de woonboerderij en de B&B vinden plaats in bestaande bebouwing.*
- Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4



'Monumenten en beeldbepalende panden' bij de planregels van het moederbestemmingsplan, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.  
*Overtollige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. De monumentale boerderij blijft behouden ten behoeve van de twee beoogde woningen.*

- e. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte.  
*Niet van toepassing.*
- f. Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.  
*Er is in de beoogde situatie geen sprake van buitenopslag.*
- g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.  
*Er is geen sprake van een publieks- en of verkeersaantrekkende werking en parkeren vindt plaats binnen het plangebied aan de Termeidesteeg 2 te Oirschot.*
- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.  
*In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt dit beschreven. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.*
- i. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012.  
*Zie de landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in bijlage 2 en 3 horende bij dit wijzigingsplan.*
- j. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- k. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.
- l. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
- m. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologische situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m<sup>2</sup>, wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.  
*Betreft j t m. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt dit beschreven. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.*
- n. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is sublid 3.4.1 onder o van overeenkomstige toepassing en is sublid 3.4.1 onder o op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.  
*Op basis van de uitgevoerde Aerius berekening zoals opgenomen in bijlage 4 en 5 horende bij dit wijzigingsplan wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie tot gevolg heeft en er derhalve geen sprake is van strijdig gebruik zoals beschreven in artikel 3.4.1 onder o.*

#### Toevoegen woning door boerderijsplitsing (artikel 5.7.13)

Op basis van artikel 5.7.13 uit het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de toevoeging van een woning door een bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij, naast de bestaande en vergunde (bedrijfs)woning(en), onder de volgende voorwaarden:

- a. het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;  
*Het plangebied, de locatie Termeidesteeg 2, is opgenomen als gemeentelijk monument in Bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden'.*
- b. de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m<sup>3</sup> bedraagt;  
*De langgevelboerderij heeft een inhoud van minimaal 900 m<sup>3</sup>.*
- c. de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;  
*De vorm van de langgevelboerderij wijzigt niet. Er zal enkel een in pandige verbouwing plaatsvinden teneinde de woning te splitsen in twee wooneenheden.*



- d. het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;  
*In de beoogde situatie gaat in totaal om 2 woningen waarvan 1 de bestaande bedrijfswoning betreft. Het toevoegen van één woning in het buitengebied binnen een bestaand gemeentelijk monument past binnen het vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma.*
- e. na splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;  
*Er vindt geen vergroting van de boerderij plaats. De boerderij wordt enkel inpandig verbouwd en vervolgens gesplitst in twee wooneenheden.*
- f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup>. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m<sup>2</sup>;  
*De totale oppervlakte van de bestaande bijgebouwen horende bij de te splitsen woningen bedraagt maximaal 185 m<sup>2</sup> (B&B 135 m<sup>2</sup> + berging 50 m<sup>2</sup>)*
- g. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder f wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;  
*Overtollige bebouwing in het plangebied zal worden gesaneerd.*
- h. de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert.  
*De monumentencommissie zal worden verzocht om een beoordeling van de beoogde ontwikkeling.*

Op basis van artikel 5.7.13 uit het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om bij beëindiging van een agrarische bedrijf de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de toevoeging van een woning door een bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij. Om dit mogelijk te maken dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Dit is hierboven nader uiteengezet en geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 5.7.13 uit het vigerende bestemmingsplan.

Aan de voorzijde van het plangebied is de enkelbestemming 'Groen' toegevoegd, dit om te voorkomen dat er een (te) grote woonbestemming ontstaat gezien de afstand tussen de woningen en de Termeidesteeg. Daarnaast was het toevoegen van een agrarische bestemming op deze locatie niet gewenst aangezien er op deze gronden voor de woningen geen agrarische activiteiten plaatsvinden. De grootte van de woonbestemming (ten behoeve van 2 woningen) is vergelijkbaar met de oppervlakte van woonbestemmingen in de omgeving.



## 4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

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

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

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

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

Het toevoegen van een wooneenheid kan worden beschouwd als het wijzigen van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Echter betreft het hier de splitsing van een bestaande monumentale woonboerderij. Op basis van dit gegeven is er geen MER of m.e.r. beoordelingsnotitie nodig.

### 4.2 Waterhuishouding

Per 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). In 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 middels 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.

