

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 't Laar 2
Gemeente Oirschot
Vastgesteld



Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 't Laar 2

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00510_5
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0823.BPBGHETLAAR2-VAST
Datum:	15 maart 2022
Opdrachtgever:	Rian Beheer Oirschot BV
Projectteam BRO:	TAu
Concept:	juli 2019, januari 2020, september 2020, oktober 2020
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	mei 2021, augustus 2021, oktober 2021, december 2021
Vaststelling:	22 februari 2022
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, gemeente Oirschot
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 3
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
3. BELEIDSKADERS	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Natuurbescherming	18
4.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden	19
4.4 Waterparagraaf	23
4.5 Bodem	25
4.6 Bedrijven en milieuzonering	26
4.7 Geur	27
4.8 Akoestiek	29
4.9 Luchtkwaliteit	30
4.10 Externe veiligheid	30
4.11 Milieueffectrapportage	33
4.12 Gezondheid endotoxiden toetsingskader 1.0	34
4.13 Gezondheid geitenhouderijen	35
4.14 Spuitzones open teelten	36
4.14 Verkeer en parkeren	37
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Partiële herziening	38
5.3 Systematiek	38

6. UITVOERBAARHEID	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.3 Kostenverhaal	43
6.4 Economische uitvoerbaarheid	43

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering
- Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Omgevingsdialoog
- Bijlage 6: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 7: Stikstofdepositie
- Bijlage 8: Reactie voorontwerp provincie
- Bijlage 9: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 10: Nota ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar geworden van het agrarisch bedrijf 't Laar 2 te Oirschot en is voornemens de locatie te gaan bewonen. De agrarische activiteiten op locatie zijn geruime tijd geleden gestaakt, echter is de locatie nog bestemd als 'Agrarisch' waardoor bewoning niet is toegestaan. Op het erf is een woonboerderij aanwezig met een inhoud van ca. 1.900 m³ en een bijgebouw (voormalige stal) met een oppervlakte van 200 m². Initiatiefnemer is voornemens de locatie te wijzigen naar een woonlocatie en tevens de bestaande boerderij af te breken en verder op het perceel een hedendaagse langgevelboerderij terug te bouwen (op ca. 44 meter van de weg). Gezien de huidige staat van de bestaande boerderij is renovatie niet meer interessant. Bij de herbouw van de boerderij wordt de stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek van een langgevelboerderij behouden. Daarnaast krijgt de woning dezelfde inhoud als de huidige boerderij (1.900 m³) en blijft het huidige oppervlakte aan bijgebouwen behouden (200 m²). De gronden rondom het erf worden gedeeltelijk ingezet voor natuurontwikkeling ter versterking van het landschap of blijven in gebruik als landbouwgrond.

De gemeente Oirschot is bereid haar planologische medewerking aan het initiatief te verlenen en heeft hiertoe op 23 april 2019 een positief principebesluit genomen. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarvoor dient een bestemmingsplan te worden opgesteld, waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie 't Laar 2 te Oirschot. 't Laar 2 maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel K 1305 en heeft een oppervlakte van ca. 7,7 ha. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Oirschot in het buitengebied van de gemeente. Direct aan de zuidwestzijde van het plangebied loopt de beek 'Beerzeloop'. Het plangebied wordt verder omgeven door landbouwgronden.

Op de afbeelding in figuur 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn omgeving te zien is.

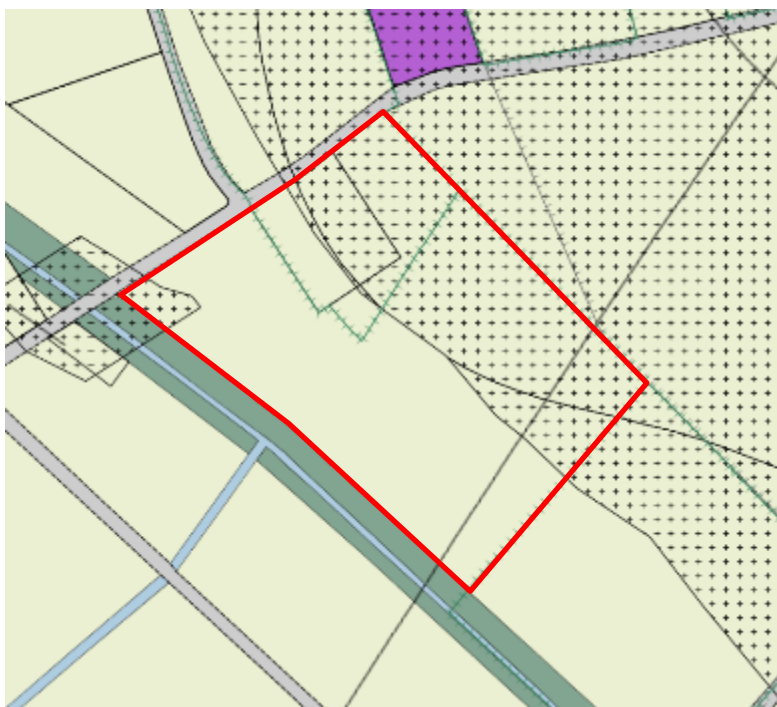


Figuur 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Google Kaarten 2019)

1.3 Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', vastgesteld op 21 november 2017 door de gemeenteraad van Oirschot waarbij voor deze locatie wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013' (vastgesteld op 18 juni 2013). In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende relevante bestemmingen en aanduidingen:

- *Agrarisch*;
Deze bestemming is bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw.
- *Functieaanduiding bedrijfswoning*;
- *Waarde – Archeologie 4*;
- *Waarde – Archeologie 5*;
Deze dubbelbestemmingen zijn bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.
- *Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – iv nee tenzij*.
- *Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – ja mits*.
- *Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair*.
Deze gebiedsaanduidingen stellen aanvullende regels voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bestemming 'Agrarisch'.



Figuur 1.2: vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conform de geldende bestemming Agrarisch is het niet mogelijk om de locatie te bewonen zonder dat daar een agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd. Daarnaast is niet het mogelijk om de bestaande woonboerderij te herbouwen buiten de bestaande funderingen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en bijbehorende (separate) bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving'. Dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast komt in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgestane ontwikkeling aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde ruimtelijke en milieu-aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke ontwikkeling uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oirschot, globaal tussen landgoed Baest en de kern Oirschot. Langs 't Laar zijn woningen, agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven aanwezig. Het landschap wordt gekenmerkt door landbouwgrond en verre doorzichten naar het achterliggende land. Aan de zuidwestzijde van de planlocatie grenst de Beerzeloop die wordt begeleid door een natuurzone.

De agrarische activiteiten in het plangebied zijn geruime tijd geleden gestaakt. Op het erf is een woonboerderij aanwezig met een inhoud van ca. 1.900 m³ en een bijgebouw (voormalige stal) met een oppervlakte van 200 m². Tevens is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 375 m². Het bedrijfsgebouw is nog niet gerealiseerd maar is wel een planologisch recht. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is deze bouwvergunning inmiddels ingetrokken. De gronden rond het erf zijn in gebruik als landbouwgrond.



