

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, HERZIENING
HOOGSEINDEWEG 6b en
ONTGINNINGSWEG 8
GEMEENTE OIRSCHOT**

Crijns Rentmeesters bv

Juni 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 6b en Ontginningsweg 8
IMRO idn	NL.IMRO.0823.BPBGHOOGEIND6B-VAST
Versie voorontwerp	Maart 2018
Versie ontwerp	Januari 2019
Versie vastgesteld	Juni 2019
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.2.1	Planlocatie Hoogeindseweg 6b.....	7
1.2.2	Planlocatie Ontginningsweg 8.....	9
1.3	Doel van het bestemmingsplan	10
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	10
2.	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Huidige situatie	11
2.1.1	Hoogeindseweg 6b	11
2.1.2	Ontginningsweg 8	12
2.2	Toekomstige situatie	14
2.2.1	Hoogeindseweg 6b	14
2.2.2	Ontginningsweg 8	19
3.	BELEIDSKADER.....	23
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	23
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	23
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	23
3.2	Provinciaal beleid.....	24
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	24
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	25
3.2.3	Artikel 6.7, Wonen in de Groenblauwe mantel.....	32
3.3	Gemeentelijk beleid	32
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	32
3.3.2	Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling".....	34
3.3.3	Woonvisie gemeente Oirschot.....	37
3.3.4	Omgevingsvisie gemeente Oirschot	38
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	39
4.1	Water	39
4.1.1	Inleiding	39
4.1.2	Relevant beleid	39
4.1.3	Waterparagraaf.....	42
4.1.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	43
4.2	Natuurbescherming	43
4.2.1	Inleiding	43
4.2.2	Gebiedsbescherming.....	44
4.2.3	Soortenbescherming.....	44
4.3	Archeologie	45
4.3.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	45

4.3.2	Regionaal archeologiebeleid	45
4.4	Cultuurhistorie.....	47
4.4.1	Ontstaansgeschiedenis	47
4.4.2	Cultuurhistorische waarden	47
4.5	Bedrijven en milieuzonering	48
4.5.1	Niet-agrarische bedrijven.....	48
4.5.2	Agrarische bedrijven	48
4.6	Wegverkeerslawaaï	54
4.7	Luchtkwaliteit	54
4.8	Bodemkwaliteit.....	55
4.9	Externe veiligheid	55
4.9.1	Inleiding	55
4.9.2	Bedrijven.....	55
4.9.3	Transport	56
4.10	M.E.R. beoordeling	57
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	58
5.1	Inleiding	58
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	58
5.3	Algemene toelichting regels	58
5.4	Toelichting bestemmingen.....	59
5.4.1	Wonen	59
5.4.2	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	59
5.4.3	Waarde – Archeologie 3	60
5.4.4	Waarde – Archeologie 4	60
5.4.5	Waterstaat - Natte natuurplek.....	60
6.	UITVOERBAARHEID	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.1.1	Grexit	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	62
7.1	Omgevingsdialoog	62
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	62

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Bodeminzicht rapport B2051
2. Verslag omgevingsdialoog
3. Nota van zienswijzen
4. Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de planlocaties Hoogeindseweg 6b te Oostelbeers en Ontginningsweg 8 te Westelbeers, hierna tezamen het plangebied genoemd. De initiatiefnemers van de beoogde herontwikkeling zijn eigenaar van de desbetreffende planlocaties. Het plan voor herontwikkeling van het plangebied is tweeledig.

De planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b is in de huidige situatie onbebouwd. Het perceel is in agrarisch gebruik en is ook als zodanig bestemd. Beoogd wordt om op dit perceel een vrijstaande woning te realiseren met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In samenhang hiermee wordt het perceel deels bestemd als woonbestemming.

De bouwtitel voor deze Ruimte voor Ruimte ontwikkeling wordt gerealiseerd op de planlocatie Ontginningsweg 8. Ter plaatse is sprake van een varkenshouderij. Op laatst genoemde locatie zal dan ook in samenhang een herbestemming worden gerealiseerd waarbij het agrarische bedrijf met de aanduiding intensieve veehouderij wordt omgezet in een reguliere woonbestemming. De ter plaatse aanwezige stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij zullen worden gesloopt en de milieuvergunning zal worden ingetrokken.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot heeft per brief d.d. 8 maart 2018 te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling aan de Hoogeindseweg 6b.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van beide planlocaties te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 6b en Ontginningsweg 8' bestaat uit regels, een verbeelding met twee kaartbladen, een toelichting en bijbehorende bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

1.2.1 Planlocatie Hoogeindseweg 6b

De planlocatie voor woningbouw is gelegen aan de Hoogeindseweg 6b, ten zuiden van Hoogeindseweg 6 te Oostelbeers. De locatie is ten zuidoosten van de kern Oostelbeers gelegen. De planlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Navolgende figuur geeft een overzicht van de planlocatie Hoogeindseweg 6b weer.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging planlocatie Hoogeindseweg 6b

De planlocatie aan de Hoogeindseweg betreft een gedeelte van het perceel bekend als Oost-, West- en Middelbeers, Sectie G nummer 2283. De planlocatie heeft oppervlakte van 2.487 m². Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel. Navolgende figuur geeft een overzicht van het kadastrale perceel waarbij het perceel groen is gearceerd en de planlocatie is omgeven met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht planlocatie Hoogeindseweg 6b