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 Structuurvisie

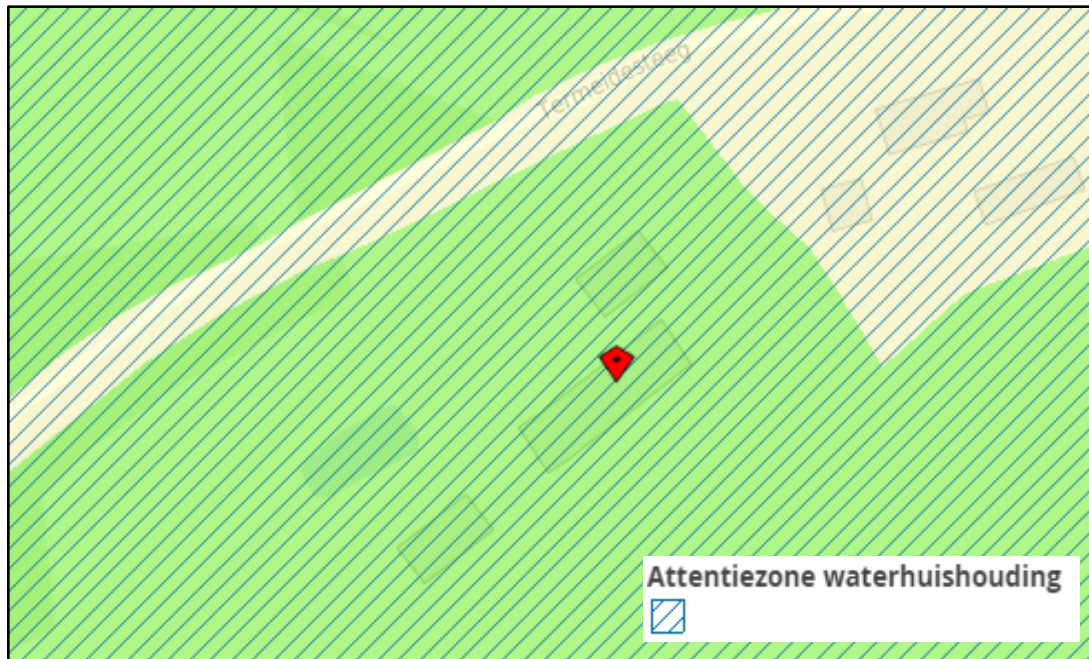




2010 en de Interim omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

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

Kaart 5 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging' zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat het plangebied ligt binnen de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding', zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart 5 Iov

Zoals uit afbeelding 7 blijkt wordt het plangebied aangeduid met de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. De beoogde ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de waterhuishouding in het NNB maar juist eerder een positief effect. Dit komt onder meer door de verkleining van het bouwvlak en de afname van verhard oppervlak.

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.





*Afbeelding 8: Uitsnede PMWP*

Zoals weergegeven is in afbeelding 8 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor Natuurnetwerk Brabant' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Interim omgevingsverordening. Het waterbeheer trekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. 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 uitbouwen 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*

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m<sup>3</sup> niet-verontreinigd hemelwater per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotsen. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het perceel vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsslotsen.

#### *4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie*

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel welke in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

Ten behoeve van de grondwaterstand ter plaats van het plangebied kan nog overwogen worden om een zaksloot, wadi of gedeeltelijk infiltrerende bergvijver aan te leggen op eigen terrein. Dit kan voordelig zijn voor de tuin, zeker in drogere perioden. Dit is echter geen verplichting.

Het hemelwater zal op eigen terrein worden geborgd. De aansluitkosten op druk of vacuüm riolering zijn voor rekening initiatiefnemer, evenals eventuele kosten voor aanpassingen aan het systeem.

### **4.3 Natuur**

Voorafgaand aan de gewenste 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:

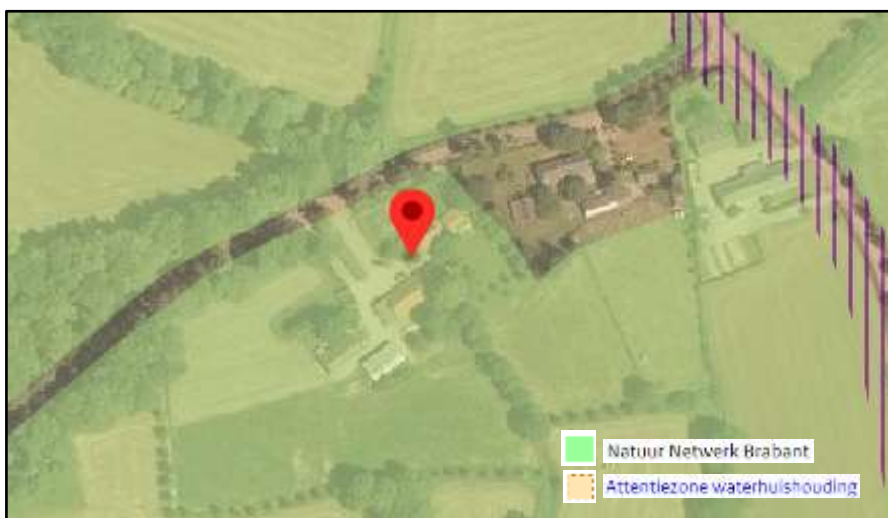
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

