

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, HERZIENING
'T DUN 1 EN VOORTEINDSEWEG 2
GEMEENTE OIRSCHOT**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv
M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans
Juni 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied, herziening 't Dun 1 en Voorteindseweg 2
IMRO idn	NL.IMRO.0823.BPBGDUN1VOORTEIND2-VAST
Versie voorontwerp	Oktober 2018
Versie ontwerp	Januari 2020
Versie vastgesteld	Juni 2020

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel.....	8
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	9
2.	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Huidige situatie planlocatie 't Dun	10
2.2	Planlocatie Voorteindseweg 2 Middelbeers	10
2.3	Beoogde situatie	11
2.3.1	Inleiding	11
2.3.2	Stedenbouwkundige inpassing woning 't Dun 1	13
2.3.3	Landschappelijke inpassing 't Dun 1.....	14
2.3.4	Inrichting perceel Voorteindseweg 2 Middelbeers	16
2.3.5	Ontsluiting en parkeren.....	16
3.	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	17
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2	Interim omgevingsverordening.....	18
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	25
3.3.2	Buitengebied, correctieve herziening	26
3.3.3	Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	27
3.3.4	Omgevingsvisie	28
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
4.1	Water	30
4.1.1	Inleiding	30
4.1.2	Relevant beleid	30
4.1.3	Watersysteem.....	33
4.1.4	Huidige en toekomstige situatie	33
4.1.5	Waterkwaliteit	34
4.2	Flora en Fauna	35
4.2.1	Inleiding	35
4.2.2	Gebiedsbescherming.....	35
4.2.3	Soortenbescherming.....	36
4.3	Archeologie	39
4.3.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	39
4.3.2	Regionaal archeologiebeleid	40

VASTGESTELD

4.4	Cultuurhistorie.....	41
4.4.1	Inleiding	41
4.4.2	Cultuurhistorische Waardenkaart.....	43
4.4.3	Erfgoedbeleid gemeente Oirschot	43
4.5	Bedrijven en milieuzonering	44
4.5.1	Niet-agrarische bedrijven.....	44
4.5.2	Agrarische bedrijven	45
4.5.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	47
4.6	Wegverkeerslawaaï	48
4.7	Luchtkwaliteit	48
4.8	Bodemkwaliteit.....	49
4.9	Spuitzones	49
4.10	Externe veiligheid	50
4.10.1	Inleiding	50
4.10.2	Bedrijven.....	50
4.10.3	Transport	51
4.11	M.E.R. beoordeling	51
4.11.1	Inleiding	51
4.11.2	Toets aan drempelwaarden	52
4.11.3	Vormvrije m.e.r. beoordeling.....	52
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	53
5.3	Algemene toelichting regels	53
5.4	Toelichting bestemmingen.....	54
5.4.1	Natuur	54
5.4.2	Wonen	54
5.4.3	Waarde – Archeologie 4	54
6.	UITVOERBAARHEID	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.1.1	Grexwet	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.	PROCEDURE	56
7.1	Inpraakprocedure.....	56
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	56
7.3	Omgevingsdialoog	56

BIJLAGEN:

- 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 2: Verkennend bodemonderzoek
- 3: Verslag omgevingsdialoog
- 4: Besluit milieueffectrapportage
- 5: Quicksan Flora en fauna 't Dun 1 te Oirschot
- 6: Quicksan Wet Natuurbescherming aan de Voorteindseweg 2 te Middelbeers
- 7: Nader onderzoek kleine marterachtigen en vleermuizen Voorteindseweg 2 te Middelbeers
- 8: Mitigatieplan gewone dwergvleermuis Voorteindseweg 2 te Middelbeers
- 9: Besluit hogere grenswaarde
- 10: Aeries-berekening 't Dun 1
- 11: Aeries-berekening Voorteindseweg 2

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de planlocaties 't Dun 1 te Oirschot en Voorteindseweg 2 in Middelbeers, hierna tezamen plangebied genoemd. Initiatiefnemers van de beoogde herontwikkeling zijn eigenaar van het plangebied. De planlocatie ter plaatse van 't Dun 1 kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en ter plaatse van de Voorteindseweg 2 de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van 't Dun 1 is thans een burgerwoning met bijgebouw aanwezig. Ten oosten van de woning bevindt zich een weide waar hobbymatig enkele dieren worden gehouden. De herontwikkeling vindt op dit perceelgedeelte plaats. Ter plaatse van Voorteindseweg 2 was tot voorheen een grondwerkbijbedrijf en boomrooierij gevestigd en is een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen aanwezig.

Initiatiefnemers zijn voornemens om binnen de planlocatie 't Dun 1 één extra woning te realiseren in het kader van de regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze woning wordt beoogd ten oosten van de bestaande woning. In samenhang wordt de bedrijfsbestemming op de locatie Voorteindseweg 2 omgezet in de bestemming natuur en worden alle gebouwen en alle verhardingen gesaneerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot heeft per brief van 6 november 2017 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van 1 extra woning binnen de planlocatie aan 't Dun.

De beoogde herontwikkelingen zijn binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied correctieve herziening' niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van beide planlocaties te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de planlocaties 't Dun 1 te Oirschot en Voorteindseweg 2 te Middelbeers. De locatie 't Dun 1, ligt ten zuidwesten van de kern Oirschot, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. De locatie Voorteindseweg 2 ligt ten noorden van de kern Middelbeers aan de doorgaande weg naar Hilvarenbeek. Deze locatie grenst direct aan het beekdal van de Groote Beerze. Navolgende figuur geeft de ligging van de beide locaties behorende tot het plangebied weer.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging planlocatie aan 't Dun 1

De planlocatie aan 't Dun is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie K, nummer 514. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte van 4.070 m².



Figuur 2: Luchtfoto met ligging planlocatie Voorteindseweg 2 te Middelbeers

De planlocatie aan Voorteindseweg 2 te Middelbeers is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oost-, West en Middelbeers, sectie F, nummer 491. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte van 3.775 m².

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de planlocaties aan 't Dun 1 te Oirschot en Voorteindseweg 2 te Middelbeers en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

VASTGESTELD

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van beide planlocaties die onderdeel uitmaken van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Op 21 november 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om te voorzien in een door de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van Staten opgelegde reparatie. Tevens zijn in dit bestemmingsplan regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels die in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn opgenomen voor zorgvuldige veehouderij, mestbewerking en staldering.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie planlocatie 't Dun

Een der planlocaties is gelegen aan 't Dun 1 te Oirschot. De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, ten zuidwesten van de kern Oirschot. Ter plaatse van de planlocatie is thans een reguliere woning met bijgebouw aanwezig. Ten oosten van de woning bevindt zich een weide waar hobbymatig dieren worden gehouden. Op deze weide wordt de nieuwe woning ontwikkeld. Navolgende figuren geven een impressie van de planlocatie.



Figuur 3: Huidige situatie ter plaatse van de planlocatie 't Dun 1 te Oirschot

2.2 Planlocatie Voorteindseweg 2 Middelbeers

Ter plaatse van de planlocatie aan de Voorteindseweg vigeert thans een bedrijfsbestemming. Ter plaatse was voorheen een aannemersbedrijf met werkplaats aanwezig. Op het perceel is een bedrijfswoning met bijgebouw en een loods aanwezig. De locatie bevindt zich direct aansluitend aan de Groote Beerze. De Groote Beerze is aangewezen als Natura 2000 gebied. De locatie is door de Provincie Noord Brabant aangekocht ten behoeve van het realiseren van natuurdoelen en beekherstel. Navolgende figuren geven een impressie van de planlocatie.

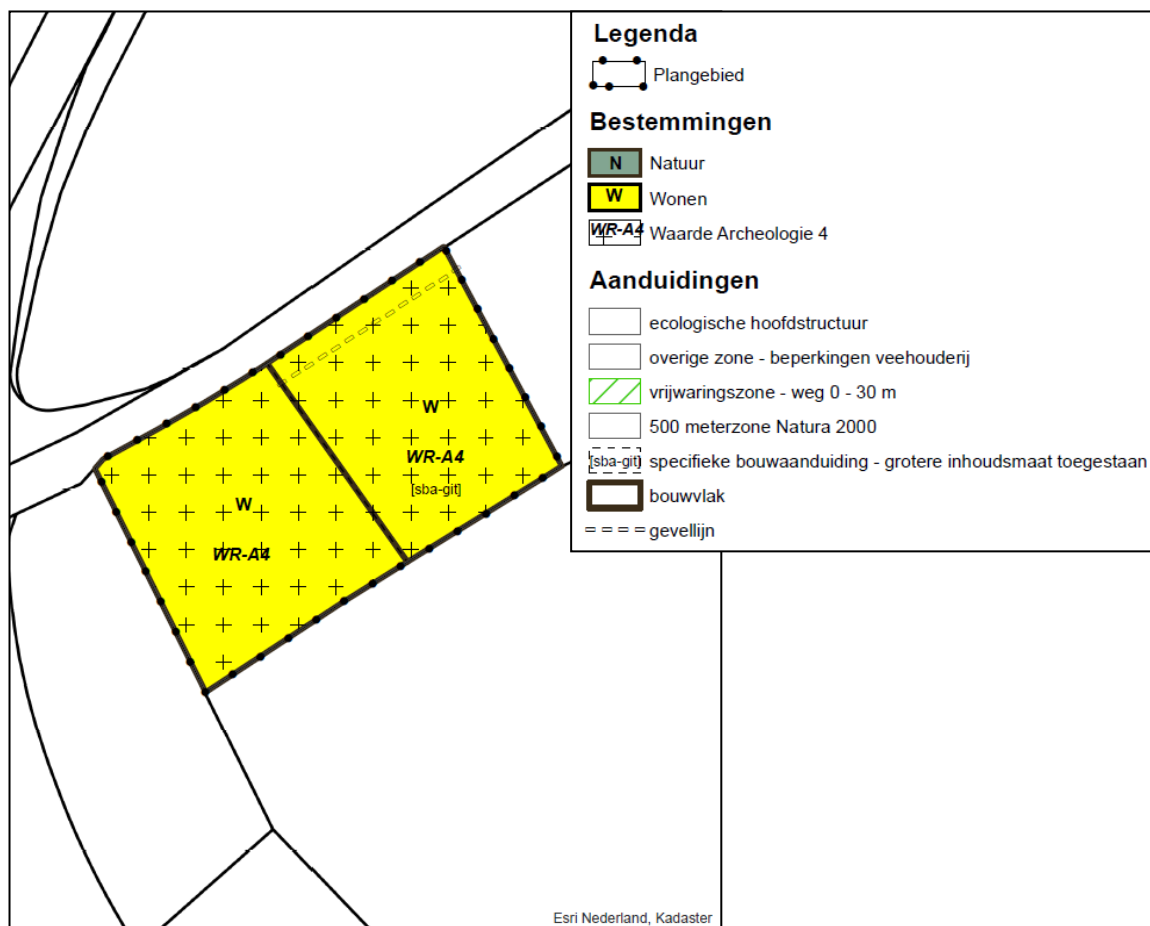


Figuur 4: Huidige situatie ter plaatse van het planlocatie Voorteindseweg 2 te Middelbeers