Figuur 2.1: Impressie van de huidige situatie in het plangebied

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn voornemens de locatie te bewonen en daarvoor de bestemming van een deel van het perceel te wijzigen naar 'Wonen'. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens de bestaande boerderij af te breken en verder op het perceel een hedendaagse woning in de vorm van een langgevelboerderij terug te bouwen (op ca. 44 meter van de weg). In de huidige situatie is de woning gesitueerd op een afstand van circa 15 meter tot de as van de weg, welke gebruikelijk is binnen de gemeente Oirschot. Het is de wens van initiatiefnemer om de woning verder op het perceel te realiseren. Door de woning verder van de weg te oriënteren worden ook de belangen van de naburige percelen geborgd. Gelet op de forse kwaliteitsverbetering (zie kopje landschappelijke inpassing) die de ontwikkeling met zich meebrengt, is een verdere ligging tot de weg aanvaardbaar binnen het plangebied.

Gezien de huidige staat van de boerderij is renovatie niet realistisch. Het uitgangspunt is dat met de nieuwe woning de stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek van een langgevelboerderij op een eigentijdse wijze wordt teruggebracht:

- De woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben met zadeldak;
- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- De inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.900 m³;
- De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°;
- Bijgebouwen en aanbouwen aan het hoofdgebouw staan op minimaal 3 meter achter de voorgevel.
- Gebruikte materialen zijn natuurlijk en sober van uitstraling, passend in het landschap

De woning krijgt dezelfde inhoud als de huidige boerderij (1.900 m³). Daarnaast wordt het bestaande bijgebouw gesloopt en herbouwd, het totaaloppervlakte aan oppervlakte blijft hierbij behouden (200 m²). De gronden rondom het erf worden ter versterking van het landschap gedeeltelijk ingezet voor natuurontwikkeling of blijven in gebruik als landbouwgrond. De totale oppervlakte van de woonbestemming bedraagt circa 3.750 m². Binnen de gemeente Oirschot is de standaardmaat voor de woonbestemming 2.000 m². In overleg met de gemeente Oirschot is gekozen voor een passende oppervlakte voor de woonbestemming om daarmee recht te doen aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van het gebied. Daarnaast sluit de grootte van het bestemmingsvlak aan op de nabijgelegen woonbestemmingen. De grootte van het bestemmingsplan wordt door middel van kwaliteitsverbetering en de daarbij behorende landschappelijke inpassing gecompenseerd waarbij het erf een impuls zal krijgen (zie ook kopje landschappelijke inpassing).

De stedenbouwkundige en cultuurhistorische traditie van een boerenerf wordt hier op een ingetogen en eigentijdse manier geborgd. De herontwikkeling van deze locatie heeft dan ook een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied en de omgeving. Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het ontwerp worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand.



Figuur 2.2 Referentiebeelden met voorbeelden van eigentijdse karakteristieke uitstraling.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. Voor deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan alsmede een kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, zie figuur 2.3 en bijlage 1. In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de reeds aanwezige landschappelijke en de inheemse beplantingssoorten. De oude laanstructuren worden hersteld en er wordt aansluiting gezocht met de natuurzone langs de Beerzeloop. Tevens wordt het erf versterkt door een fruitgaard en lage hagen. In de inpassing is tevens geborgd dat de huidige bebouwing wordt gesloopt en het planologisch recht om een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren wordt ingetrokken. De bestaande inritten worden gehandhaafd in het plan. In de bijlage zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen. De aanleg, sloop van bestaande bebouwing en de instandhouding van de landschappelijke inpassing is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

In totaal is er door de waardevermeerdering van de gronden (agrarisch naar wonen) en voor het behoud van de inhoud van de woning (1.900 m³ waar 750 m³ is toegestaan) een kwaliteitsverbetering van € 97.564,- noodzakelijk (zie bijlage 1). De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd met een afwaardering van gronden langs de Beerzeloop, de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan, sloop van het asbesthoudende bijgebouw en het inleveren van de bouwvergunning voor de agrarische loods. De agrarische bestemming van het erf wordt daarnaast onttrokken. De totale kwaliteitsverbetering die wordt gerealiseerd bedraagt € 101.833,-. Daarmee wordt de noodzakelijke kwaliteitsverbetering ruimschoots gerealiseerd.



Figuur 2.3 Schematische weergave toekomstige situatie plangebied

¹ Artikel 3.9 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toets van het plan aan de verschillende beleidsdocumenten beschreven. Als eerste wordt het plan getoetst aan de landelijke regels, vervolgens zijn de provinciale randvoorwaarden beschreven en hoe het plan zich daartoe verhoudt en tenslotte is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behorend onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen.

Doorwerking plangebied

Het project heeft geen betrekking op één van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. De omzetting van een agrarische locatie naar wonen treft dan ook geen nationaal belang.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan*

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

die 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 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling maakt een functiewijziging van het bestaande agrarische bedrijf mogelijk alsmede de herbouw van de woonboerderij. Er wordt géén nieuwe woning in het plangebied mogelijk gemaakt. Het plan voorziet dus niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Interim omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie.

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de Interim omgevingsverordening aangeduid als ‘Gemengd landelijk gebied’ met de aanduiding ‘Stalderingsgebied’. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het plangebied de aanduiding ‘Reservering waterberging’. Onderstaand zijn uitsluitend de voor het plangebied relevante passages beschreven.



Figuur 3.1: Uitsnede Interim omgevingsverordening, Provincie Noord-Brabant

Onderstaand wordt uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving weergegeven.

Artikel 3.5: Zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Artikel 3.69 afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.35 Regionale waterberging

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Regionale waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid:
 - a. bepaalt dat uitsluitend het oprichten van een gebouw ten dienste van de waterberging is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
 - b. stelt beperkingen aan het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden, voor zover deze activiteiten niet worden uitgevoerd in het kader van normaal beheer en onderhoud.
3. Een bestemmingsplan kan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan als het plan een onderbouwing bevat dat hierdoor het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt belemmerd.

Artikel 3.36 reservering waterberging

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies.

Doorwerking plangebied

De Verordening bepaalt dat nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt echter de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk en tevens de herbouw van de woning. Er wordt dus geen nieuwe woon-eenheid mogelijk gemaakt. De Verordening stelt derhalve geen beperkingen aan onderhavig initiatief.

Ter plaatse van de aanduiding 'Reservering watergebied' en 'Regionale waterberging' vinden – behalve de landschappelijke inpassing – geen ruimtelijke ingrepen plaats. De nieuwe locatie van de te herbouwen woning ligt buiten de aanduiding van de regionale waterberging. Conform de Interim omgevingsverordening zal het verlies aan waterbergend vermogen worden gecompenseerd en middels een voorwaardelijke verplichting geborgd (zie hiervoor paragraaf 4.4). Tevens zijn de aanduidingen op de verbeelding en planregels aangeduid. De beoogde ontwikkeling heeft dus geen negatieve invloed op het waterbergend vermogen van het plangebied.

Het plangebied wordt conform het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1) ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is, met een toelichting op de gehanteerde uitgangspunten en de gemaakte keuzes, als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving. Doorzichten naar het achterliggende agrarisch perceelsgedeelte blijven bestaan en het landschap wordt versterkt. Daarnaast wordt een ruime kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Het initiatief is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oirschot

Het ruimtelijk beleid en ambities is beschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente Oirschot. In 2011 zijn in de Toekomstvisie 2030 al de eerste stappen in die richting gezet. In de Toekomstvisie liggen drie ambities besloten waarmee de gemeente Oirschot ook op de lange termijn een fijne plek is om te leven:

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

Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden in de Omgevingsvisie. De thema's en gebieden en de wijze waarop Oirschot hieraan sturing wil geven, zeggen niet alleen iets over inhoud en rolverdeling, maar ook veel over de identiteit van Oirschot.