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 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 Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform kaart 4 van de Iov is ter plaatse van het plangebied Natuur Netwerk Brabant (tevens NNP) aanwezig, zie afbeelding 9. De voorgenomen werkzaamheden hebben gezien aard en omvang geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNB respectievelijk NNP. Een nee, tenzij-toets met compensatieplan is dan niet aan de orde. Het NNB wordt middels onderhavige ontwikkeling versterkt doordat de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en het plangebied landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting welke aansluit op de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 4 Iov





#### 4.3.2 *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

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 gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds 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 instandhoudingsdoelen, 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 i.h.k.v. 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 plangebied ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer van Natura-2000 gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

#### *Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht*

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt is middels het rekenprogramma AERIUS berekening gemaakt voor de het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in bijlage 4 (Aanlegfase) en bijlage 5 (Gebruiksfase), waarbij tevens de rekenresultaten van deze berekening zijn opgenomen.

In de Emissiewaarden AERIUS, CBS/ER zijn geen emissiewaarden opgenomen voor B&B-kamers. Er wordt daarom voor de B&B-kamers aangesloten bij de emissiewaarden voor nieuw te vestigen 'appartementen', wat ze vanuit ruimtelijk oogpunt uiteraard niet zijn. Appartementen zullen in de regel intensiever gebruikt worden dan B&B-kamers. Door hiervan uit te gaan in de AERIUS-berekening kan gesteld worden dat wanneer er geen significante effecten bestaan bij het gebruik van appartementen deze ook niet zal gelden voor B&B-kamers. De emissie voor één nieuwbouw appartement bedraagt 1,11 kg NO<sub>x</sub> /jaar. 1 De emissie van drie B&B-kamers bedraagt daarmee maximaal 3,33 kg NO<sub>x</sub> /jaar.



Voor de te splitsen woonboerderij wordt aangesloten bij de emissiewaarden voor een nieuw te realiseren 'vrijstaande woning'. De emissie voor één nieuwbouw vrijstaande woning bedraagt 3,10 kg NOx /jaar. De emissie van twee woningen (gesplitste woonboerderij) bedraagt daarmee 6,20 NOx /jaar.

Uit de Acrius berekening zoals bijgevoegd in de bijlage blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van het initiatief niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

#### *Overige storingsfactoren*

Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen zal het initiatief niet leiden tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Tevens worden voor het voornemen geen bomen gekapt. De 3 beschermingsregimes voor houtopstanden zijn daarmee niet aan de orde.

#### *Conclusie*

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

#### Bescherming van soorten

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

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

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

Gelet op de aard van het initiatief aan de Termeidesteeg 2 te Oirschot, dient met name bepaald te worden of, ter plaatse van het te slopen voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, beschermde natuurwaarden voorkomen die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen





voorkomen te worden en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Om dit inzichtelijk te krijgen is een quickscan flora en fauna, inclusief veldbezoek, uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het gehele onderzoek naar flora en fauna is als bijlage 6 bij dit wijzigingsplan bijgevoegd. Op pagina 7 van bijlage 6 wordt de bestaande situatie beschreven waarna op pagina 8 een enkele foto's zijn bijgevoegd die de situatie ter plaatse weergeven. Hierdoor wordt een duidelijk beeld verkregen van de huidige situatie ter plaatse.

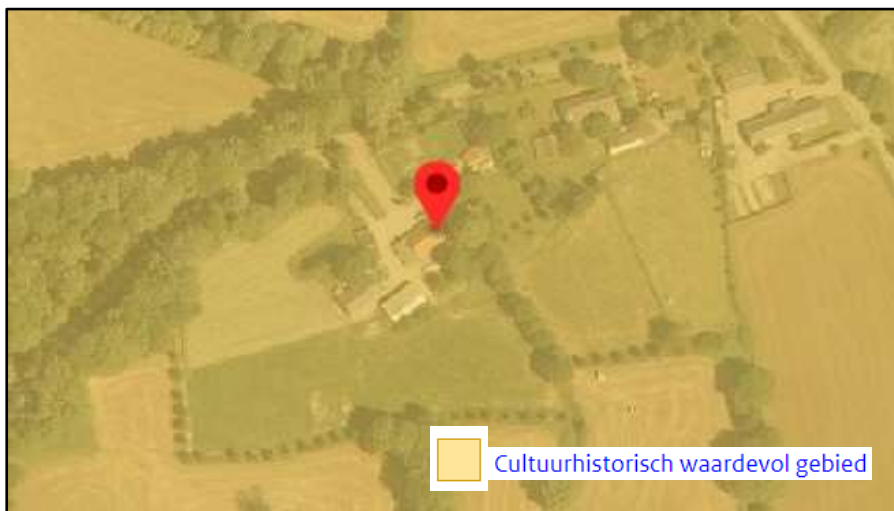
Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van handelingen die kunnen leiden tot versterking van eventueel aanwezige beschermde soorten.