2.3 Beoogde situatie

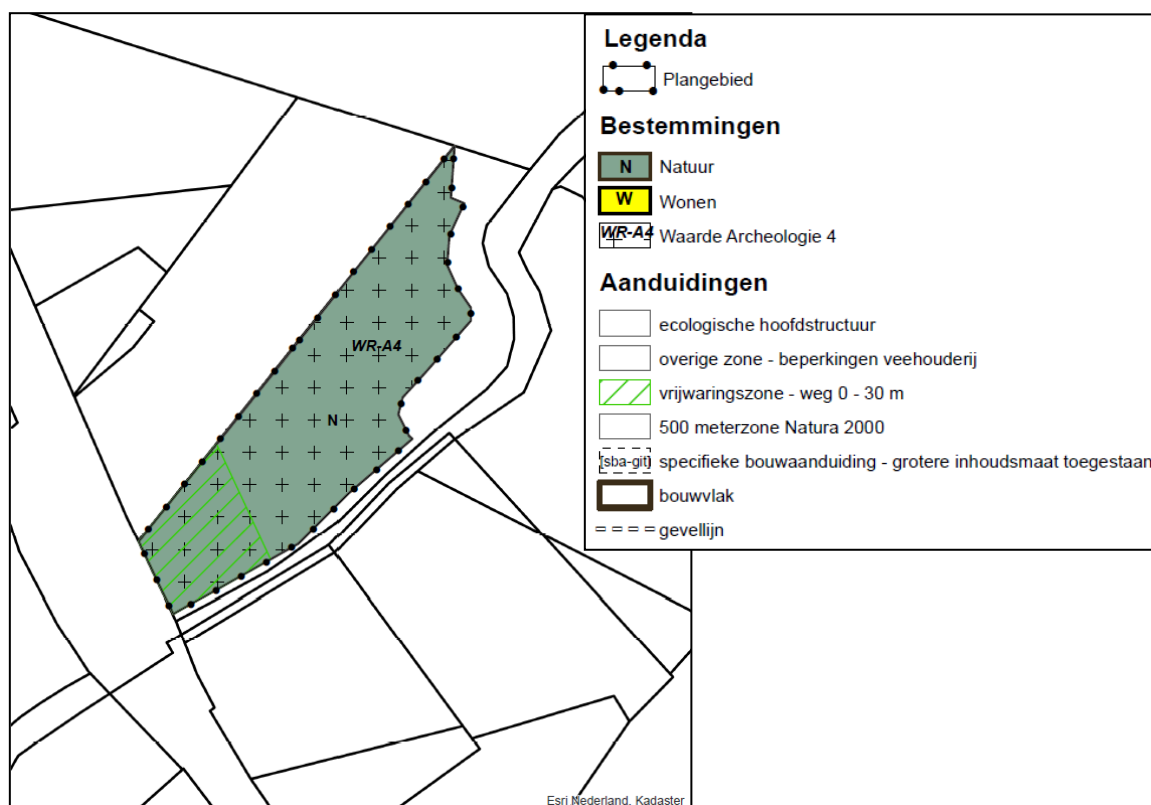
2.3.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie aan 't Dun 1 een extra woning op te richten in het kader van de Regels voor kwaliteitsverbetering opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze woning wordt gesitueerd ten oosten van de bestaande woning. Navolgende figuur betreft de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie planlocatie 't Dun 1

Op de locatie Voorteindseweg 2 worden de bedrijfsgebouwen, de woning en de erfverharding gesaneerd. De locatie maakt in zijn geheel onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant. De vrijkomende gronden zullen dan ook na sloop van de gebouwen worden ingericht ten behoeve van natuur en worden overgedragen naar een terrein beherende instantie. De inrichting dient nog uitgewerkt te worden. Het Waterschap beoogt een inrichting die zal bijdragen aan een versterking van het beekdal. Binnen het plangebied zal bloemrijk grasland, ruigte en struweel worden aangelegd en ontwikkeld met bomen langs de oever. De oever wordt daarbij meer natuurlijk ingericht. Een definitief inrichtingsplan voor deze locatie is thans nog niet beschikbaar. De bedrijfsbestemming dient daarbij omgezet te worden in de bestemming 'Natuur'. Navolgende figuur betreft de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie planlocatie Voorteindseweg 2

2.3.2 Stedenbouwkundige inpassing woning 't Dun 1

De beoogde woning zal stedenbouwkundig worden ingepast in de omgeving. De huidige woningen in de omgeving betreffen voornamelijk langgevelboerderijen of nieuwe woningen met een traditionele bouwstijl. De woningen zijn voornamelijk parallel aan de weg gesitueerd. De beoogde woning sluit hier bij aan en zal eveneens parallel aan de weg worden gesitueerd.

Voldaan dient te worden aan navolgende (stedenbouwkundige) voorwaarden:

- De uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Scheper 2a' moeten in acht worden genomen. Dit houdt onder andere in dat de gevels van de te realiseren woning in dezelfde lijn moeten liggen als de gevels van de bestaande woning aan 't Dun 1.
- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- De inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen dient minimaal 10 meter te bedragen;
- De totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 240 m² bedragen;
- De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- De nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- De kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°.

De genoemde bebouwingsvoorschriften zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor de woning geldt tevens de voorwaarde dat deze als nul-op-de-meter-woning moet worden gerealiseerd.

Navolgende figuur geeft de beoogde situatie binnen de planlocatie aan 't Dun 1 weer.

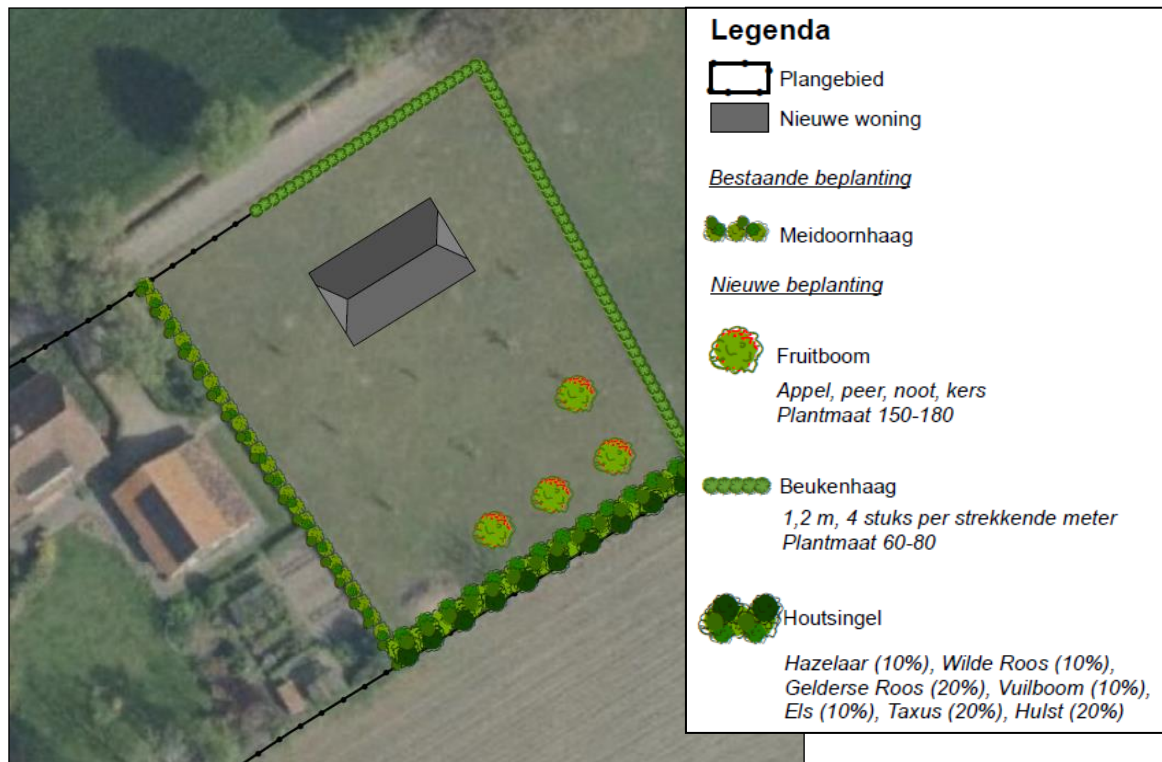


Figuur 7: Indicatieve schets planlocatie na herontwikkeling

2.3.3 Landschappelijke inpassing 't Dun 1

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Beoogd wordt om bij de woning een ruime groene voortuin te creëren, refererend aan boerentuinen. Deze zal worden omzoomd met een lage haag bestaande uit beuk. De Meidoornhaag ten oosten van de bestaande woning blijft behouden. De achterzijde van het perceel wordt begrensd door een houtsingel, bestaande uit Gelderse Roos, Hondсроos, Vuilboom, Hazelaar en Els. Om het zicht op het industrie terrein te beperken worden tevens beoogd om soorten toe te voegen die jaarrond groen blijven, zoals Taxus en Hulst.

Ter plaatse kunnen gebiedseigen bomen (hoogstamfruitbomen of inlandse loofhoutsoorten) worden aangeplant (solitair of in groepsverband). Het geheel kan worden begeleid door lage beplanting. Navolgend is een impressie opgenomen van de beoogde landschappelijke inpassing van de planlocatie aan 't Dun 1.



Figuur 8: Impressie landschappelijke inpassing planlocatie

Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van toe te passen landschapselementen.



Figuur 4: Sfeerimpressie landschappelijke inpassing

VASTGESTELD

2.3.4 Inrichting perceel Voorteindseweg 2 Middelbeers

Het perceel Voorteindseweg 2 maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant en zal na sloop van de gebouwen ingericht worden ten behoeve van natuur en beekherstel. De gronden kenden een intensief gebruik als bedrijventerrein. De nieuwe inrichting van de planlocatie moet bijdragen aan een doorgaand beekdal. De inrichting bestaat dan uit kleine landschapselementen zoals bomen op de oever, stukken bloemrijk grasland afgewisseld met ruigte en struweel. Het is wenselijk om de oever ter plaatse te verlagen zodat bij hoogwater op deze locatie inundaties kunnen optreden. De gronden hebben thans op grond van het natuurbeheerplan van de provincie een natuurbeheertype 'nog om te vormen naar natuur'. De definitieve inrichting zal vorm gegeven worden in overleg met de eindbeheerder.