Doorwerking plangebied

Relevant voor de beoogde wijziging zijn de thema's "Natuur, landschap & cultuurhistorie" en "Veilige en gezonde woon-, -en leefomgeving". Het verbouwen van de karakteristieke langgevelboerderij is niet meer haalbaar, daarom is nieuwbouw noodzakelijk. Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in

een gelijkwaardige woning, qua omvang en typologie. Hierdoor blijven de typische langgevelboerderijen in het buitengebied van Oirschot gehandhaafd. Daarnaast worden door middel van een landschappelijk inpassingsplan de oude landschapsstructuren hersteld. Ten aanzien van het thema “Veilige en gezonde woon-, - en leefomgeving” is bepaald dat voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien wordt in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Met dit plan wordt feitelijk gezien geen nieuwe wooneenheid in de gemeente toegevoegd. Het plan heeft dan ook geen invloed op de woningvoorraad van de gemeente. Voor een duurzame ontwikkeling zal de woning worden uitgevoerd als nul-op-de-meter woning.

De Nieuwe Woonvisie 2016

In de Nieuwe Woonvisie 2016 staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. De gemeentelijke woonvisie heeft het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot en om het aantal inwoners te behouden of eventueel uit te breiden.

De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Uitbreiding van de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen
 - Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
 - 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
 - Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
 - Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Er bestaat behoefte aan zowel huur- als koopwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Herbestemming en herstructurering van bestaande monumentale gebouwen en locaties bieden hiervoor kansen. Daarnaast wil de gemeente voorzien in bouwkvavels of ruimte voor CPO-projecten. De beperkte eigendommen van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouwgronden zorgt ervoor dat deze behoefte op andere wijze ingevuld moet worden. Door bijvoorbeeld sanering van agrarische bedrijven zal de Ruimte voor Ruimte regeling van Provincie Noord-Brabant ingezet worden voor de toevoeging van bouwkvavels in het hogere segment.

Doorwerking plangebied

Dit planvoornemen voorziet in de sloop en herbouw van een woning in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Aangezien er geen nieuwe wooneenheid wordt toegevoegd heeft het plan geen invloed op de uitgangspunten van de Nieuwe Woonvisie 2016.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden (quickscan flora en fauna)³. Hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek, de complete quickscan is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Gebiedsbescherming

Gezien de afstand tot een Natura 2000-gebied (circa 2,4 km) en de aard van de ingreep herbouw van een bestaande woning zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden redelijkerwijs uitgesloten. Voorts kan worden vermeld dat voor onderhavige ontwikkeling tevens een Aerius-berekening is opgesteld. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstof-depositie uitgesloten worden. De berekening is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

Het plan heeft derhalve ook geen invloed op het aantal verkeerbewegingen. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant, en functionaliteit van de ecologische verbindingszone die in de zuidzijde van het plangebied ligt, is eveneens niet aan de orde, aangezien hier in de planvorming rekening mee wordt gehouden. Langs de zuidzijde van het plangebied wordt namelijk een nieuwe natuurstrook aangelegd. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

³ Quickscan flora en fauna Peperstraat tussen nr. 7a en 9 Oirschot, BRO, d.d. 21 juli 2017, 211x08911

Soortbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

De quickscan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Uit het advies van de ODZOB wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief, mits onderstaande aandachtspunten in acht worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de EVZ en vliegroutes te worden vermeden;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Met inachtneming van het voorgaande, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van soortenbescherming. Bij de definitieve ontwerp en bouw van de woning wordt aandacht besteedt aan natuurinclusief bouwen, waaronder de mogelijkheden voor het integreren van een kerkuilenkast en/of het ophangen van een steenuilenkast in de groenstructuur. Initiatiefnemers zullen in overleg met het bevoegd gezag bekijken welke kansen er liggen om natuurinclusief te bouwen.

4.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is te zien dat 't Laar is aangemerkt als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De herbouw van de woning op een grotere afstand van de weg doet geen afbreuk aan de waarden van 't Laar.

Het plangebied ligt ook in regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Het plangebied is geen historisch akkercomplex en ligt in een vrij gesloten omgeving. Door de herbouw van de woning worden de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmerd.

Op basis van de Erfgoedkaart van de Kempengemeente rust op de locatie de aanduiding 'categorie 3: object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde'. Op basis van de Erfgoedkaart is de boerderij aan 't Laar 2 (O22) aangemerkt als historisch bouwkunst. De beschrijving in de Erfgoedkaart:

'Langgevelboerderij met stal en schuur. Gevels: baksteen rood-bruin, kruisverband, zinken goot, stal later vernieuwd. Zadeldak: gesmoorde tuile du Nord pan, schoorsteen. Voordeur met bovenlicht. Kruiskozijnen met roeden, halve luiken.
Onderhoud: matig, schuurdeur dichtgemetseld'

Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven is gezien de huidige staat van de boerderij renovatie niet realistisch. Het uitgangspunt is dat met de nieuwe woning de stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek van een langgevelboerderij op een eigentijdse wijze wordt teruggebracht.

De woning krijgt dezelfde inhoud als de huidige boerderij (1.900 m³). Daarnaast wordt het bestaande bijgebouw gesloopt en herbouwd, het totaaloppervlakte aan oppervlakte blijft hierbij behouden (200 m²). De gronden rondom het erf worden ter versterking van het landschap gedeeltelijk ingezet voor natuurontwikkeling of blijven in gebruik als landbouwgrond.

De stedenbouwkundige en cultuurhistorische traditie van een boerenerf wordt hier op een ingetogen en eigentijdse manier geborgd. De herontwikkeling van deze locatie heeft dan ook een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied en de omgeving, waarbij specifiek aandacht is besteed aan de cultuurhistorische en karakteristieke waarden van het gebied.

Archeologie

De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;

- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden. Het SRE heeft onder andere voor de gemeente Oirschot een Erfgoedkaart opgesteld, de gemeente heeft deze verwachting verwerkt in dubbelbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Voor een gedeelte van het erf geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter archeologisch onderzoek moet aantonen dat het initiatief geen archeologische waarden verstoort. Deze ondergrens wordt naar verwachting door het bouwplan niet overschreden. In overleg met de gemeente is alsnog een bureau en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door Salisbury Archeologie B.V. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Voor de volledige conclusies wordt verwezen naar de bijlagen, hieronder zullen beknopt de conclusies van het rapport worden beschreven.

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een hoge verwachting opgesteld voor een eventueel aanwezig esdek en de top van het al dan niet verspoelde dekzand. Daarbij kunnen in de top van het (verspoelde) dekzand, ook wanneer daarin geen intacte podzol meer aanwezig blijkt te zijn, en onder het esdek resten worden aangetroffen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Vanwege een mogelijk niet intact podzol zal de gebrekkige conservering/ gaafheid het kennispotentieel van de sporen aanzienlijk minder zijn. De te verwachten resten kunnen variëren van kort bewoonde kampjes, huizen, resten van agrarische activiteit en begravingsrituelen en perceleringsactiviteiten.