#### **4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie**

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

##### *4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde*

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening blijkt dat het plangebied gelegen is in een cultuurhistorisch waardevol gebied, zie afbeelding 10.

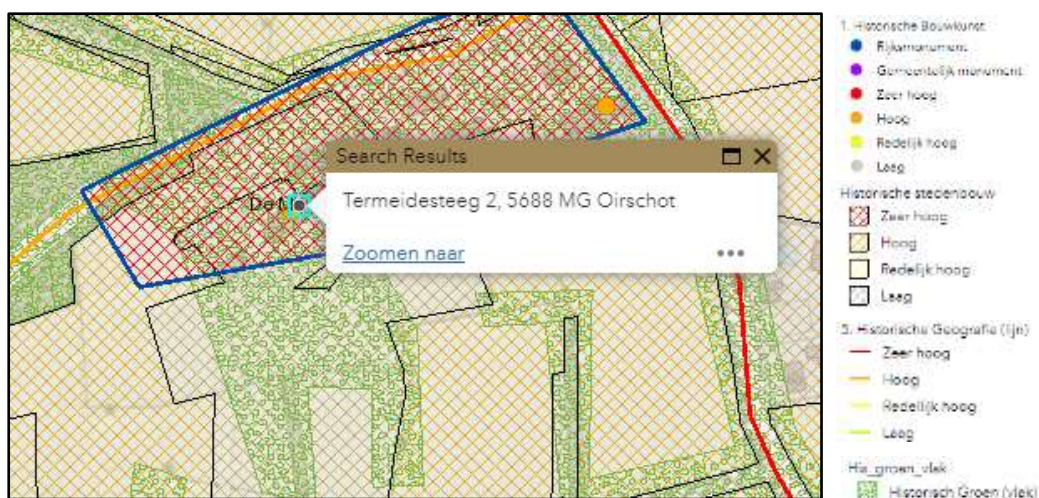


*Afbeelding 10: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, plangebied aangegeven*

De locatie kent een complex van cultuurhistorisch belang. Dit is de boerderij en het erf. De boerderij is een 17e eeuwse langgevelboerderij, aangewezen als gemeentelijk monument in 2001. De bescherming geldt niet alleen voor de langgevelboerderij, maar ook voor een aantal elementen op het erf en de omgeving. Het gaat hier om een cultuurhistorisch waardevol ensemble. In de beoogde situatie heeft de sloop enkel betrekking op twee verouderde loodsen uit de modernere landbouwtijd, dus zonder waarden. Ten behoeve van de verbouw van de woonboerderij zullen alle waardevolle elementen uit de monumentenbeschrijving, behouden blijven. Derhalve heeft de beoogde ontwikkeling geen invloed op de aanwezige cultuurhistorische elementen.

Het complex (boerderij en erf) ligt in de Mortelen, een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde (zie afbeelding 11). Waardevol omdat er zich op meerdere plaatsen restbos (ecologisch oud bos) bevindt. Dit groene erfgoed (aangeduid als historisch groen in afbeelding 11) is ook van belang om rekening mee te houden in deze ontwikkeling. Bij de landschappelijke inpassing van het plangebied zal rekening worden gehouden met het groene erfgoed (aangeduid als historisch groen) zodat de waarde in het gebied versterkt kan worden. Concreet houdt dit in een zorgvuldige keuze van soorten en inheems plantmateriaal.





Afbeelding 11: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oirschot

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart is de bebouwing in het plangebied aangeduid met een hoge waarde van historische bouwkunst (oranje stip) en een zeer hoge waarde betreft historische stedenbouw. Deze aanduiding komt overeen met hetgeen hierboven is beschreven betreft het complex van cultuurhistorisch belang. Tevens is op afbeelding 11 te zien dat de Termeidesteeg is aangeduid als een historische geografische lijn met een hoge waarde en het gehele plangebied ligt in een zone aangeduid als historisch groen.