2.3.5 Ontsluiting en parkeren

De beoogde woning aan 't Dun zal worden ontsloten aan 't Dun. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Plaats dient te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen, exclusief garage. De planlocatie biedt hiertoe voldoende ruimte. De locatie aan de Voorteindseweg wordt ingericht als natuur. Derhalve zijn op deze locatie geen parkeerplaatsen benodigd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie aan 't Dun een woning toegevoegd in het kader van de Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Ter plaatse van de planlocatie aan de Voorteindseweg wordt een bedrijfsbestemming herbestemd naar 'Natuur'. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

3.2.2.1 Inleiding

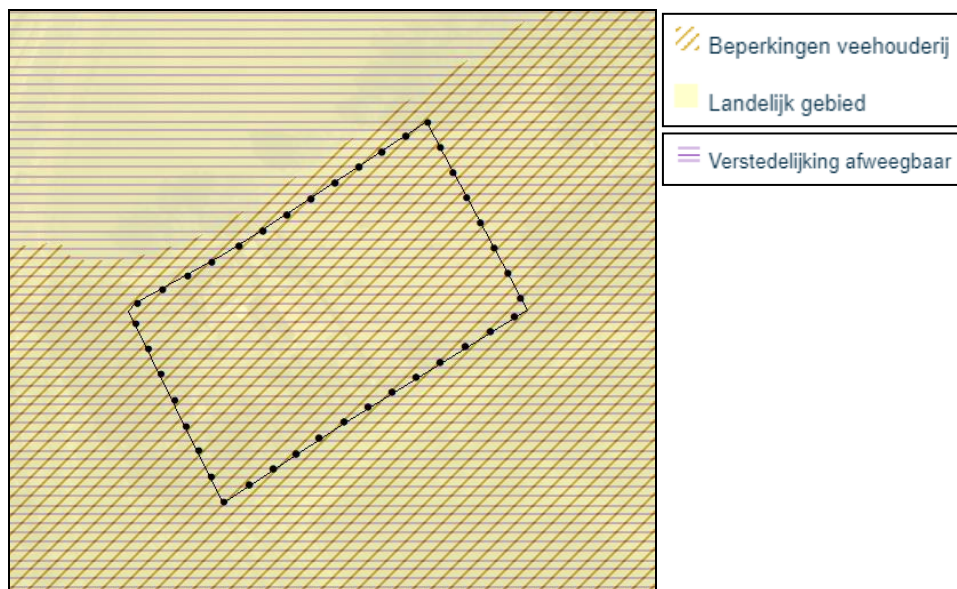
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening

Planlocatie 't Dun 1

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van de planlocatie aan 't Dun in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is omkaderd met een zwarte bolletjeslijn.

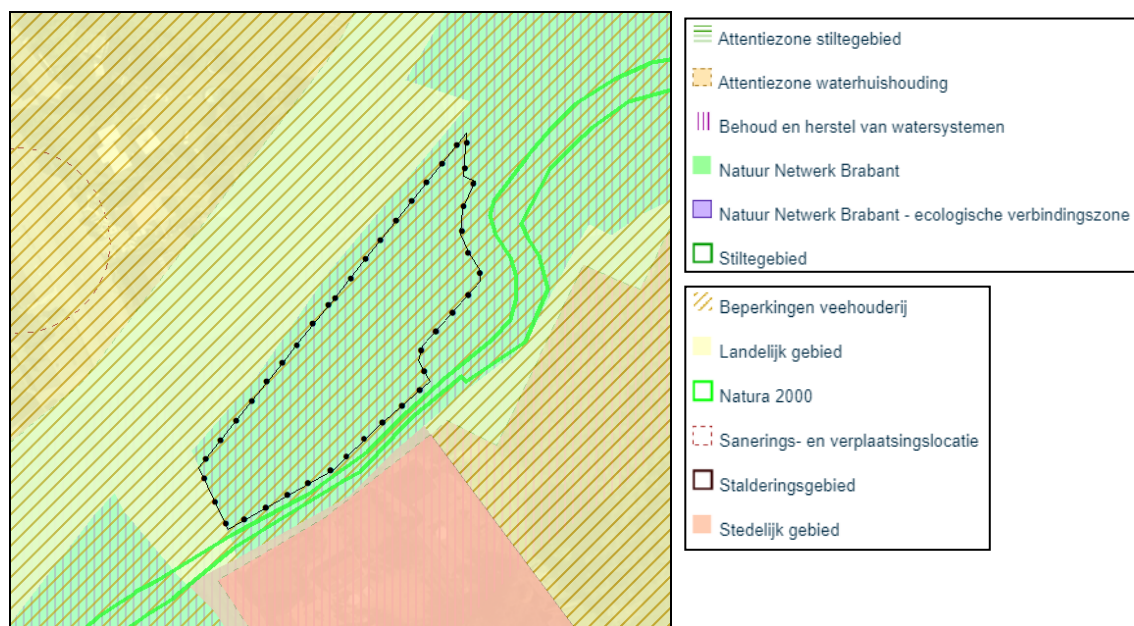


Figuur 5: Aanduidingen planlocatie in Interim omgevingsverordening

De planlocatie is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Tevens kent de locatie de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

Planlocatie Voorteindseweg 2

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van de planlocatie aan de Voorteindseweg 2 in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is omkaderd met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 6: Aanduidingen planlocatie in Interim omgevingsverordening

De planlocatie Voorteindseweg 2 is in de Interim omgevingsverordening in zijn geheel aangewezen als gelegen binnen 'Natuur Netwerk Brabant' en ter plaatse is de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' opgenomen. De gronden gelegen binnen het natuurnetwerk strekken primair tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' is gericht op het behoud, beheer en herstel van het watersysteem van de Groote Beerze. De planlocatie kent deels de aanduiding 'regionale waterberging'.

De planlocatie tevens de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Het doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan en te reguleren. Binnen de aanduiding zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij en uitbreiding van de bestaande bebouwing.

De planlocatie is aangeduid als 'Aardkundig waardevol'. Deze aanduiding is toegekend aan het beekdalgebied van de Groote Beerze met aangrenzend dekzand- en heidelandschap. Het betreft deels vrij meanderende beken die door Midden-Brabantse dekzandruggen breken. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de aardkundige, ecologische en cultuurhistorische betekenis.

Artikel 2.72 Beperkingen veehouderij

Binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied en Beperkingen veehouderij is het beleid gericht op een afwaartse beweging van de veehouderij. Daarom is in deze gebieden geen toename van de bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken toegestaan. Het vervangen van een bouwwerk door een gebouw (of andersom) is ook niet mogelijk. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet in strijd met de regels.

Artikel 2.74 Stalderen

Artikel 2.74 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant biedt binnen het 'Stalderingsgebied' onder voorwaarden mogelijkheden voor veehouderijen voor vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij of voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een hokdierhouderij. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet in strijd met de regels.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

De planlocatie aan 't Dun wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. De aanleg en instandhouding van deze landschapselementen is geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Tevens is onderhavige ontwikkeling getoetst aan artikel 3.78 kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Ter plaatse van de planlocatie aan de Voorteindseweg wordt een bedrijfsbestemming herbestemd naar 'Natuur' ten behoeve van het hermeanderen van de Groote Beerze. Dit levert een positieve bijdrage aan natuurontwikkeling ter plaatse.

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie Voorteindseweg 2 kent tevens de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant'. De instructieregels in dit artikel bevatten de kern voor de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. De planlocatie wordt herbestemd naar 'Natuur' en draagt bij aan een versterking van Natuur Netwerk Brabant.

Artikel 3.27 behoud en herstel van watersystemen

De planlocatie Voorteindseweg 2 kent tevens de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Dit gedeelte van het plangebied wordt herbestemd naar 'Natuur', waarbij tevens de waterkwaliteit wordt verbeterd.

Artikel 3.28 aardkundige waarden

De planlocatie Voorteindseweg 2 kent de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied'. Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden. Dit gedeelte van het plangebied wordt herbestemd naar 'Natuur', wat ten goede komt aan het behoud van de aardkundige waarden en kenmerken ter plaatse.

Artikel 3.35 regionale waterberging

De planlocatie Voorteindseweg 2 kent tevens (deels) de aanduiding 'Regionale waterberging'. Dit artikel is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Dit gedeelte van het plangebied wordt herbestemd naar 'Natuur', het waterbergend vermogen wordt niet aangetast.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

De regels in de Interim omgevingsverordening schrijven voor dat er binnen het Landelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning. Artikel 3.78 maakt op deze regel een uitzondering.

Artikel 3.78 kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Binnen een bebouwingsconcentratie kan onder voorwaarden woningbouw plaatsvinden. De planlocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oirschot, dit is onder andere vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oirschot. Er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling maar de duurzame inpassing van een woning binnen een bebouwingsconcentratie en binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. De ontwikkeling draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie en gaat gepaard met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woning. Hiervoor wordt de planlocatie aan de Voorteindseweg herbestemd naar 'Natuur'.

De locatie Voorteindseweg 2 is thans deels gesitueerd op een bedrijfsbestemming ter grootte van 2.151 m² en een bestemming 'Agrarisch met waarden', met een oppervlakte van 712 m². In samenhang met het realiseren van de woning aan 't Dun wordt de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' omgezet in de bestemming 'Natuur'.

Navolgend is een berekening van de benodigde tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap voor het realiseren van de woning weergegeven. De waarde van een woonbestemming is daarbij vastgesteld op € 270,-/m² voor de eerste 1.000 m². Voor de oppervlakte boven de 1.000 m² wordt een waarde van € 60,-/m² gehanteerd. In de huidige situatie is aan het plangebied 't Dun al een woonbestemming toegekend. In de uitgangssituatie wordt dan ook uitgegaan van de waarde voor een woonbestemming boven de 1000 m². Op basis van de berekening bedraagt de Bestemmingswinst € 210.000,-. De inspanning voor kwaliteitsverbetering bedraagt dan € 42.000,-. Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.78 wordt desondanks uitgegaan van een totaal bedrag van € 110.000,- als benodigde tegenprestatie. Het bedrag voor de tegenprestatie is afgeleid uit de huidige marktwaarde voor een Ruimte voor Ruimte bouwtitel.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Woonbestemming 't Dun	1.779	€ 60,00	€ 106.740,00
Totaal oud	1.779		€ 106.740,00
Woonbestemming 't Dun	1.000	€ 270,00	€ 270.000,00
Woonbestemming 't Dun	779	€ 60,00	€ 46.740,00
Totaal nieuw	1.779		€ 316.740,00
Bestemmingswinst			€ 210.000,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 42.000,00
Bestemmingswinst		€ 210.000,00	
Benodigde tegenprestatie			€ 110.000,00

Figuur 7: Benodigde tegenprestatie

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast op de locatie Voorteindseweg 2 in de vorm van de sloop van de woning, de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de sloop van de erfverharding. Tevens wordt de bedrijfsbestemming en een agrarische bestemming aan de Voorteindseweg 2 omgezet in een bestemming natuur en wordt een bedrijfswoning bestemmingsplanmatig gesaneerd.

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m². Voor het saneren van erfverharding wordt uitgegaan van een bedrag van € 5,00/m².