Op basis van het verkennend booronderzoek blijkt er in het plangebied sprake te zijn van een grotendeels verstoord bodemprofiel. Het relevante archeologische niveau is verstoord. Anders dan verwacht is er geen esdek aangetroffen tijdens het booronderzoek. Mogelijk is dit wel aanwezig geweest maar verstoord geraakt door bebouwing en/of (gedeeltelijk) opgenomen in de bouwvoor. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat ook bij het ontbreken van een intacte podzolbodem nog archeologische resten in het (verspoelde) dekzand aanwezig kunnen zijn. De hoge archeologische verwachting wordt voor het gehele plangebied bijgesteld naar laag. Aangezien er 6 boringen zijn gezet in een plangebied van 3.750 m² is er in feite een karterend booronderzoek uitgevoerd, welke als doel heeft archeologische resten op te sporen. Tijdens het booronderzoek zijn deze niet aangetroffen.

De rapportage is beoordeeld door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. In samenspraak met de gemeente en omgevingsdienst is besloten om een nadere proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden overal waar in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt door middel van het nieuwe bestemmingsplan. Vanwege het tijdsverloop voor een dergelijk onderzoek is ervoor gekozen om dit onderzoek gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan uit te voeren.

Proefsleuvenonderzoek

Het proefsleuvenonderzoek is door BAAC uitgevoerd. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven. Voor de volledige conclusies wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens het veldwerk zijn verspreid over het onderzoeksgebied vijf proefsleuven aangelegd van circa 20 bij 4 m. In totaal is hierdoor 442 m² door middel van proefsleuven onderzocht, hetgeen overeenkomt met een dekkingsgraad van bijna 10%. Het plangebied bevindt zich landschappelijk gezien in een laag gelegen gebied en is laat ontgonnen. De ontginning van het noordoostelijke deel heeft vermoedelijk aan het eind van de 18e of begin van de 19e eeuw plaatsgevonden, terwijl het zuidwestelijke deel pas in de eerste helft van de 20e eeuw in gebruik is genomen. In verschillende proefsleuven zijn spitsporen aangetroffen die met deze ontginning in verband worden gebracht.

Het onderzoek heeft ter hoogte van het onderzoeksgebied verder sporen van een erf uit de late nieuwe tijd met bijbehorende infrastructuur (vindplaats 1) opgeleverd. Het betreft acht paalsporen, zeven kuilen, 14 greppels, vier zones met spitsporen en drie recente sporen. Aan het begin van de 20e eeuw wordt in het plangebied (net ten noorden van het bouwvak) een boerderij geplaatst die tot in de jaren '70 in gebruik blijft. De boerderij zelf is tijdens het onderzoek niet teruggevonden maar in proefsleuf 2 zijn wel verschillende kuilen en paalkuilen aangetroffen die tijdens het gebruik van deze boerderij gegraven zijn. Een vleugelmerk en meerdere blikken soepballetjes tonen aan dat deze kuilen een datering in het derde kwart van de 20e eeuw hebben. Bovendien wordt voor een greppel in proefsleuf 3 gedacht dat deze wellicht met de begrenzing van het erf te maken heeft. In de jaren '70 is de boerderij iets naar het noordwesten verplaatst en is ook een (nieuwe) schuur gebouwd. Deze nieuwe boerderij en de schuur zijn voorafgaand het proefsleuvenonderzoek gesloopt. In proefsleuf 1 zijn verschillende recente verstoringen aangetroffen die met de (ondergrondse) sloop van deze gebouwen in verband gebracht worden. Verder zijn voornamelijk greppels teruggevonden. Het betreft perceelsgreppels die met verschillende gebruiksfasen van het erf en de omliggende grond in verband gebracht moeten worden. De interpretatie van een van de greppels in proefsleuf 4 is onzeker. Voor dit spoor geldt dat het ook om een kuil of meerdere kuilen kan gaan die gebruikt zijn voor het inkuilen van veevoer. Tijdens de laatste fase van het erf bevonden zich hier ook de voerplaten waarop het veevoer werd ingekuild.

De vindplaats ter hoogte van het onderzoeksgebied is volgens de criteria in de KNA gewaardeerd. Aangezien de vindplaats wat betreft de fysieke kwaliteit drie punten scoort en de inhoudelijke kwaliteit een score van zes punten oplevert wordt de vindplaats als niet-behoudenswaardig beschouwd. Er is geen aanleiding om de vindplaats te behouden. Door BAAC wordt daarom geadviseerd de een zone ter hoogte van het onderzoeksgebied (bouwvak en de recent gesloopte bebouwing) vrij te geven. Voor het overige deel van het plangebied kan op grond van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek verder geen uitspraak worden gedaan.

Selectieadvies

Het proefsleuvenonderzoek is beoordeeld door de gemeentelijke archeoloog. Het advies stemt overeen met de conclusies uit het rapport van BAAC, waardoor het onderzoeksgebied kan worden vrijgegeven voor archeologie. De verbeelding is hierop aangepast.

4.4 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt de verplichting dat ze ten minste hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Het doel van de waterparagraaf is een beschrijving te geven van de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herinrichting van het plangebied voor de waterhuishouding. Het doel is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Watersysteem

Grondwater

Op de bodemkaart van Nederland komen binnen het grootste deel van het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden op lemig fijn zand voor (code zEZ23). De verwachte bodemopbouw en hoogteligging in combinatie met de gegevens uit de Wateratlas van Noord-Brabant en Bodemdata worden gekenmerkt door een hogere grondwaterstand, te weten grondwatertrap V. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op ca. 40 cm beneden maaiveld te verwachten is. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld. De GHG is derhalve ter plaatse ingeschat op ca. 12,2 m +NAP. Gezien de verwachte grondwaterstanden is ter plaatse van woningen zonder kruipruimte een ontwateringsdiepte van 70 cm beneden maaiveld geadviseerd. Voor tuinen volstaat 50 cm ontwatering. Het terrein is licht oplopend. Gezien de hoogte van de weg op ca. 12,7-12,8 m +NAP is een toekomstig vloerpeil op minimaal 12,9 m +NAP geadviseerd. Hierdoor is ter plaatse geen grondwateroverlast te verwachten.

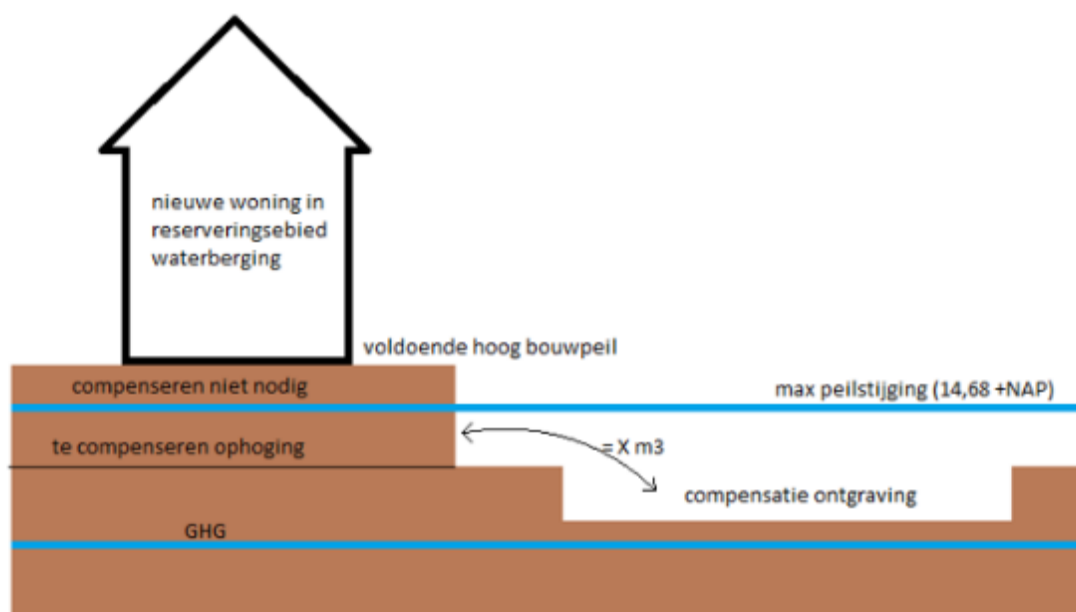
Het plangebied bevindt zich niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Zuidwestelijk van het plangebied is een beschermd gebied aanwezig op circa 1 kilometer. Dit betreft het natuurgebied ten westen van de Groenewoudsedijk. Door de ontwikkeling (woningbouw) zullen geen industriële verontreinigende activiteiten worden ontplooid. Door gepaste bouwmaterialen wordt eventuele verontreiniging van afstromend water ter plaatse voorkomen. Voor zover bekend bevindt zich op en in de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging. Het risico op een eventuele grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Vanwege de nabije ligging van de Beerze (zie ook oppervlaktewater) ligt het gebied voor een gedeelte binnen een gebied gereserveerd voor waterberging en regionale waterberging. Vanuit het waterschap wordt geadviseerd om de toekomstige woning hoog te bouwen om wateroverlast te voorkomen. Geadviseerd wordt om een voldoende hoog bouwpeil aan te houden rekening houdend met de voorziene maximale peilstijging van 14,68 m+NAP om in de toekomst wateroverlast te voorkomen.