In onderhavige situatie worden de cultuurhistorische waarden niet verstoord aangezien de bestaande monumentale agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en wordt gesplitst in twee wooneenheden. Door deze splitsing wordt behoud en onderhoud van de cultuurhistorische woonboerderij (financieel) haalbaar als wanneer het één woning zou betreffen. Tevens wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt en wordt het plangebied grotendeels ingericht in lijn met de omgeving van het plangebied. Tevens wordt het eventueel aanwezige historische groen behouden en versterkt middels de landschappelijke inpassing waarbij een zorgvuldige keuze van soorten en inheems plantmateriaal wordt gemaakt.

#### 4.4.2 Archeologie

Conform het gemeentelijke archeologiebeleid, dient bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daartoe moet feitelijk archeologisch onderzoek plaatsvinden, totdat in voldoende mate is vastgesteld wat de aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn. De planlocatie is grotendeels gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Een klein deel valt binnen de categorie met een hoge archeologische verwachting historische kern (categorie 3). Voor categorie 4 geldt bij bestemmingsplanwijzigingen dat bij plangebieden groter dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij bodemingrepen mogelijk worden gemaakt die dieper gaan dan 50 cm –MV een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor categorie 3 geldt bij bestemmingsplanwijzigingen dat bij plangebieden groter dan 250 m<sup>2</sup> en waarbij bodemingrepen mogelijk worden gemaakt die dieper gaan dan 30 cm – MV een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Aangezien in het plangebied enkel voormalige agrarische bebouwing in de zone met een hoge verwachting gesloopt zal worden en de bestaande monumentale woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, zal de bodem niet geroerd worden met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld. Derhalve wordt geconcludeerd dat een archeologisch onderzoek ter plaatse niet noodzakelijk is en dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft ten aanzien van het aspect archeologie.



De dubbelbestemming archeologie conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is verder opgenomen in de verbeelding, toelichting en de regels.

#### *Conclusie*

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarbij is het wel van belang dat voor de sanering van de stallen en verharding in het plangebied niet dieper dan 50 cm gegraven mag worden over een grote oppervlak dan 500 m<sup>2</sup>. Indien dit namelijk wel gebeurt, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk in verband met de hoge trefkans in het gebied.

Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Oirschot te melden.

#### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

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

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

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten 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 direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'rustige woonwijk en buitengebied'.

In de beoogde situatie dient ten behoeve van de nieuwe burgerwoningen (te splitsen bestaande monumentale woonboerderij) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Tevens mag het toevoegen van een burgerwoning niet tot gevolg hebben dat bedrijven in de omgeving beperkt worden in het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten. In de omgeving van het plangebied zijn enkele voormalige veehouderijen gelegen zoals opgenomen in de Landbouwwaart van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied de volgende bedrijven gelegen.

**Tabel 1: Bedrijven in omgeving plangebied**

| Bedrijf                   | Adres           | Milieucategorie | Richtafstand (m) in rustig buitengebied | Werkelijke afstand (m) |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Zakelijke dienstverlening | Lopensestraat 5 | 1               | 10                                      | 430                    |



|                 |                  |     |    |     |
|-----------------|------------------|-----|----|-----|
| Congres/slappen | Lopensestraat 10 | 1   | 10 | 520 |
| Camping         | Lopensestraat 4  | 3.1 | 50 | 450 |

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is opgenomen in bovenstaande tabel. Hieruit blijkt dat onderhavige ontwikkeling niet wordt belemmerd door de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving aangezien er wordt voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

#### *Conclusie*

Gelet op de functies in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake bedrijven en milieuzonering. Er wordt een ruim voldoende afstand gerespecteerd. Bovendien worden omliggende bedrijven of functies niet in hun belangen geschaad door onderhavige ontwikkeling. Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden voor een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.6 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke onderbouwing, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?
- Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

In deze paragraaf wordt onderzocht of het beoogde plan voldoet aan de normen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee wordt tevens aangetoond of er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen.

De planologische wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' ter plaatse naar een woonbestemming mag niet tot het gevolg hebben dat omliggende veehouderijen onevenredig worden aangetast. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich enkele voormalige veehouderijen. Hier zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt en worden geen dieren meer gehouden (wellicht enkel hobbymatig).

#### *Omgekeerde werking*

De dichtstbij gelegen veehouderij bevindt zich aan de Lopensestraat 4 en is gelegen op een afstand van circa 450 meter van het plangebied. Tussen het plangebied en die veehouderij zijn reeds bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen, die maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij en dus niet de objecten binnen het plangebied.

#### *Woon- en leefklimaat*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Lopensestraat 4. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. De rundveehouderij is gelegen op een afstand van circa 450 meter ten opzichte van het plangebied. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen aan de Schansstraat 14D te Oirschot op een afstand van circa 1600 meter. Dit betreft een varkenshouderij.



Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving

Op basis van dit gegeven kan geconcludeerd worden dat de nieuwe burgerwoningen (de te splitsen monumentale boerderijwoning) op geruime afstand liggen van veehouderijen in de omgeving. Daarmee kan gesteld worden dat aan de wettelijke normen uit de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit en dat geur geen belemmering is voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.7 Gezondheid**

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hooftrapport VGO). Op 16 juni 2017 is een tweede VGO-rapport gepubliceerd (aanvullende studies). Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Uitgesloten is dat Q-koorts de oorzaak is. Het gevolg is dat het nemen van bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

In de nabijheid van het plangebied ligt binnen een afstand van 2 km geen geitenhouderij. Daarnaast zijn in een straal van 1 km geen bedrijven (varkenshouderijen of kippenbedrijven) gelegen met een fijnstofuitstoot die ongewenste endotoxinen kunnen veroorzaken volgens het endotoxinen toetsingskader 1.0. In die zin zijn er geen belemmeringen te verwachten. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat het aspect geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling aan de Termeidesteeg 2 te Oirschot.

#### **4.8 Spuitzone**

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

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

#### **4.9 Geluid**

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

In de beoogde situatie wordt de bestaande monumentale boerderij gesplitst in twee wooneenheden. In de bestaande situatie is de woning al een geluidsgevoelig object. Daarom is wegverkeerslawaai en spoorweglawaai niet van toepassing. Met betrekking tot industrielawaai kan gesteld worden dat er geen geluidsrelevante activiteiten plaatsvinden en tevens in het kader van bedrijven en milieuzonering getoetst is aan de richtafstanden, waaraan voldaan wordt. Voor wat betreft geluid zijn er geen belemmeringen.





#### 4.10 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 ( $\text{NO}_x$  als  $\text{NO}_2$ ) zwevende deeltjes ( $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$ ), lood, koolmonoxide en benzeen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregulering.

Voor  $\text{PM}_{10}$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor  $\text{NO}_2$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uurs gemiddelde van  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

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

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

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

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ). Dit komt overeen met  $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$  voor zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$ .

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

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bij woningbouwlocaties bedraagt:

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

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbesteding naar wonen teneinde de realisatie van een splitsing van een monumentale boerderij aan de Termeidesteeg 2 te Oirschot. Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

#### 4.11 Landschappelijke inpassing





Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een landschappelijke inpassing welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan landschappelijke waarden niet verloren. Ook dient rekening gehouden te worden met de eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbetering. In afbeelding 12 is de beoogde landschappelijke inpassing in het plangebied weergegeven.



*Afbeelding 12: Landschappelijke inpassing plangebied*

In de beoogde situatie wordt het plangebied landschappelijk ingepast door de aanleg van circa 14627 m<sup>2</sup> aan kruiden- en faunarijk grasland met bestaande landschapselementen (zie 1 in afbeelding 11). Het plantmateriaal wat hierbij wordt gebruikt zijn gebiedseigen beplanting in de vorm van de bochtige klaver, echte koekoeksbloem, gewone brunel, gewone margriet, grote ratelaar, kamgras, karwijvarkenskervel, klavervreter, klein vogelpoot, knovossenstaart, knooppkruid, moerasstruisgras, muizenoor, polei, spits havikskruid, waterkruiskruid, witte munt en zwarte zegge. In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan op schaal bijgevoegd.

#### **4.12 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. In onderhavige situatie verandert de bestemming van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar een woonbestemming. Tevens zullen binnen deze nieuwe functie mensen langer dan 2 uur verblijven. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van onderzoek beschreven. Het volledige bodemonderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan bijgevoegd.

##### *Conclusie*

##### Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,0 m-mv overwegend uit matig fijn ziltig



zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen met menggranulaat en baksteen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Ter plaatse van de halfverharding zijn twee extra boringen geplaatst om de omvang van het puinpad te bepalen.

#### Bovengrond

In het grondmengmonster MM1 zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. In het grondmengmonster MM2 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, zink en minerale olie aangetoond. In het grondmengmonster MM3 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, lood en zink aangetoond. De concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

#### Ondergrond

In de grondmengmonsters MM4 en MM5 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

#### Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

#### Toetsing hypothese grond en grondwater

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

#### Asbest in grond

In het grondmengmonster ASBMM2 zijnde de bovengrond is een licht verhoogd asbestgehalte aangetoond. De interventiewaarde wordt niet overschreden.

#### Asbest in puin

In puinmengmonster ASBMM1, ter plaatse van het terreindeel 'puinpad', is een sterk verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Deze overschrijdt de interventiewaarde.

#### Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

#### Resumé en aanbeveling

Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de locatie dient men rekening te houden met een aanvulling op onderhavig onderzoek.