De kwaliteitsverbetering zal tevens betrekking hebben op het realiseren van een deel van het Natuur Netwerk Brabant. De kosten die zijn gemoeid met aanleg en onderhoud van de natuurdoeltypen zijn thans nog niet bekend en worden als pm-post in onderstaande tabel opgenomen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van bedrijf en agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden. De oorspronkelijke bedrijfsbestemming aan de Voorteindseweg 2 zal afgewaardeerd worden naar natuur. Dit geldt ook voor de agrarische grond op deze locatie. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) zal conform de gemeentelijke afstemmingsnotitie LIR ingezet worden om invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

De kwaliteitsverbetering als gevolg van de sloop en de omzetting van de vigerende bestemmingen naar de bestemming natuur is onderstaand uitgewerkt. De inrichtings- en beheerskosten aan de Voorteindseweg zijn als een pm-post opgenomen.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Bestemmingswinst/tegenprestatie (Artikel 3.78)				€ 110.000,00
Sloop gebouwen				
Slopen woonhuis met bijgebouwen	171 m ²	€ 25,00	€ 4.275,00	
Slopen bedrijfsgebouwen	135 m ²	€ 25,00	€ 3.375,00	
Slopen erfverharding	1.184 m ²	€ 5,00	€ 5.920,00	
Bestemmingsplan verlies				
Bedrijfsbestemming omzetten naar natuur	2.151m ²	€ 79,00	€169.929,00	
Agrarische bestemming omzetten naar natuur	712 m ²	€ 5,00	€ 3.560,00	
Saneren bestemming bedrijfswoning			€ 50.000,00	
Inrichting en beheer natuur en landschap				
Voorteindseweg 2			Nader te bepalen (pm)	
't Dun 1			€ 12.854,00	
Investing in kwaliteitsverbetering van het landschap				€ 249.913,00

Tabel 1: Investing in verbetering van het landschap

Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering (€ 249.913,00 en één pm-post) de benodigde kwaliteitsverbetering (€ 110.000,00) in ruime mate overstijgt.

De aanleg van landschapselementen op de locatie 't Dun 1 zal bestaan uit de aanplant van scheerhagen, en landschapsbomen. De ruimtelijke kwaliteit van het erf en het aangrenzende gedeelte van het plangebied wordt daarmee versterkt. Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingssystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De codering en benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant.

Landschapselement	Aantal	Oppervlakte in m²	Eenheid	Norm per eenheid stuk incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (st.)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerhaag		80	m²	€ 1.28	€ 1.091.84	€ 1.17	€ 998.01	€ 9.980.10		€ 11.071.94
L8C Landschapsboom in groep	15		st	€ 60.62	€ 181.86	€ 3.34	€ 10.02	€ 100.20		€ 282.06
trajectbegeleiding									€ 1.500.00	€ 1.500.00
Totaal										€ 12.854.30

Tabel 2: Toevoeging landschapselementen kwaliteitsverbetering

Voldaan wordt de artikel 3.78 kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties.

3.2.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de regels in de Interim omgevingsverordening.

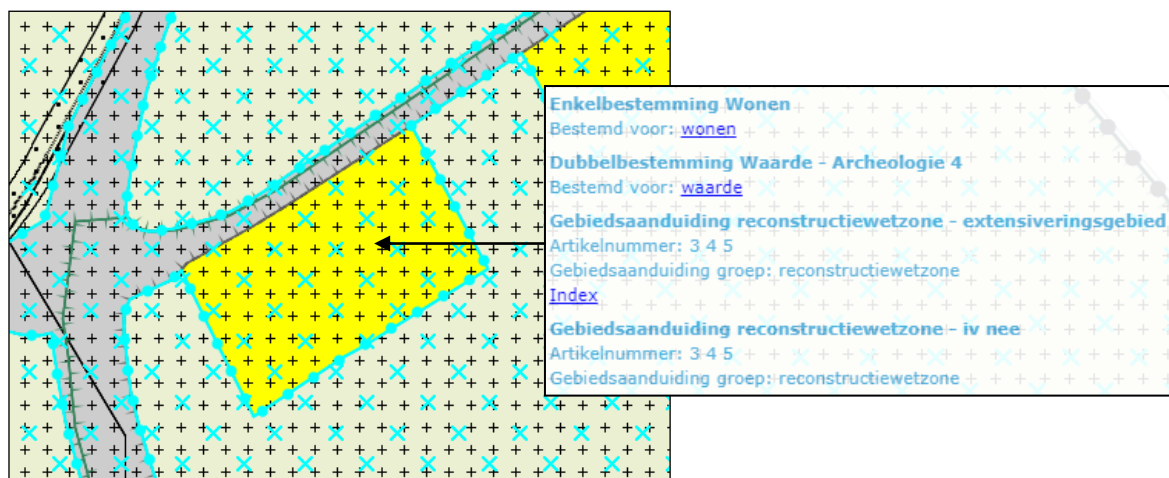
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013.

3.3.1.1 Planlocatie 't Dun 1

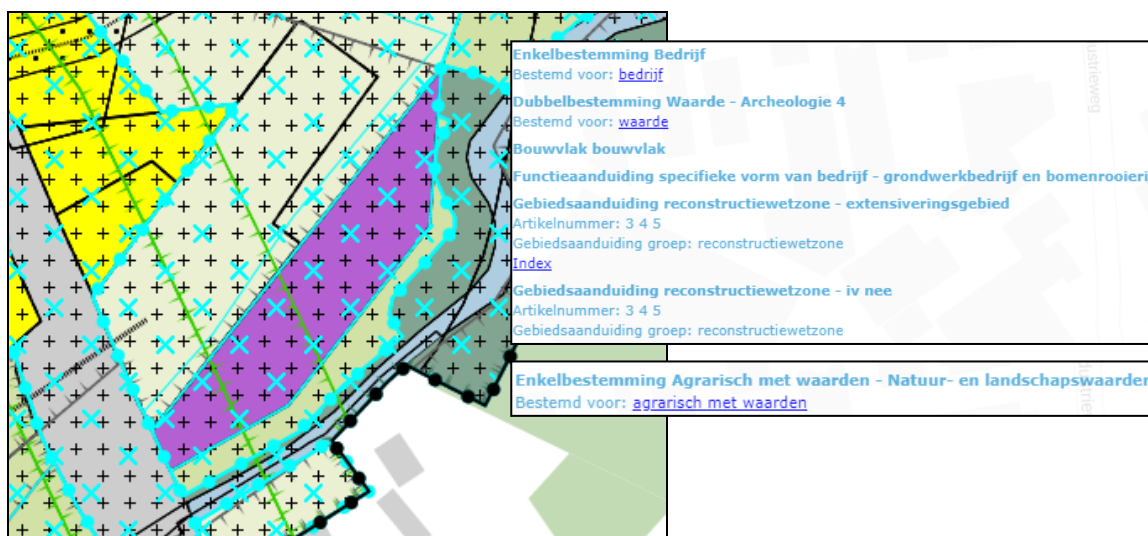
Binnen het bestemmingsplan is de planlocatie aan 't Dun 1 bestemd als 'Wonen', waarbij aan de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegekend. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' voor de planlocatie.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

3.3.1.2 Planlocatie Voorteindseweg 2

Binnen het vigerende bestemmingsplan is de planlocatie aan de Voorteindseweg deels bestemd als 'Bedrijf' en deels als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', waarbij aan de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegekend. Aan de locatie zijn tevens de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - grondwerkbedrijf en bomenrooierij', 'vrijwaringszone - weg 0 - 25 m', 'vrijwaringszone - weg 25 - 50m' en 'ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' voor de planlocatie.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' biedt voor het plangebied geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3.2 Buitengebied, correctieve herziening

Ten gevolge van de uitspraak van de ABRvS van 28 augustus 2015 zijn diverse planonderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' vernietigd. De ABRvS heeft de gemeenteraad opgedragen om voor een aantal planonderdelen een nieuw besluit te nemen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is opgesteld om te voorzien in deze door de ABRvS opgelegde reparatie. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels die in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn opgenomen voor zorgvuldige veehouderij, mestbewerking en staldering. De aanpassingen op de verbeelding blijven beperkt tot de percelen waarvoor de planregeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013' is vernietigd, aangevuld met de gronden waar op basis van de heroverweging in deze herziening een (dubbel)bestemming of aanduiding moet worden toegevoegd. Ter plaatse van de planlocatie aan 't Dun is de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' opgenomen, ter plaatse van de planlocatie aan de Voorteindseweg 2 gelden de aanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderij', '500 meterzone Natura 2000' en 'vrijwaringszone - weg 0 - 30 m'.

3.3.3 Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', welke met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is komen te vervallen, en vervangt de 'Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties Spoordonk' en de 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot'. In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties. Belangrijkste uitgangspunt is daarbij dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en zo mogelijk wordt versterkt.

De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. De planlocatie aan 't Dun ong. te Oirschot is gelegen in de bebouwingsconcentratie 't Laar/Kempengeweg. De huidige situatie in de bebouwingsconcentratie 't Laar/Kempengeweg is als volgt omschreven:

"Het gebied 't Laar/Kempengeweg ligt ten zuidwesten van de kern Oirschot aan de zuidwestkant van de autosnelweg A58. De Kempengeweg vormt de zuidelijke begrenzing. De westelijke begrenzing ligt op ruwweg 700 meter van de autosnelweg en wordt in ruimtelijke zin niet begrensd. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door het Wilhelminakanaal. Het gedeelte ten noorden van het kanaal is in deze visie niet meegenomen, omdat daarvoor al het bestemmingsplan "Kanaalzone" in ontwikkeling is. In het aangegeven onderzoeksgebied kan een bebouwingsconcentratie worden onderscheiden rond het knooppunt van Papenvoorden, 't Laar en Beersweg. Het betreft een concentratie van voornamelijk burgerwoningen en enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven. In ruimtelijke zin vormt deze bebouwingsconcentratie de zuidelijke overgang tussen de kern Oirschot en het agrarische gebied. Het betreft een geleidelijke overgang waarin de verweving met het landschap karakteristiek kan worden genoemd. De zuidkant van het gebied manifesteert zich als een open gebied tussen het bedrijventerrein De Scheper en de Beerschotseweg. Dit is een van de gebieden die aangewezen is voor extensivering. In het gebied zijn enkele burgerwoningen gelegen. Ten westen van de Beerschotseweg komt verspreid gelegen bebouwing voor, waaronder een kwekerij met kassen en een transportbedrijf. Tussen de bebouwingsconcentratie rond de Papenvoorden en De Scheper zijn enkele kleinschalige open ruimtes te onderscheiden ten oosten van de Beerschotseweg. Deze openheid is van belang om de bebouwingscluster als zelfstandig ruimtelijke element herkenbaar te houden."