Om te voorkomen dat het waterbergend vermogen van het gebied nadelig wordt beïnvloed is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen om te borgen dat bij bepaalde werkzaamheden afstemming dient plaats te vinden met het waterschap. Aanvullend is binnen de bestemming ‘Wonen’ een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat wanneer werkzaamheden worden uitgevoerd binnen

waterbergingsgebied om een voldoende hoog bouwpeil te realiseren (ophoging gronden), dit elders binnen het waterbergingsgebied dient te worden gecompenseerd.

De benodigde bergingscompensatie is te berekenen door de volgende som: aantal m² ophoging binnen reserveringsgebied waterberging x aantal cm tussen bestaand maaiveld en maximaal waterpeil 14,68 + NAP. (alle grond bóven dit peil hoeft niet gecompenseerd te worden). De compensatie vindt vervolgens plaats door binnen het perceel een zelfde hoeveelheid gronden af te graven tussen GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en het maximaal waterpeil van 14,68+ NAP.



Oppervlaktewater

Ten zuiden van het plangebied loopt een A-watgang. Deze A-watgang is bekend als de Beerze-loop en is een zijloop van de Beerze. Aan weerszijden is een onderhoudspad met beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek aanwezig. Tevens is een extra zone van 5 meter gereserveerd ter toekomstige inrichting van een natuurvriendelijke oever. Deze zones liggen buiten het plangebied, zodoende heeft het plan geen negatief effect op de A-watgang. Langs deze A-watgang wordt een strook van het plangebied bestemd en ingericht als natuur. Wat de situatie ter plaatse enkel zal verbeteren.

Afvalwater

De toekomstige woning dient, evenals de huidige woning, op het gemeentelijk drukrioolstelsel onder 't Laar aangesloten te worden. Het afvalwater wordt verzameld en afgevoerd naar de RWZI in Sint-Oedenrode. Deze beperkte bijkomende hoeveelheid afvalwater kan zonder problemen aangesloten worden. Voor een rioolaansluiting dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Oirschot. De kosten voor aansluiting vuilwater zijn voor initiatiefnemer.

Hemelwater

Door de herinrichting van het erf (sanering van de sleufsilos) neemt het verhard oppervlakte in het plangebied af. De oppervlakte van de locatie is verder meer dan groot genoeg om afstromend hemelwater

te laten infiltreren. Hierdoor is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling en is geen water-overlast door de ontwikkeling te verwachten. In het kader van de klimaatadaptie dient voor het hemelwater 60 mm per m² verhard oppervlak (dak plus verharding) aan berging op eigen terrein gerealiseerd te worden. Aansluitkosten op druk riolering zijn voor rekening initiatiefnemer, evenals eventuele kosten voor aanpassingen aan het systeem. Er mag geen hemelwater op het drukriool worden aangesloten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Door onderhavige wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' wordt het gebruik van de locatie gevoeliger. Derhalve is door Lycens BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder volgen de conclusies van het onderzoek. De volledige rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan lood in grond en de licht verhoogde concentraties aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van het plangebied, de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

De gestelde hypothese dat de twee aanwezige druppelzones ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'verdacht' kunnen worden aangemerkt is niet juist gebleken. Zintuiglijk zijn in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen en analytisch is vastgesteld dat de bodem op deze terreindelen geen asbest bevat. Het onderdeel asbest vormt derhalve dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Gedurende het opstellen van het bestemmingsplan is het bestemmingsvlak 'Wonen' gewijzigd. Het onderzoek is op het meest belaste en daarmee meest verdachte terreindeel uitgevoerd, namelijk rondom de bestaande bebouwing. Het toekomstige woonvlak is onbebouwd en daarmee minder belast dan het onderzochte terreindeel. Ter plaatse van het meest belaste terreindeel is reeds vastgesteld dat geen sprake is van een bodemverontreiniging welke voor eventuele belemmeringen zorgt. Op het minder belaste terreindeel wordt geen significant andere bodemkwaliteit en/of een bodemver-

ontreiniging verwacht welke een belemmering vormen voor het gebruik van dat terreindeel. De verwachting is dat de bodemkwaliteit op het toekomstige woondeel vergelijkbaar is met of zelfs beter is dan het onderzochte terreindeel.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁴. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In dit geval is uitgegaan van een rustige woonwijk. Wanneer aan deze afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de afstanden voor gemengd gebied en wordt zodoende de worst-case situatie in beeld gebracht.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn op de locaties Galgenbos 1 en 1a, Galgenbos 2 en 2a en 't Laar 3 bedrijven gevestigd. In deze paragraaf wordt onderzocht of deze tot hinder kunnen leiden voor de herbouw van de woning. Tevens wordt onderzocht of de woning tot hinder kan leiden bij omliggende milieubelastende functies.

Galgenbos 1 en 1a

Ten noorden van de huidige paardenhouderij aan de Galgenbos 2 en 2a is een varkensverhouderij aanwezig. Voor dergelijke bedrijven bedraagt voor het aspect 'geur' de richtafstand 200 meter. De afstand van de varkenshouderij tot het plangebied bedraagt circa 145 m. De nieuwe woning zal dieper op het perceel worden gerealiseerd, circa 44 meter vanaf de as van de weg. Hiermee zal de richtafstand circa 190 meter bedragen. Voor de aspecten 'stof' (30 meter) en 'geluid' (50 meter) wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde richtafstanden. Voor het aspect 'geur' wordt niet voldaan aan de genoemde richtafstanden. Voor het aspect 'geur' gelden nadere wet- en regelgeving, die in onderhavig plan wordt behandeld in paragraaf 4.7. Voorts kan worden vermeld dat voor Galgenbos 1 en 1a een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd met deels agrarische -, deels bedrijfs- en deels woonbestemming en er is een besluit genomen voor het intrekken van de vergunning van de varkenshouderij. De bedrijfsmatige activiteiten betreffen maximaal milieucategorie 1 of 2 bedrijven. Gelet op de afstand tot het plangebied worden deze bedrijfsmatige activiteiten niet belemmerd. Daarmee is er geen sprake van een belemmering voor de belangen van de varkenshouderij en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

Galgenbos 2 en 2a

Aan de Galgenbos 2a ligt een paardenhouderij. Een dergelijke inrichting heeft milieucategorie 3.1 met een grootste afstand van 50 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een afstand van 30 meter. De afstand tussen de gevel van de herbouwde woning in het plangebied en de perceelsgrens van de paardenhouderij bedraagt ca. 50 meter. De nieuwe woning zal verder op het perceel worden gerealiseerd, circa 44 meter vanaf de as van de weg. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Er is derhalve geen sprake van een belemmering van deze functie.