De initiatiefnemer geeft aan dat het pad onveranderd zal blijven liggen. Er zullen geen graafwerkzaamheden verricht worden ter plaatse van de puinverharding. Omdat op het overige deel van het terrein geen sterke verhogingen met verontreinigende stoffen zijn aangetoond zijn er, ons inziens, geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Een nader asbestonderzoek wordt derhalve voornamelijk niet zinvol geacht.

Indien handelingen worden verricht ter plaatse van de puinverharding, dient een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

### **4.13 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.

#### 4.13.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Termeidesteeg 2 kunnen zijn:

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

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

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 uitgelegd.

##### 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 ongevalsscenario'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 ongeval 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.

#### 4.13.2 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.

##### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling 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 het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan



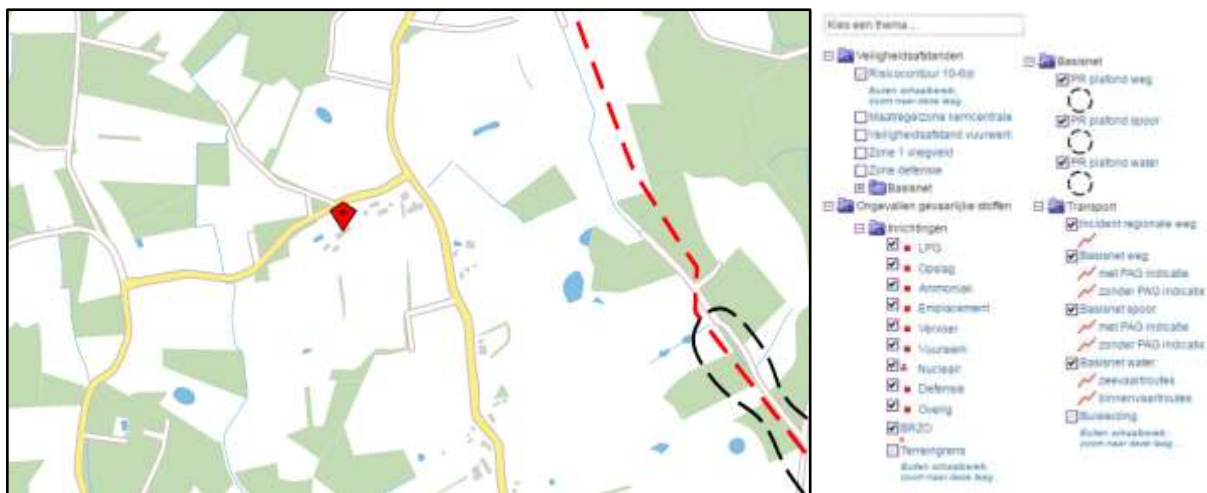
worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

#### Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject, Rijksweg en provinciale weg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

#### Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van circa 600 meter een buisleiding gelegen. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer (5 meter) van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Een verdere beoordeling aan het Bevb is niet van toepassing.



Afbeelding 13: Uitsnede Risicokaart, plangebied weergegeven met pijl

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande zijn er geen bezwaren voor het beoogd initiatief met betrekking tot externe veiligheid.

#### **4.14 Verkeer en parkeren**

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer plaats te vinden, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Het plangebied is gelegen aan de Termeidesteeg. Dit is een verharde doorgaande weg in het buitengebied van de gemeente Oirschot.

In de bestaande situatie zijn 3 inritten aanwezig, waarvan 1 hoofdinrit (verhard) en 2 ondergeschikte inritten. Vanuit het beleid is er maximaal 1 inrit per woning. In de beoogde situatie zal de bestaande hoofdinrit (middelste) worden gebruikt voor de meest westelijke woning. Het bestaande, meest oostelijk gelegen pad kan nog verhard worden ten behoeve van de inrit van de oostelijk gelegen woning. Het meest westelijk gelegen pad zal slechts gebruik worden voor de omliggende landbouwgronden, daar moet een aparte inrit voor zijn vanwege agrarische landbouwwerktuigen van derden die over dat pad moeten om op de agrarische gronden te komen. Het is niet wenselijk om dat via de in- en uitritten van de woningen te doen. Om te waarborgen dat deze inrit daarvoor gebruikt wordt zal deze bestemd worden als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' in plaats van 'Groen', overeenkomstig de bestemming van de andere gronden. Dan is het ook duidelijk dat het voor agrarische doeleinden gebruikt zal worden.

#### *Parkeerbalans*



Parkeren zal, net als in de huidige situatie op eigen terrein geschieden. Conform de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Oirschot geldt bij een woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning.