In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is onder andere de volgende ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentratie 't Laar/Kempengeweg' opgenomen:

"Het gehele gebied 't Laar/Kempengeweg bestaat uit jonge heideontginningen en wordt aan de noordkant begrensd door het Wilhelminakanaal dat aan weerszijden wordt begeleid door een beplanting van bomen. Het gebied wordt aan de noordkant in ruimtelijke zin gedeeltelijk begrensd door de opgaande beplanting in de ecologische zone langs het kanaal. De begrenzing wordt voorts gevormd door de rand van de bebouwingsconcentratie rond Papenvoorden en Beersweg. Aan de zuidkant

vormen bebouwing en beplanting langs de Beerseweg de ruimtelijke begrenzing. In de zone tegen de Kempenweg, wordt op termijn de vervolgfase van het bedrijventerrein De Scheper ontwikkeld. Belangrijk aandachtspunt is hier vooral de landschappelijke inpassing langs de Kempenweg. Het is ongewenst in deze randzone een harde en abrupte overgang naar het open landschap aan de zuidkant te realiseren. Tussen het bedrijventerrein en de bebouwingscluster aan de noordkant is een gebiedje gelegen waarin zich een drietal kleinschalige open ruimtes bevindt die gevormd wordt door bebouwing en opgaande beplanting. Ze zijn van belang als overgang tussen het bedrijventerrein en de noordelijk gelegen bebouwingsconcentratie. Deze dient als zelfstandig ruimtelijk element te worden behouden en niet te worden vastgebouwd aan het bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat geen uitbreiding van dit cluster is gewenst. Het is wel mogelijk het bebouwingscluster incidenteel te verdichten. Daarbij is het van belang de driehoekige ruimte bij de aansluiting Papenvoorden/Beerseweg te handhaven als karakteristiek ruimtelijk element aan de oorspronkelijke route tussen Oirschot en Oostelbeers.”

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de gestelde visie voor de bebouwingsconcentratie.

3.3.4 Omgevingsvisie

Middels de Omgevingsvisie zet de gemeente Oirschot haar beleid voor de toekomst uiteen. De omgevingsvisie is vastgesteld op 26 september 2017. Dit beleid wordt vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. De thema's die in de visie behandeld worden zijn:

- Natuur, landschap en cultuurhistorie
- Landbouw
- Recreatie
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- Economie en werkgelegenheid
- Energie, klimaat, water & milieu
- Mobiliteit & bereikbaarheid
- Basis voorzieningen

De visie geeft verder een beschrijving van de gestelde doelen voor vijf gebieden binnen de gemeente:

- Oirschot-centrum
- Spoordonk
- Middelbeers
- Oostelbeers
- Buitengebied

De beoogde herontwikkeling is tweeledig. Ter plaatse van de locatie 't Dun wordt één woning opgericht in het kader van de regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De benodigde kwaliteitsverbetering wordt geleverd door de planlocatie aan de Voorteindseweg 2 te herbestemmen naar 'Natuur'.

Wat betreft onderhavige ontwikkeling zijn de thema's 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' en 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' het meest op het plangebied van toepassing.

Voor het thema 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' zet de gemeente in op het behoud en de duurzame ontwikkeling van de kwaliteiten waarover de natuur, het landschap en de cultuurhistorie van de gemeente Oirschot beschikt. Verandering is onder de juiste voorwaarden mogelijk. Hierbij hanteert de gemeente een regierol op het herstel, behoud en de versterking van kwaliteiten bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Daarnaast wil de gemeente innovatieve ideeën en nieuwe verdienmodellen die bijdragen aan de kwaliteit stimuleren en faciliteren.

Het thema 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' heeft betrekking op het woonklimaat binnen de gemeente. Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De omgevingsvisie voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De gemeente wil voorzien in een passende en toekomstbestendige woningvoorraad voor huidige en toekomstige bewoners, waarbij onder meer ruimte is voor het ontwikkelen van initiatieven.

Voor beide thema's geldt dat de gemeente Oirschot een positieve houding heeft tegenover het realiseren van nieuwe initiatieven. De beoogde herontwikkeling voorziet onder meer in het realiseren van natuur, aansluitend de Groote Beerze, waardoor deze vrijer kan meanderen. Aan 't Dun wordt één woning gerealiseerd, waarbij deze landschappelijk wordt ingepast met streekeigen beplanting. Gesteld kan worden dat de voorziene ontwikkeling passend is binnen de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

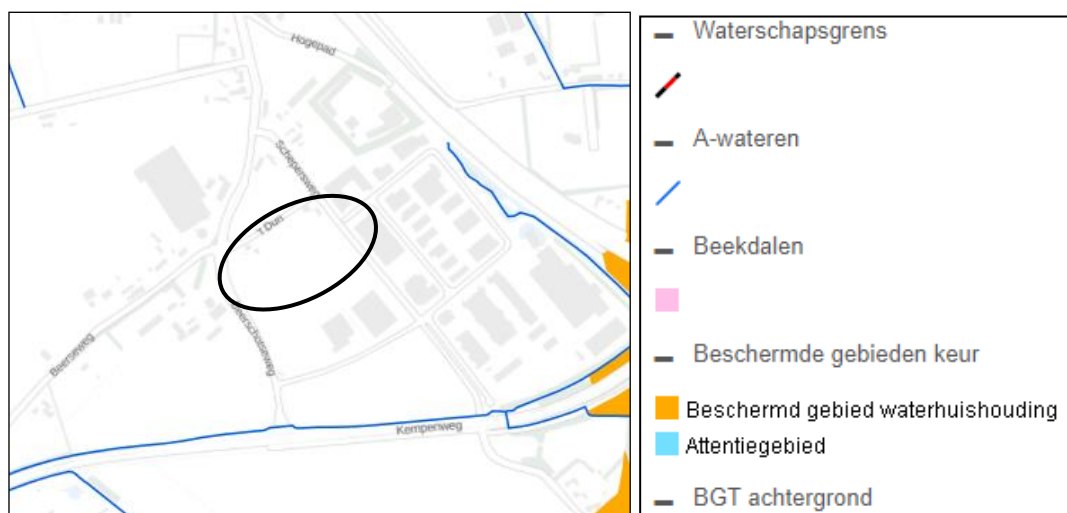
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema'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.

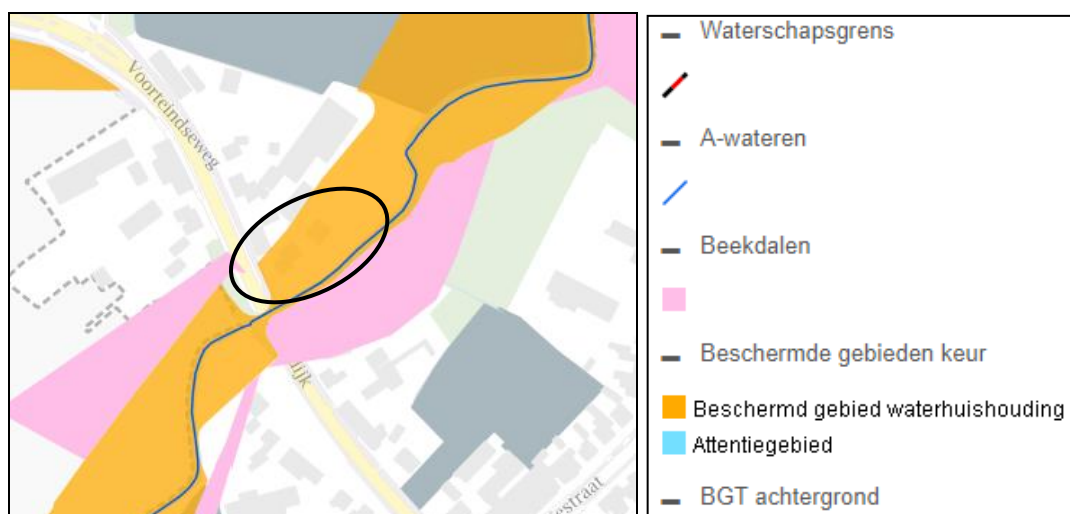
4.1.2.3 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing van het waterschap geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden aangevraagd. De planlocatie aan 't Dun is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen binnen een attentiegebied. Zie navolgende figuur.



Figuur 10: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel 2015 locatie 't Dun 1 (Binnen zwarte cirkel)

De planlocatie aan de Voorteindseweg is aangeduid als gelegen binnen een beschermd gebied waterhuishouding. Ter plaatse wordt een bedrijfsbestemming herbestemd naar 'Natuur' vindt geen onttrekking van grondwater plaats. De beoogde herontwikkeling betreft derhalve een gewenste ontwikkeling binnen een beschermd gebied.



Figuur 11: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel 2015 locatie Voorteindseweg 2 (Binnen zwarte cirkel)

4.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

Wateroverlast kan niet voorkomen worden. In het vGRP is aan de hand van 12 punten beleid ten aanzien van wateroverlast opgenomen. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende punten relevant:

- Het afvoeren van hemelwater op het oppervlaktewater mag geen nadelige effecten hebben op de waterkwaliteit en -kwantiteit.
- Nieuwe riool-(hemelwater)stelsels worden gedimensioneerd op een ontwerp bui $T = 10 + 10\%$ om rekening te houden met de klimaatverandering.
- Voor nieuwbouw geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie in een peilgebied na de bouw niet verslechtert ten opzichte van voor de bouw.
- Wijzigingen in de waterhuishouding worden afgestemd met het waterschap.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor de waterhuishouding wordt de watertoets doorlopen.
- Het opvangen en vasthouden van hemelwater op daken (bijvoorbeeld groene daken) en in de tuin wordt gestimuleerd. Elk particulier initiatief draagt bij aan het opvangen van de klimaatverandering.

4.1.3 Watersysteem

4.1.3.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat de planlocatie aan 't Dun is gelegen op veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. De planlocatie ligt circa 16,1 meter boven NAP.

Uit de bodemkaart blijkt dat de planlocatie aan de Voorteindseweg is gelegen op zandgronden; voedselarm en vochtig tot droogzand. De planlocatie ligt circa 17,5 meter boven NAP.

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Binnen de planlocatie aan 't Dun is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen.

De planlocatie aan de Voorteindseweg is gelegen direct ten noorden van de Groote Beerze. De Groote Beerze is een beek die ligt in het stroomgebied van waterschap De Dommel.

4.1.3.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats.

4.1.4 Huidige en toekomstige situatie

4.1.4.1 Verhard oppervlak

Binnen de planlocatie aan 't Dun wordt één extra woning opgericht. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen de planlocatie met circa 450 m² toenemen, bestaande uit verhard oppervlak voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, voor bijbehorende bouwwerken en terreinverharding.

Ter plaatse van de planlocatie aan de Voorteindseweg zal het verhard oppervlak binnen de planlocatie met circa 650 m² afnemen. Ter plaatse wordt een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en erfverharding gesaneerd. Binnen de planlocatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, ter plaatse wordt slechts natuurontwikkeling beoogd.

4.1.4.2 Afvalwater

Aan 't Dun is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de toevoeging van één woning 't Dun.

4.1.4.3 Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

1. hergebruik;
2. vasthouden/infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Door de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak per saldo afnemen.

Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt binnen de planlocatie aan 't Dun een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater af te voeren naar een (ondergronds) infiltratie transportriool. Deze infiltratievoorziening wordt boven GHG gerealiseerd. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, zal deze het water afvoeren in een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval is. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen zijn het gebruik van infiltratiekratten, het gebruik van een grindkoffer of een infiltratielaagte. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 12: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.1.5 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater van de planlocatie aan 't Dun geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten,

parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en Fauna

4.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij de planlocatie aan t Dun gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen en is gelegen op een afstand van ruim 8 kilometer tot de planlocatie.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eindspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

De ontwikkeling leidt (worst-case) tot een toename van autoverkeer van 6 verkeersbewegingen per dag. Realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar.