't Laar 3

Op deze locatie is een bedrijfsperceel gevestigd met de functieaanduiding voor een 'hovenier', 'bomenteelt' en 'tuincentrum'. Voor de functies bomenteelt en tuincentrum kan worden gesteld dat dergelijke bedrijven vallen binnen milieucategorie 2, met een grootste richtafstand van 30 meter. Voor de functie hovenier kan worden gesteld, gelet op de maximale bebouwingsoppervlakte (985 m²), dat het hier planologisch kan gaan om een bedrijf in de milieucategorie 3.1, met een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het bouwvlak van 't Laar 3 tot de perceelsgrens (woonbestemming) van het plangebied bedraagt circa 70 meter. Er is derhalve geen sprake van een belemmering van deze functie(s).

Binnen het plangebied zelf vindt de herbouw van een woning plaats waardoor er geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen. Er kan zodoende geconcludeerd worden dat er met betrekking tot bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf een afstand van 100 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Doorwerking plangebied

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdielen (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdielen

ren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De gemeenteraad kan in een verordening een andere waarde of afstand stellen dan de wettelijke waarden en afstanden van artikel 3 en 4 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Deze bevoegdheid staat in artikel 6 Wgv. Met een geurverordening is het mogelijk om ter plaatse van bepaalde gebieden minder strenge geurnormen te hanteren. De gemeente Oirschot heeft een geurverordening vastgesteld. Hiervoor geldt in afwijking van de Wgv dat maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten niet meer bedraagt dan 10 ou/m³.

Galgenbos 2 en 2a

Ten noorden van het plangebied is de paardenhouderij Galgenbos 2 en 2a aanwezig. Samen vormen beide percelen (planologisch) één bedrijf. Op het perceel Galgenbos 2 is thans de bedrijfswoning gevestigd en op een grotere afstand (richting het noorden) op het perceel Galgenbos 2a zijn nu de bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Indien wordt gemeten vanaf de grens van het bouwvlak van de paardenhouderij tot de grens van de huidige woning in het plangebied, bedraagt de afstand circa 50 meter. De nieuwe woning zal dieper op het perceel worden gerealiseerd, circa 44 meter vanaf de as van de weg. De afstand wordt daarmee ruimschoots gehaald. Daarmee is geen sprake van een belemmering voor de belangen van de paardenhouderij en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.

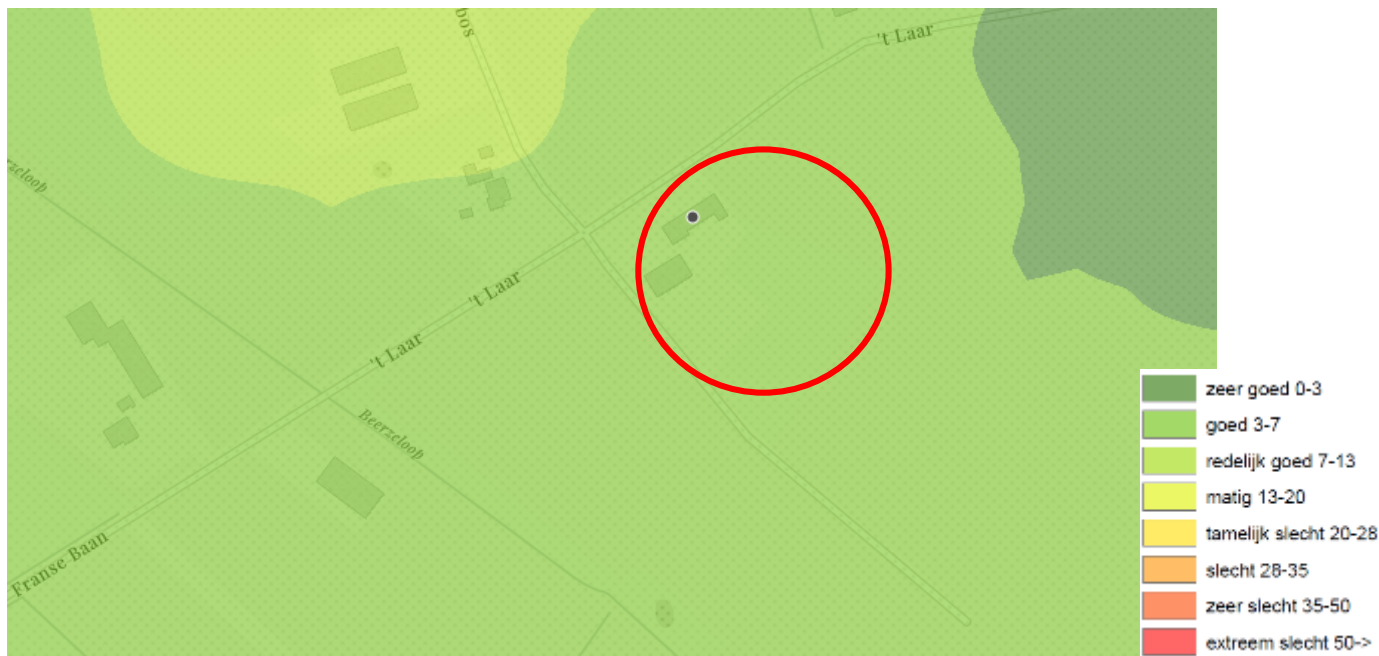
Galgenbos 1 en 1a

Ten noorden van de huidige paardenhouderij aan de Galgenbos 2 en 2a is een varkensverhouderij aanwezig. De afstand van de varkenshouderij tot het plangebied bedraagt circa 190 m. Voorts kan worden vermeld dat voor Galgenbos 1 en 1a een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd met deels agrarische -, deels bedrijfs- en deels woonbestemming en er is een besluit genomen voor het intrekken van de vergunning van de varkenshouderij. De bedrijfsmatige activiteiten betreffen maximaal milieucategorie 1 of 2 bedrijven. Gelet op de afstand tot het plangebied worden deze bedrijfsmatige activiteiten niet belemmerd. Daarmee is geen sprake van een belemmering voor de belangen van de varkenshouderij en/of de toekomstige ontwikkeling en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.

In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde achtergrondbelasting (2020) in de gemeente Oirschot. Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting 3 - 7 ouE/m³ is, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting 2020 - Woon- en leefklimaat'

Conclusie

Veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door de onderhavige planwijziging. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting 2020 – Woon- en leefklimaat' worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is daarmee acceptabel. De ontwikkeling kan voor wat betreft het aspect geurhinder doorgang vinden.

4.8 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzone waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. De wegen in de omgeving betreffen allen wegen ('t Laar/Franse Baan en Galgenbos) met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk en heeft dan ook plaatsgevonden. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie van het onderzoek opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

De geluidbelasting op de gevels van de woningen aan 't Laar 2 te Oirschot bedraagt, als gevolg van de 't Laar/Franse Baan en Galgenbos, maximaal 46 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt daarmee niet overschreden. Een hogere waarde procedure voor deze locatie is niet nodig.