In de huidige situatie is hiervoor niet direct ruimte aangewezen maar het woonperceel binnen het plangebied biedt nabij de woonboerderij voldoende ruimte voor 2,4 parkeerplaatsen.

In de beoogde situatie wordt de woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden waardoor er in totaal minimaal 4,8 parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van de woonfunctie.

Voor de B&B geldt een parkeernorm van 1,0 in het buitengebied. De B&B biedt ruimte aan drie kamers dus dient er ruimte te zijn voor de realisatie van 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de B&B. Onderstaande tabel geeft de parkeerbalans weer voor het plangebied in de huidige en toekomstige situatie.

| Parkeerbalans |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
|               | Huidige situatie | Beoogde situatie |
| Functie Wonen | 2,4              | 4,8              |
| Functie B&B   | 0                | 3                |
| Totaal        | 2,4              | 7,8              |

Hieruit wordt duidelijk dat er in de beoogde situatie ruimte moet zijn voor de realisatie van 6 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar voor de realisatie van 6 parkeervakken. In de situatieschets (afbeelding 3 en bijlage 1) zijn de beoogde parkeervakken ingetekend ten westen van de woonboerderij en ten westen van de B&B. Tevens is de inrit voldoende breed om hier ook nog langsparkeren te laten plaatsvinden.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om parkeergelegenheden te realiseren conform de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Oirschot.

#### *Verkeer*

In de beoogde situatie is sprake van twee wooneenheden. Dit leidt, uitgaande van 2 auto's per woning en 4 motorvoertuigbewegingen per auto per woning, tot in totaal 16 motorvoertuigbewegingen per dag. In de Aeries berekening (gebruiksfase) is dit meegenomen.

Tevens heeft de B&B ook verkeersbewegingen tot gevolg. Uitgaande van de drie kamers in de B&B en het feit dat deze het gehele jaar ieder weekend 2 dagen bezet zijn leidt dit tot een verkeersaantrekkende beweging van 312 motorvoertuigbewegingen per jaar (3 kamers x 1 auto per kamer x 52 weekenden x 2 verkeerbewegingen voor aankomst en vertrek).

De beoogde ontwikkeling heeft een toename van het aantal verkeersbewegingen in en rond het plangebied tot gevolg. De bestaande wegen rondom het plangebied (Termeidesteeg en Lopensestraat) bieden voldoende capaciteit om deze toename van verkeer af te wikkelen.

#### **4.16 Technische infrastructuur**

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 13). Er zal in het plangebied niet gebouwd worden en derhalve is een KLIC-melding, om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen, niet noodzakelijk.





## 5. Juridische planbeschrijving

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

### 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 met waarden – Natuur- en landschapswaarden'
- Enkelbestemming 'Groen'
- Enkelbestemming 'Wonen'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 5'
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurplek'
- Bouwvlak – Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperking veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – ecologische hoofdstructuur'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – te verwijderen NNB'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – iv nee'
- Functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden'
- Specifieke bouwaanduiding 'Grotere inhoudsmaat toegestaan'.
- Specifieke bouwaanduiding 'Twee-aaneen'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij de bestemmingsplannen "Buitengebied fase II 2013" en "Buitengebied, correctieve herziening", vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013 en 21 november 2017. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.



### **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 voor het plangebied, wordt in de regels behorende 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 Termeidesteeg 2 te Oirschot 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. De plankosten worden door middel van een begroting op basis van de legesverordening van de gemeente Oirschot bepaald. Daarnaast wordt een overeenkomst tegemoetkoming planschade afgesloten om mogelijke planschade te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

### 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.

#### 6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant.

Tevens is er een omgevingsdialoog gevoerd met de directe belanghebbenden. Het verslag van dit omgevingsdialoog is als bijlage 9 bijgevoegd. Uit dit omgevingsdialoog wordt duidelijk dat de direct belanghebbenden het prettig vonden om over de toekomstige plannen geïnformeerd te worden. Zij gaven verder aan geen opmerkingen te hebben aangaande de beoogde ontwikkeling en zien het als een positieve ontwikkeling.

#### 6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerp gedurende een wettelijke termijn van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar te maken. Binnen 8 weken nadat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 september 2021 tot en met 10 november 2021. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan wederom 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 een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het wijzigingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



## **Bijlagen**

Bijlage 1: Situatietekening

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 4: Aeries berekening Aanlegfase

Bijlage 5: Aeries berekening Gebruiksfase

Bijlage 6: Quicksan flora en fauna

Bijlage 7: Bodemonderzoek

Bijlage 8: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Bijlage 9: Omgevingsdialoog





---

[www.ontwerp-planologie.nl](http://www.ontwerp-planologie.nl)