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied is ten opzichte van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden geen bezwaar. De Aeries-berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De planlocatie aan de Voorteindseweg ligt direct ten noorden van 'Kempenland-West'. Ter plaatse wordt een bedrijfsbestemming herbestemd naar 'Natuur'. Vervoersbewegingen van het bedrijf komen te vervallen en de bedrijfswoning wordt wegbestemd. De beoogde herontwikkeling levert derhalve een positieve bijdrage aan natuurontwikkeling ter plaatse en voorziet in een afname van stikstofdepositie.

4.2.3 Soortenbescherming

4.2.3.1 Inleiding

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Om uit te sluiten dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de Wet natuurbescherming is voor beide planlocaties een QuickScan flora en fauna uitgevoerd.

4.2.3.2 QuickScan Flora en fauna 't Dun 1 te Oirschot

Door Lomans Ecoworks is voor de planlocatie aan 't Dun een verkennende natuurtoets uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

"Samenvatting en conclusie (Toetsing aan de Wet natuurbescherming)

Beschermde soorten

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

Op het te herontwikkelen perceel zijn geen vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen aangetroffen. Er nestelen Huismussen in een nestkast tegen de gevel van de woning op het naastgelegen perceel. De woning met alle groenelementen die behoren tot het leefgebied van de Huismus blijft in de huidige vorm gehandhaafd. De landschappelijke inpassing met inheems groen in het nieuwe plan zal bijdragen aan versterking van het

functionele leefgebied van de Huismus en de biodiversiteit ter plaatse. Overtreding van verbodsbepalingen beschermingsregime Vogelrichtlijn § 3.1 Wnb is niet aan de orde.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels of andere soorten aangetroffen die vallen onder het beschermingsregime van de Europese Habitatrichtlijn.

Door het ontbreken van geschikte holtebomen en bebouwing kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen worden uitgesloten. Mogelijke zijn verblijfplaatsen aanwezig in de woning op het naastgelegen perceel. De woning en alle groenelementen blijven gehandhaafd. De landschappelijk inpassing met inheems groen zal leiden tot een verbetering van foerageermogelijkheden voor vleermuizen.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten

Tijdens het veldbezoek zijn graafsporen van Konijn uit deze categorie aangetroffen. Er worden nog enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals Gewone pad, Bruine kikker, Egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Beschermde gebieden

Natura 2000- gebieden

Het dichtstbij gelegen Natura 2000- gebieden betreft de beek 'Groote Beerze', op ruim 3 km afstand. De Groote Beerze maakt deel uit van het Natura 2000- gebied 'Kempenland West' op een afstand van ca. 6 kilometer. Gezien de kleinschaligheid, de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000- gebied, kunnen negatieve effecten op voorhand uitgesloten worden.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in of nabij een NNB gebied. Het dichtst bijzijnde gebied dat is begrensd als Natuurnetwerk Brabant ligt op ca. 600 meter van het plangebied. Met de beoogde oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning is geen sprake van aantasting van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNB gebied.

Conclusie

Indien de aanbevelingen voor Vogels algemeen en Rugstreeppad worden opgevolgd, zijn er geen belemmeringen voor de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning in het kader van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde."

De beoogde herontwikkeling aan 't Dun is inzake de Wet natuurbescherming geen bezwaar.

4.2.3.3 Quickscan Flora en fauna Voorteindseweg 2 Middelbeers

Door Bodem Natuur Consult is voor de planlocatie aan Voorteindseweg 2 een verkennende natuurtoets uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Conclusies

Uit de QuickScan Natuurwetgeving komt naar voren dat op het plangebied:

- *geen aanwijzingen zijn gevonden dat beschermde florasoorten voorkomen en/of dat deze negatieve effecten ondervinden van de geplande ingrepen, nader onderzoek is niet noodzakelijk;*
- *aanwijzingen zijn gevonden dat de opstallen mogelijk gebruikt worden als verblijfplaatsen van vleermuizen (winter-, zomer-, kraam- en paar/baltsverblijven). Hiernaast zal het plangebied gebruikt worden als foerageergebied. Het zal met name gaan om de gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis. Nader onderzoek is noodzakelijk;*
- *gezien de aanwezigheid van diverse houten schuurtjes en het kleinschalige agrarisch landschap in de omgeving van het plangebied, het voorkomen van leef- en foerageergebied voor kleine marterachtigen niet geheel wordt uitgesloten. Nader onderzoek is nodig;*
- *er geen jaar rond beschermde nesten/leefgebieden van vogels zijn aangetroffen;*
- *de NNN-gebieden (EHS en/of Natura 2000) niet worden aangetast door de geplande werkzaamheden en er is geen sprake van externe werking op deze beschermde gebieden door de geplande werkzaamheden.*

Voor het plangebied is waarschijnlijk sprake van de aanwezigheid van beschermde gebouw bewonende soorten zoals vleermuizen en kleine marterachtigen. Door de sloop van de opstallen zullen verblijfplaatsen en habitat van deze gebouw-bewonende soorten verloren gaan. Na de sloop is het plangebied ongeschikt voor nieuwe verblijfplaatsen, aangezien het teruggegeven zal worden aan de natuur en er geen nieuwe opstallen terugkomen.”

Op basis van de resultaten van de QuickScan zijn binnen de planlocatie vervolgonderzoeken uitgevoerd betreffende de aanwezigheid van vleermuizen en marterachtigen. In navolgende paragraaf wordt dit vervolgonderzoek nader beschouwd.

4.2.3.4 Nader onderzoek vleermuizen en marterachtigen

Tijdens een in februari 2018 uitgevoerde Quickscan flora en fauna, uitgevoerd door Bodem Natuur Consult, is geconstateerd dat de bebouwing binnen het plangebied mogelijk een functie heeft als verblijfplaats voor vleermuizen en het omliggende terrein voor kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel). Door Laneco is nader onderzoek te verricht naar het gebruik van het plangebied door deze soorten(groep). Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Samenvatting en conclusie

Kleine marterachtigen

Bij het gerichte onderzoek naar kleine marterachtigen zijn in het plangebied geen waarnemingen gedaan van kleine marterachtigen. Daarmee wordt op basis van gericht veldonderzoek conform het protocol van de provincie Noord-Brabant de aanwezigheid van kleine marterachtigen binnen het plangebied uitgesloten.

Vleermuizen

Bij het gerichte onderzoek naar vleermuizen zijn vijf soorten vleermuizen in en rond het plangebied waargenomen. Namelijk de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, en laatvlieger. In het plangebied is een zomerverblijfplaats vastgesteld, die ook dienst doet als paarverblijfplaats. De verblijfplaats bevindt zich in de loods op het achter terrein. Verder zijn er verschillende foeragerende vleermuizen waargenomen gedurende het onderzoek. Binnen het plangebied is één essentiële vliegroute vastgesteld, deze loopt langs de bomenrij langs de Grote Beerze.

Overige soorten

Er is tijdens de avondronde op 28 augustus 2018 een steenmarter (Martes foina) waargenomen, in de buitenmuur van de loods. Tevens is de roep van een steenuil (Athene noctua) gehoord aan de overkant van de Voorteindseweg/N395, buiten het plangebied. Beide soorten zijn strikt beschermd in de Wet natuurbescherming.”

Op basis van de resultaten van het vervolgonderzoek is een mitigatieplan opgesteld als onderbouwing bij een ontheffingsaanvraag op de Wet natuurbescherming.

4.2.3.5 Mitigatieplan Gewone Dwergvleermuis

Bij het nader onderzoek naar vleermuizen is een zomer/paarverblijfplaats aangetoond van de gewone dwergvleermuis in een loods die gesloopt zal worden. Daarom is door Aequator Groen & Ruimte bv een mitigatieplan opgesteld als onderbouwing bij een ontheffingsaanvraag op de Wet natuurbescherming. In juli 2019 zijn alternatieve nestkasten geplaatst voor gewone dwergvleermuis door Laneco en Aequator Groen & Ruimte. Het plan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

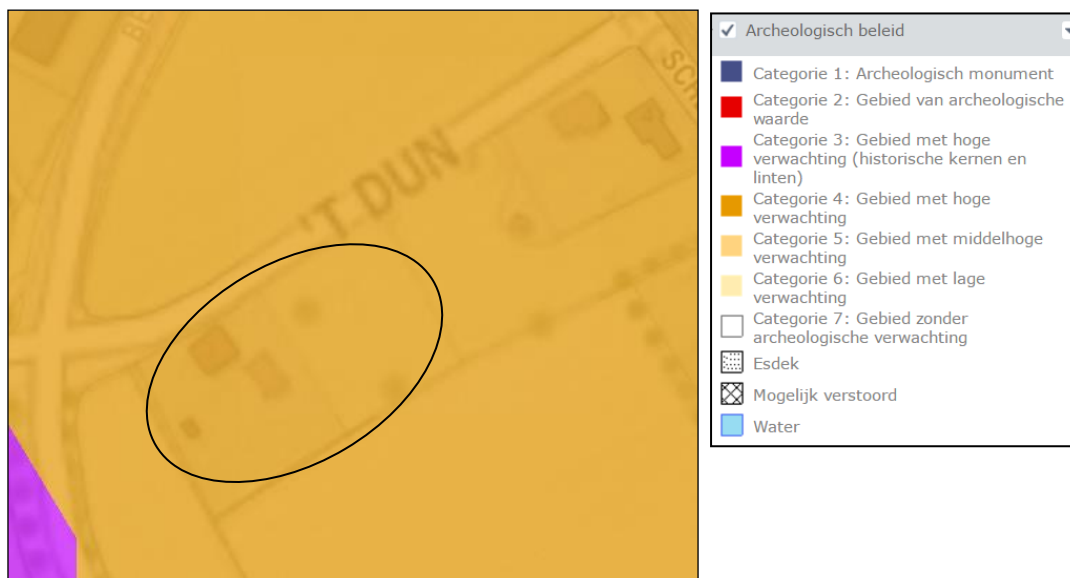
4.3 Archeologie

4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

4.3.2 Regionaal archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart waarop de planlocatie aan 't Dun is aangeduid.