Op de woningen aan 't Laar 2 wordt de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 51 dB. Voor alle gevels volstaat de standaard karakteristieke geluidwering van 20 dB vanuit het Bouwbesluit.

Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt niet noodzakelijk geacht. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan het planvoornemen.

4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt de herbouw van de woning in het plangebied mogelijk gemaakt waardoor de feitelijke situatie niet wijzigt. Het plan heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

In figuur 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

uit de Europese Richtlijn 1999/519/EC, maar ook dat er geen gevoelige bestemmingen binnen de contour van maximaal 0,4 μ T liggen. Uit de berekening blijkt dat de contour van 0,4 microTesla (jaargemiddeld) voor de verbinding binnen 15 meter van het hart van een kabelverbinding ligt. Gelet op de afstand tot de woonbestemming wordt er hieraan voldaan.

Naast de nieuw te bouwen woning wil de initiatiefnemer ook een deel van de landschappelijke inpassing langs de Beerze realiseren. Een deel van deze landschappelijke inpassing is voorzien op het deel van het perceel waarop het tracé voor de Ondergrondse 150 KV is gelegen. De initiatiefnemer wil op de leiding een landschappelijke inpassing realiseren in de vorm van groepen struweel en ruigtevegetatie. In overleg met TenneT is afgesproken dat de voorgenomen inpassing geen belemmering vormt voor de werking van de ondergrondse leiding. Om de werking van de leiding te borgen zal in onderhavig bestemmingsplan de leiding worden opgenomen conform het ontwerpbestemmingsplan, alsmede de juridische regeling. Voor de definitieve realisering van de beoogde inpassing zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

4.11 Milieueffectrapportage

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

De voorgenomen ontwikkelingen kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en wordt de bestaande woning gesloopt en herbouwd op de locatie Dit valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De locatie is niet in of nabij een beschermd natuurgebied en er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 en/of D14 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.12 Gezondheid endotoxiden toetsingskader 1.0

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen).

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De gemeente adviseert om binnen een afstand van 250 meter van veehouderijen geen kwetsbare objecten te realiseren.

Doorwerking plangebied

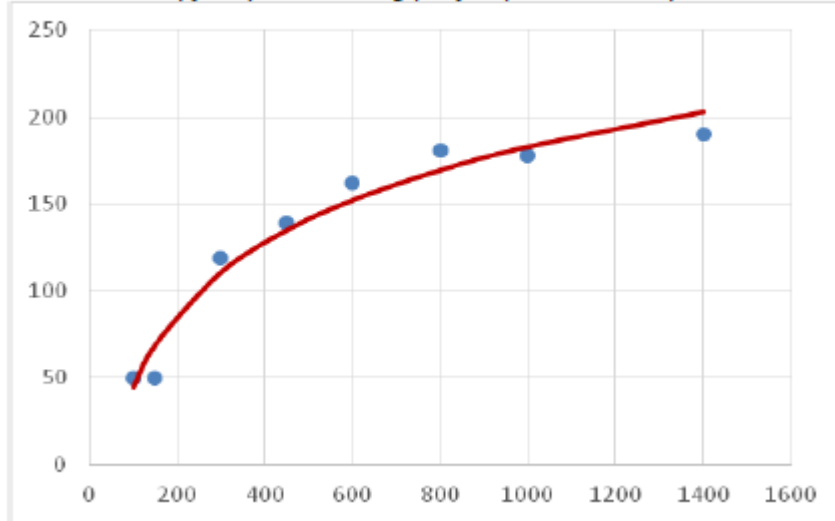
De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Galgenbos 1 op circa 145 meter afstand van het plangebied. Dit bedrijf heeft op basis van het Bestand Veehouderij van de provincie Noord-Brabant een fijnstofemissie van 81 kg/jaar.

Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risico-contour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³). Voor het genoemde bedrijven betekent dit dat op basis van de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" een afstandsmaat moet worden aangehouden.

De huidige bedrijfswoning is echter dieper op het perceel gerealiseerd op een afstand van circa 190 meter tot de varkenshouderij. In het nieuwe bestemmingsplan zal de nieuwe burgerwoning dieper op het perceel worden gerealiseerd (44 meter tot de as van de weg). Hierdoor zal de afstand tot de varkenshouderij circa 190 meter bedragen. Voorts kan worden vermeld dat voor Galgenbos 1 en 1a een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd met deels agrarische -, deels bedrijfs- en deels woonbestemming en er is een besluit genomen voor het intrekken van de vergunning van de varkenshouderij. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er is sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Grafiek 3 => Vleesvarkens

Horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters



4.13 Gezondheid geitenhouderijen

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Doorwerking plangebied

In figuur 4.3 is een uitsnede opgenomen van de provinciale kaartenbank. Op deze uitsnede zijn alle aanwezige veehouderijen te zien. In de directe omgeving is één veehouderij aanwezig die ook geiten houdt. Dit betreft het adres Franse Baan 1, welke op een afstand is gelegen van circa 750 meter tot het plangebied. De veehouderij op deze locatie betreft geen volwaardig agrarisch bedrijf, maar het houden van dieren op hobbymatige wijze.

Binnen een straal van 2 kilometer zijn verder geen andere geitenhouderijen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat binnen een straal van 2 kilometer op 1 locatie geiten worden gehouden op hobbymatige wijze. Gelet op het bovenstaande is er geen verhoogde gezondheidsrisico te verwachten op het gebied van geitenhouderijen.



Figuur 4.3. Uitsnede kaartenbank provincie Noord-Brabant.

4.14 Spuitzones open teelten

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw plaatsvindt. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied vindt kweek van siergewassen (bomenteelt) plaats op het adres 't Laar 3. De afstand van het bedrijf tot de geplande woning bedraagt circa 70 meter, waardoor aan de afstand van 50 meter wordt voldaan. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan geen gebiedsaanwijzing opgenomen voor een eventuele spuitzone. Er wordt daarmee voldaan aan de genoemde afstand.

Aan de overkant van de weg is een agrarisch perceel waar het telen van gewassen en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is (kadastraal nr. K 453). Indien gemeten wordt vanaf de grens van dit perceel reikt de 50 meter zone binnen het plangebied. In de planregels is geborgd dat de woning op minimaal 44 meter afstand tot de as van de weg dient te worden gerealiseerd. Dit is deels de wens van initiatiefnemers, maar ook om aan de richtafstand van 50 meter te voldoen. De nieuwe bebouwing zal buiten 50 meter liggen van dit perceel.

De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.14 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

Doorwerking plangebied

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt de meest recente CROW-publicatie als uitgangspunt genomen. De meest recente publicatie van het CROW inzake parkeren en verkeer is publicatie 381: ‘Toekomstbestendig parkeren’. In de CROW-publicatie zijn kengetallen voor het aantal verkeersbewegingen per etmaal en de parkeerbehoefte voor woningen gegeven.