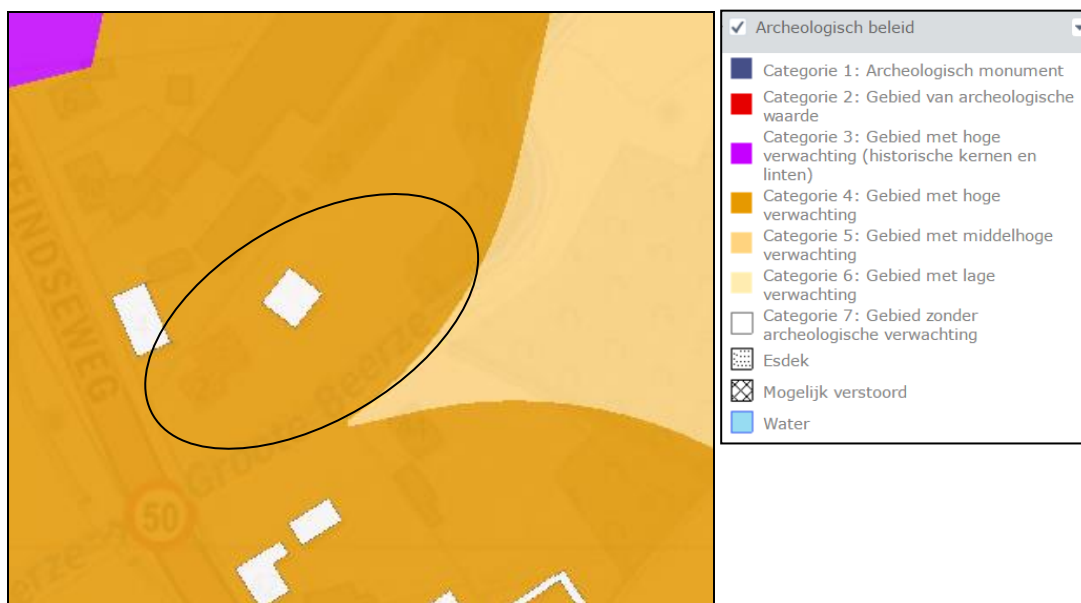


Figuur 13: Archeologische beleidskaart ter plaatse van de planlocatie aan 't Dun

De planlocatie is op de beleidskaart aangewezen als gelegen binnen 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een extra woning opgericht. De ondergrens van bodemroering van 500 m² zal niet worden overschreden. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' behouden, waarmee zeker is gesteld dat ook in de toekomst de betreffende archeologische verwachtingswaarde behouden blijft.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart waarop de planlocatie aan de Voorteindseweg is aangeduid.



Figuur 14: Archeologische beleidskaart ter plaatse van de planlocatie aan de Voorteindseweg

De planlocatie is op de beleidskaart grotendeels aangewezen als gelegen binnen 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Een klein gedeelte van de locatie, ter plaatse van de loods, geldt geen verwachtingswaarde.

De planlocatie aan de Voorteindseweg wordt herbestemd naar 'Natuur'. Ter plaatse worden een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen gesaneerd. Bij het oprichten van deze gebouwen heeft reeds bodemverstoring plaatsgevonden. Ter plaatse vindt geen nieuwe bodemverstoring plaats. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De thans aanwezige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' blijft behouden. Daarmee is geborgd dat ook in de toekomst de archeologische verwachtingswaarde behouden blijft.

4.4 Cultuurhistorie

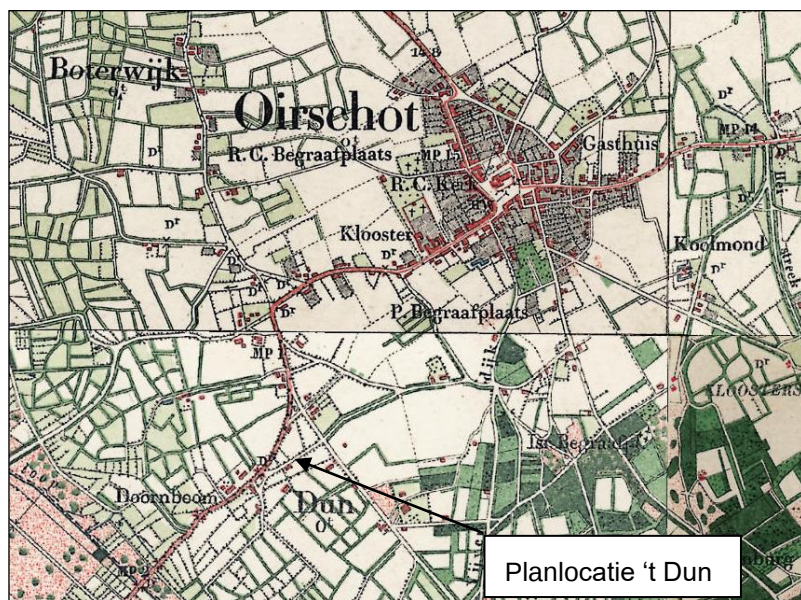
4.4.1 Inleiding

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. De planlocatie aan 't Dun is gelegen ten oosten van deze breuk en is hiermee gelegen op het tektonische lagere deel van midden Brabant waar nog altijd sprake is van bodemdaling. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De planlocatie aan de Voorteindseweg is gelegen direct aan de Groote Beerze. De prehistorische en veel van de latere

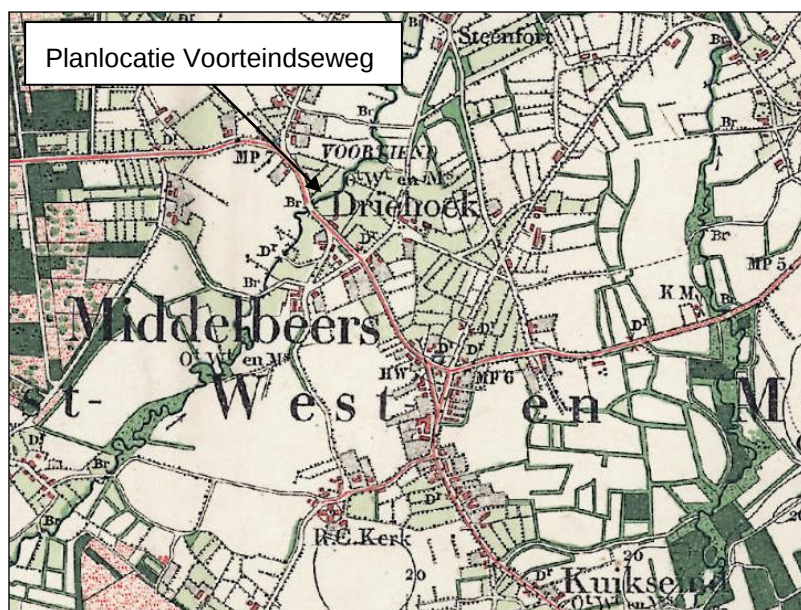
VASTGESTELD

bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

Van oudsher vormen de Markt en de Grote Kerk het middelpunt van Oirschot waar de belangrijkste gebouwen met een centrumfunctie gesitueerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaaien. De Beerseweg is van oudsher de verbinding naar Oostelbeers en Middelbeers. Uitbreiding van Oirschot vond vervolgens plaats in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. Hierop volgend ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum. Omstreeks 1900 was ter plaatse al sprake van een bebouwingsconcentratie in de omgeving van de planlocatie aan 't Dun. Navolgende figuren betreffen historische kaarten omstreeks 1900 waarop de planlocaties zijn aangeduid.



Figuur 15: Historische topografische kaart in de periode circa 1900 met daarop de planlocatie aan 't Dun aangeduid (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 16: Historische topografische kaart in de periode circa 1900 met daarop de planlocatie aan de Voorteindseweg aangeduid (bron: topotijdreis.nl)

4.4.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De planlocatie aan 't Dun is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet nader specifiek aangeduid. De locatie aan de Voorteindseweg is aangeduid als gelegen in het cultuurhistorische landschap het 'Groene woud'. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. De Voorteindseweg is tevens aangeduid als lijn van redelijke hoge waarde.

Binnen het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig en wordt geen historische verkaveling aangetast. Aan de Voorteindseweg wordt ingezet op natuurontwikkeling waardoor de Groote Beerze vrijer kan meanderen. Middels de beoogde herontwikkeling gaan derhalve geen cultuurhistorische waarden verloren ter plaatse van het plangebied of in de omgeving hiervan.

4.4.3 Erfgoedbeleid gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft haar erfgoedbeleid onder meer vastgelegd op gemeentelijke erfgoedkaart. In de daarbij behorende 'Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Oirschot' worden de resultaten van de inventarisatie van de erfgoedkaart van Oirschot beschreven.

De planlocatie aan 't Dun is gelegen ter plaatse van een 'besloten akker'. Besloten akkers zijn bouwlandpercelen van een halve tot twee hectare, die omgeven zijn door een heg die soms op een walletje staat. Veelal waren deze akkers het eigendom van één of slechts enkele personen. De besloten akkers liggen soms "bol", maar lang niet altijd. 't Dun is derhalve ook aangewezen als 'holle weg'. In de huidige situatie is deze structuur ter plaatse niet meer als zodanig herkenbaar. De bestaande verkavelingsstructuur ter plaatse wordt niet aangepast. De planlocatie aan de Voorteindseweg is niet nader aangeduid. Middels de beoogde herontwikkeling gaan derhalve geen cultuurhistorische waarden verloren ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving hiervan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Niet-agrarische bedrijven

4.5.1.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

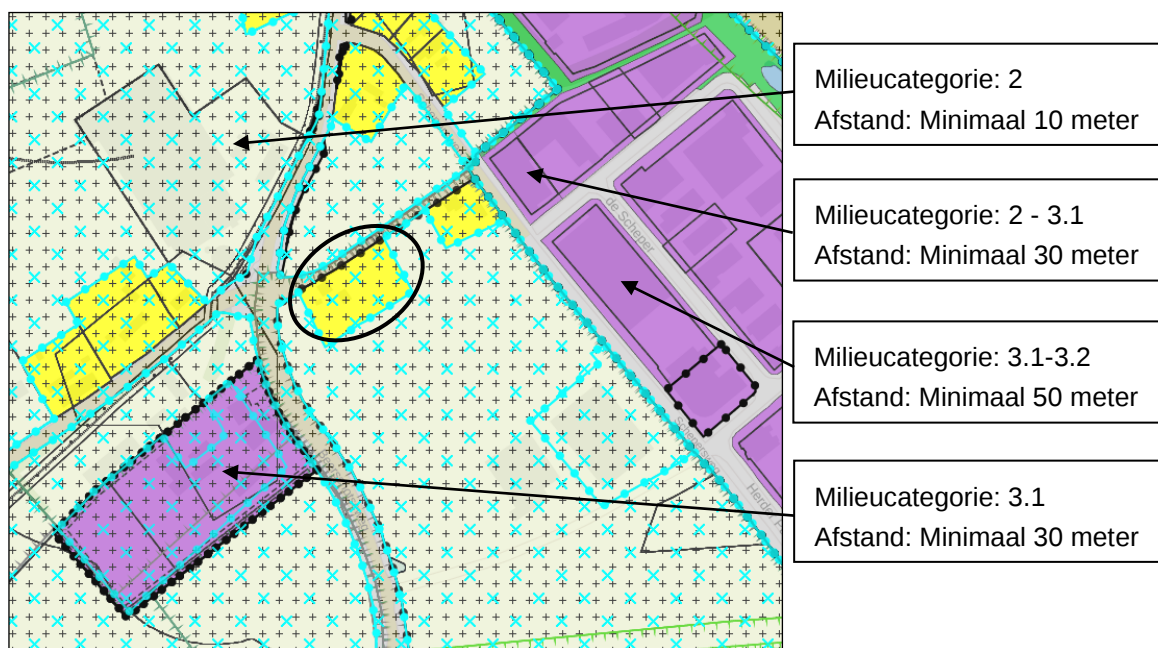
De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied': *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

In de directe omgeving van beide planlocaties is sprake van zowel burgerwoningen als niet-agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven. Sprake is dan ook van een sterke functiemenging, waarmee de planlocaties zijn gelegen binnen 'gemengd gebied'.

4.5.1.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving planlocatie aan 't Dun

In de omgeving van de planlocatie zijn verschillende niet-agrarische bedrijven aanwezig. Ten oosten van de planlocatie is bedrijventerrein De Scheper gelegen. Op het bedrijventerrein bevindt zich een diversiteit aan bedrijven.

Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. Omdat de planlocatie is gelegen in gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In navolgende figuur is de maximaal toegelaten milieucategorie aangeduid en de minimale afstand die gewaarborgd dient te worden met de oprichting van een nieuw gevoelig object.



Figuur 17: Uitsnede bestemmingsplankaart omgeving planlocatie (binnen zwarte cirkel)

De meest dichtbij gelegen bedrijfsbestemming bevindt zich op een afstand van 109 meter tot de planlocatie. Op een afstand van circa 50 meter ten noorden van is tevens een glastuinbouwbedrijf gesitueerd. Aan de richtafstand ten aanzien van deze bedrijven, zoals gesteld in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt ruimschoots voldaan. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

4.5.1.3 Planlocatie Voorteindseweg

Ter plaatse van de planlocatie aan de Voorteindseweg wordt een bedrijfsbestemming herbestemd naar 'Natuur'. De locatie was tot voorheen in gebruik door aannemersbedrijf met werkplaats. Een dergelijke functie valt binnen milieucategorie 2. De beoogde herontwikkeling voorziet in een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie.

4.5.2 Agrarische bedrijven

4.5.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Hiermee is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Navolgend wordt de planlocatie aan 't Dun getoetst in het kader van De Wet geurhinder en veehouderij.

4.5.2.2 Geurverordening gemeente Oirschot

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Oirschot een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening stelt de volgende afwijkende normen:

- voor de bebouwde kom geldt een norm van 2 oue/m³;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van 10 oue/m³;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van 14 oue/m³.

Ter plaatse van de planlocatie is een geurnorm van 2 oue/m³ van toepassing. Binnen een straal van 500 meter tot de planlocatie is één veehouderijbedrijf gelegen. Het betreft de (intensieve) veehouderij aan Papenvoorden 9.

4.5.2.3 Voorgrondbelasting

Het bedrijf aan Papenvoorden 9 betreft een gemengd bedrijf met 12 stuks vrouwelijk jongvee, 21 schapen en 132 vleesvarkens. Navolgende figuur geeft een beeld van de vergunning van het houden van dieren voor dit bedrijf.

5688 HK, Papenvoorden 9, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 23-11-2004

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	12	53	0	3	0	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100		bedrijf	0,70	21	15	7	1	163,80	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	132	396	132	6	3036	20
Totalen						165	464	139	10	3199,80	20

Figuur 18: Vergunning Papenvoorden 9, Oirschot (Bron: BVB-bestand)

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 490 meter tot de hoek van het bouwvlak van dit bedrijf. De voorgrondbelasting op de planlocatie is berekend met het programma V-Stacks Vergunning gemaakt. Deze berekening is hierna opgenomen.

Berekende ruwheid: 0,29 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP snelh.	Uitr.	E-Aanvraag
1	Papenvoorden 9	148 517	389 962	4,0	4,0	0,50	4,00		3 199

Geur gevoelige locaties:

VASTGESTELD

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	148 757	389 545	2,0	0,2
3	No	148 770	389 552	2,0	0,2
4	ZO	148 775	389 545	2,0	0,2
5	ZW	148 762	389 537	2,0	0,2

Tabel 3: Voorgrondbelasting Papenvoorden 9 ten aanzien van de planlocatie

Uit de berekening die is gemaakt met het programma V-Stacks Vergunning blijkt dat de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Papenvoorden 9 ten opzichte van de nieuw op te richten woning maximaal 0,2 oue/m³ bedraagt. Derhalve is in het kader van de voorgrondbelasting sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

4.5.2.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. Met het programma V-Stacks Gebied is een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Oirschot en Best ingevoerd (uitvoer februari 2018). De maximale geuremissie is gelijk gesteld met de vigerende geuremissie. Navolgende tabel geeft de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie weer.

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>				
<i>ReceptID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m3]</i>	
1001	148706.0	389523.0	0.955	
1002	148775.0	389566.0	0.975	
1003	148799.0	389523.0	0.934	
1004	148728.0	389478.0	0.939	

Tabel 4: Achtergrondbelasting ter plaatse de planlocatie

De achtergrondbelasting bedraagt ter plaatse van de planlocatie maximaal 0,97 oue/m³. Hiermee is sprake van een 'zeer goed woon- en leefklimaat' en is herontwikkeling van de planlocatie in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van de planlocatie aan de 't Dun 1 mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. Tussen de planlocatie en de omliggende veehouderijen zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen. De beoogde woning is daarmee niet de eerst belemmerende woning voor deze veehouderijen. De herontwikkeling van de planlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen daarmee dan ook niet meer dan in de huidige situatie.

Ter plaatse van de Voorteindseweg 2 wordt een geurgevoelig object gesaneerd. De beoogde ontwikkeling ter plaatse heeft geen (nadelige) invloed op de veehouderij.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De onderzoeksrapportage zal als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

'In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw op 't Dun 1 te Oirschot. Het planvoornemen betreft de realisatie van een extra woning op grond van de 'Regeling kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Het onderzoek dient derhalve te worden uitgevoerd ten behoeve van een juridisch planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidszone van de Rijksweg A58/E312, en de Beerschotseweg/Beerseweg en 't Dun. Hoewel het plan tevens is gelegen in de nabijheid van een 30 km/uur weg is deze weg in verband met de beperkte verkeersintensiteit niet nader beschouwd.

Voor de Rijksweg A58/E312 geldt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. ...

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidswering van de gevels nodig. Bij toepassing van de geluidwerende materialen en maatregelen is vervolgens een binnenniveau van 33dB gewaarborgd en is er dus ten allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.'

De beoogde ontwikkeling ter plaatse is mogelijk in het kader van het aspect akoestisch wegverkeerslawaaï.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de toevoeging van één nieuwe woning en het herbestemmen van een bedrijfslocatie naar de bestemming 'Natuur' mogelijk maakt kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.8 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de woning is door Lankelma een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van het rapport met projectnummer 1800214 worden navolgend weergegeven. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

'Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de grondtransactie van deze locatie.

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten formeel worden aanvaard.'

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse van 't Dun 1 te Oirschot mogelijk is in het kader van het aspect Bodemkwaliteit. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van de Voorteindseweg 2 wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd. Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing opgericht maar wordt enkel voorzien in natuurontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is in het kader van bodemkwaliteit geen bezwaar.

4.9 Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gronden

in de omgeving van het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan eveneens niet aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied en zijn derhalve niet specifiek aangewezen voor de ontwikkeling van de boomteeltsector. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

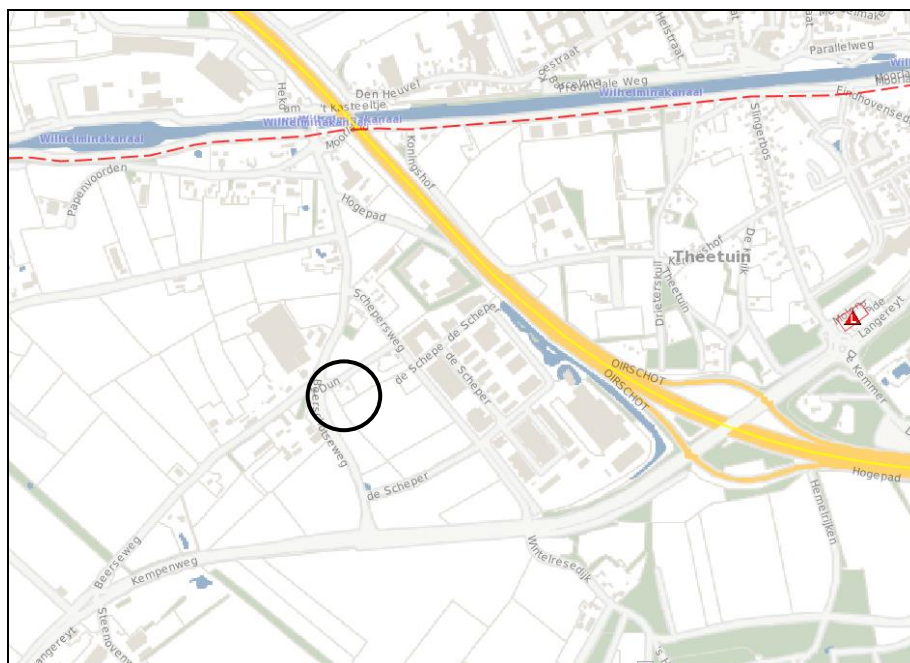
4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt het aspect externe veiligheid getoetst voor de planlocatie aan 't Dun. Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.10.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of de planlocatie gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft de locatie Kempenweg 5. Op deze locatie is LPG-tankstation Gevu B.V. aanwezig. Ter plaatse geldt een risicocontour van 35 meter en geldt een invloedsgebied van 135 meter. De planlocatie is ruim buiten deze risicocontouren gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van Noord-Brabant voor de omgeving van de planlocatie. De planlocatie is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 19: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant voor de omgeving van de planlocatie

VASTGESTELD

4.10.3 Transport

4.10.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

4.10.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van de planlocatie waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. De planlocatie is gelegen op een afstand van 330 meter. Op een dergelijke afstand zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

4.10.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 550 meter bevindt de planlocatie zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

4.10.3.4 Buisleidingen

Evenwijdig aan het Wilhelminakanaal bevindt zich een buisleiding. Dit betreft een Defensie Pijpleiding van Defensie. De risicocontour afstand (PR 10-6) bedraagt 0 meter. Dit aspect vorm derhalve geen bezwaar.

4.10.3.5 Hoogspanningsleiding

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. In de omgeving van de planlocatie zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen.

4.11 M.E.R. beoordeling

4.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.11.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

4.11.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden van beboste gronden en niet-beboste gronden en heidevelden alsmede geïntegreerd bosbeheer.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ter plaatse zijn twee bouwvlakken opgenomen, ten behoeve van twee woningen. Ter plaatse van de nieuwe woning is de bouwaanduiding 'grotere inhoudsmaat toegestaan' opgenomen en mag een woning worden gerealiseerd met een inhoud van 1.000 m³ met daarbij 240 m² aan bijgebouwen.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4

Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gelegen. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld dan wel 0,5 meter onder maaiveld in geval sprake is van een esdek dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zullen derhalve met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Oirschot waarin is bepaald dat de initiatiefnemers de kosten voor rekening nemen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.3 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd met betrekking tot de herontwikkeling van de planlocatie aan 't Dun. De reacties op de gewenste ontwikkeling waren louter positief. Het verslag van deze omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 januari 2020 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.