Op basis van de kengetallen zal de ontwikkeling, de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning, een verkeersgeneratie opleveren van maximaal 8,6 mvt/etmaal. Gelet op de situatie dat er reeds sprake is van een bestaande bedrijfswoning zal de ontwikkeling planologisch niet leiden tot een toename aan verkeersbewegingen. De feitelijke toename is dermate beperkt dat dit geen negatieve gevolgen voor het omliggende wegennetwerk en de verkeersveiligheid. In de huidige situatie zijn reeds een aantal inritten aanwezig binnen het plangebied. Deze worden met onderhavige ontwikkeling niet gewijzigd en gehandhaafd. Een bestaande inrit zal vanwege de ligging van het bouwvlak worden verbreed. Er worden geen nieuwe inritten toegevoegd. Bij de inpassing is rekening gehouden dat de te planten haag laag zal blijven om daarmee het zicht vanaf de in- en uitritten niet te belemmeren. De bestaande onverharde inrit in de ‘herintroducerende laanstructuur’ betreft geen openbare weg. Beheer en onderhoud ligt en blijft bij de eigenaar van het perceel waar die op ligt.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor het type te realiseren woningen is in de Nota parkeernormen Oirschot 2018 bepaald op 2,4 parkeerplaatsen per woning. De noodzakelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Hiervoor is binnen het plangebied voldoende ruimte.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

- De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.
- De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.
- De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Partiële herziening

Bij het opstellen van de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voor de locatie 't Laar 2 wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013", alsmede de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Voor het perceel waar de nieuwe woning wordt voorzien, zijn de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' van toepassing. Deze zijn specifiek afgestemd op het initiatief. De omliggende gronden behouden grotendeels de huidige bestemming 'Agrarisch', echter zonder agrarisch bouwvlak' en een deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur'. Dit betreft een zone aan de zuidwestelijke rand van het plangebied. De bestemmingen worden hierna in paragraaf 5.3 nader toegelicht.

5.3 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de in het plan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen aan de orde. De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen en andere bouwwerken direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Dit bestemmingsplan bevat de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Natuur' en 'Wonen'. Daarnaast zijn binnen een deel van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 en 5' en 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen. Deze dubbelbestemmingen gelden naar de onderliggende enkelbestemmingen, met dien verstande dat bij strijdigheid tussen de bestemmingen, de bepalingen van de dubbelbestemming prevaleren.

Agrarisch

Een groot deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen. Binnen de bestemming zijn derhalve uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals erf- en terreinafscheidingen, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en bouwwerken ten dienste van extensief recreatief medegebruik. De gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsdoeleinden, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuiskundige voorzieningen, landschappelijke inpassing en behoud/herstel/ontwikkeling van landschapswaarden en landschapselementen.

Natuur

Een deel van de gronden aan de zuidwestelijke rand van het plangebied wordt afgewaardeerd naar de bestemming 'Natuur'. Deze gronden worden 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, voor geïntegreerd bosbeheer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, agrarisch medegebruik in de vorm van natuurbeheer en extensief recreatief en educatief medegebruik. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is tevens een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het aanleggen van verhardingen of verwijderen van houtgewas, opgenomen.

Wonen

Het beoogde woonperceel krijgt de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten toegestaan. Bij het wonen is een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit onder voorwaarden toegestaan.

In de bouwregels wordt het kader gesteld voor de bouw van hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woning mag uitsluitend binnen het op maat opgenomen bestemmingsvlak worden gebouwd. De maximale inhoud van de woning bedraagt 1.900 m³. De overige eisen sluiten aan op de gebruikelijke regels voor woningen in het buitengebied van Oirschot. Daarnaast zijn maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Aan het in gebruik nemen van de gronden en bebouwing voor woondoeleinden is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, die inhoudt dat de in het landschappelijke inpassingsplan voorgestelde inpassings- en inrichtingsmaatregelen tijdig worden gerealiseerd, inclusief de sloop van de bestaande bebouwing. Na realisatie dienen de inrichtingsmaatregelen (duurzaam) in stand te worden gehouden.

Waarde – Archeologie 4 en 5

Voor een deel van het plangebied gelden archeologische dubbelbestemmingen overeenkomstig de archeologische beleidskaart van de gemeente en het huidige bestemmingsplan. Voor bepaalde bouw- en andere grondwerkzaamheden geldt een archeologische onderzoeksplicht. Dit is het geval wanneer de drempelwaarden worden overschreden (verstoring van minimaal 0,5 m en over een oppervlakte van respectievelijk 500 en 2.500 m²). Door middel van deze dubbelbestemmingen is het tijdig uitvoeren van eventueel benodigd onderzoek gewaarborgd.

Leiding – Hoogspanning

Deze dubbelbestemming maakt de realisatie van een ondergrondse 150 kV-kabelverbinding mogelijk. Daarnaast zorgt deze dubbelbestemming ervoor dat deze, na aanleg, wordt beschermd. Om dit laatste doel te bewerkstelligen zijn bouw- en aanlegregels opgenomen. Een bijlage bij de regels zorgt ervoor dat de uitvoeringsmethode geborgd wordt, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen een open ontgraving en een gestuurde boring. Ook is in de bijlage aangegeven op welke plekken hiervan mag worden afgeweken. Van de beoogde ligging van een gestuurde boring mag bijvoorbeeld niet afgeweken worden nabij een natuurgebied of watergang. De belemmeringsstrook is vastgesteld op basis van het benodigde ruimtebeslag voor aanleg en instandhouding van de ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding. Dat ruimtebeslag wordt bij ondergrondse 150 kV-kabelverbindingen gevormd door de buitenste kabel plus een veiligheidsafstand. Daarbij is rekening gehouden met veiligheidseisen, onder andere om veilig (onderhouds)werkzaamheden uit te kunnen voeren en ongestoord functioneren van de kabel te kunnen garanderen. De belemmeringsstrook heeft een breedte van 16 meter.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is gekomen voor het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van niet-overdekte zwembaden bij een woning en ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan en voor welk gebruik kan worden afgeweken. Ook is hierin een regel opgenomen over aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Verder bevat het artikel een parkeerbepaling.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het proces en de procedure beschreven om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen. Per procedurestap is aangegeven wanneer en hoe het plan gepubliceerd is en of er reacties zijn ingediend. Tevens is aangegeven hoe met deze reactie is omgegaan bij de vaststelling. Daarnaast is beschreven wie verantwoordelijk is voor de kosten van het bestemmingsplan en de uitwerking van het bestemmingsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog in de vorm van 'keukentafelgesprekken' gehouden. Initiatiefnemer is met de verbeelding en het schetsontwerp naar de burens gegaan. De plannen zijn positief ontvangen. In de bijlage van dit bestemmingsplan is de omgevingsdialoog opgenomen. Uit het omgevingsdialoog zijn verder geen opmerkingen gegeven waarbij er de noodzaak was tot aanpassing van het plan.

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant heeft in de vooroverlegreactie (d.d. 20 september 2021) aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2. Wel zijn er enkele opmerkingen gemaakt op de planregels ter borging van de provinciale belangen zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening. De volledige vooroverlegreactie is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. De opmerkingen op de planregels zijn verwerkt in onderhavig plan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegd worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen gemaakt in het plan ten aanzien van water en archeologie.

Archeologie

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn toegevoegd aan de toelichting. De doorwerking van de conclusies zijn verwerkt op de verbeelding.

Water

In overleg met het waterschap de Dommel is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van waterbergende maatregelen opgenomen ten behoeve van het ophogen van de gronden om mogelijke wateroverlast voor de te realiseren woning te voorkomen.

Vaststelling en beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

6.3 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oirschot verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over zaken als het verhalen van kosten, sloop en de landschappelijke inpassing. Kostenverhaal is hiermee op afdoende wijze vastgelegd.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oirschot. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is inmiddels opgesteld en door zowel de gemeente als initiatiefnemer ondertekend. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