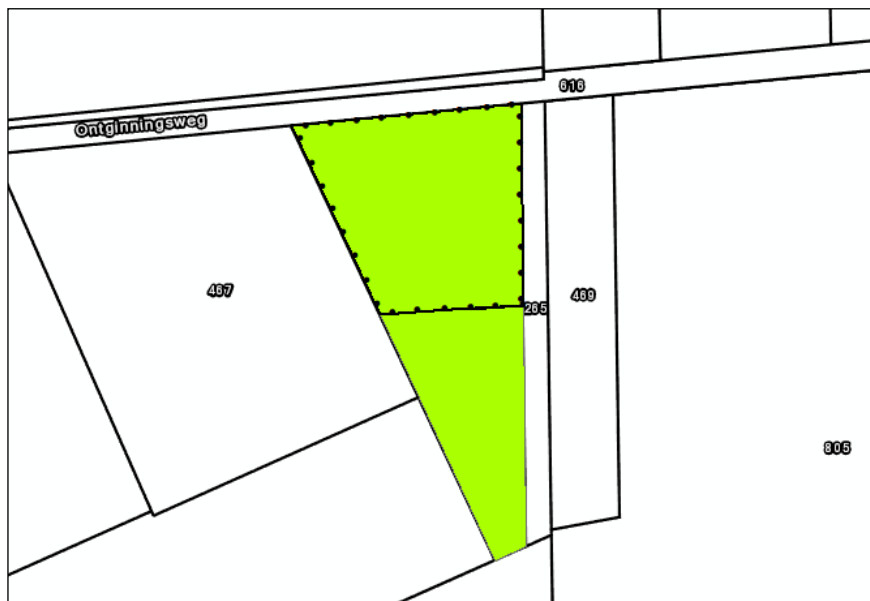
1.2.2 Planlocatie Ontginningsweg 8

De planlocatie voor het realiseren van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte is gelegen aan de Ontginningsweg 8 ten zuidoosten van Westelbeers. Ter plaatse is sprake van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Beoogd wordt deze bedrijfswoning om te schakelen naar een reguliere burgerwoning. Navolgende figuur geeft een overzicht van de planlocatie aan de Ontginningsweg 8 weer.



Figuur 3: Luchtfoto met ligging planlocatie Ontginningsweg 8

De planlocatie aan de Ontginningsweg 8 betreft een gedeelte van het perceel bekend als Oost-, West- en Middelbeers, Sectie H nummer 379. De planlocatie heeft oppervlakte van 6.107 m². Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel. Navolgende figuur geeft een overzicht van het kadastrale perceel waarbij het perceel groen is gearceerd en de planlocatie is omgeven door een bolletjeslijn.



Figuur 4: Kadastraal overzicht planlocatie Ontginningsweg 8

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de planlocaties Hoogeindseweg 6b en Ontginningsweg 8 en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen de betreffende planlocaties tot doel.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Ter plaatse zijn tevens de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 november 2017.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Hoogeindseweg 6b

2.1.1.1 Omgeving

De planlocatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Oostelbeers, in het buitengebied van de gemeente Oirschot. De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk burgerwoningen en landbouwgronden. De planlocatie ligt circa 100 meter ten zuiden van de kern Oostelbeers. Aan de west- en oostzijde van het lint Hoogeindseweg liggen voornamelijk landbouwgronden. De planlocatie is gelegen in het essenlandschap. In de omgeving van het plangebied liggen aan aantal open akkercomplexen. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen zijn meestal rechthoekig en rationeel.



Figuur 5: Impressie omgeving planlocatie (Bron: Google Streetview)

2.1.1.2 Planlocatie

De planlocatie aan de Hoogeindseweg kent een agrarische bestemming en heeft een oppervlakte van ca. 2.487 m². De locatie is in de huidige situatie in agrarisch grondgebruik. Er zijn binnen de planlocatie geen opstallen of landschapselementen aanwezig. Het perceel wordt ontsloten aan de Hoogeindseweg.



Figuur 6: Planlocatie Hogeindseweg 6b

2.1.2 Ontginningsweg 8

2.1.2.1 Omgeving

De planlocatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Westelbeers, in het buitengebied van de gemeente Oirschot. De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk agrarische bedrijfsbestemmingen en enkele woonbestemmingen. Ten oosten van de planlocatie is een groepsaccommodatie gelegen. Aansluitend aan het lint liggen voornamelijk landbouwgronden. De planlocatie is gelegen in het landschapstype 'heideontginningen'. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal open akkercomplexen en het landschap wordt gekenmerkt door rechtlijnige en grootschalige gebieden. De hoofdvormen van woonhuizen en stallen in de omgeving zijn rechthoekig en rationeel.



Figuur 7: Impressie omgeving plangebied (Bron: Google Streetview)

2.1.2.2 Planlocatie

De planlocatie aan de Ontginningsweg kent een agrarische bestemming en heeft een oppervlakte van 6.107 m². Ter plaatse is thans een intensieve veehouderij gevestigd. Ter plaatse is sprake van een

VASTGESTELD

agrarische bedrijfswoning met twee stallen welke in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij, een paardenstal en enkele overige agrarische bijgebouwen. In totaal is op de locatie 1.426 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het perceel wordt ontsloten aan de Hoogeindseweg. Navolgende figuren geven de huidige vergunde situatie weer en een luchtfoto van de planlocatie.

5091 KN, Ontginningsweg 8, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 01-02-2016

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	0	0	0	0	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	440	1980	440	19	10120	67
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	63	284	63	3	1449	10
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	4,50	0	0	0	0	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	4,50	0	0	0	0	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	235	705	235	10	5405	36
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100		bedrijf	3,10	4	12	0	6	0	0
Totalen						742	2981	738	38	16974	113

Figuur 8: actueel vergunde situatie Ontginningsweg 8 (Bron Web BVB-Brabant)



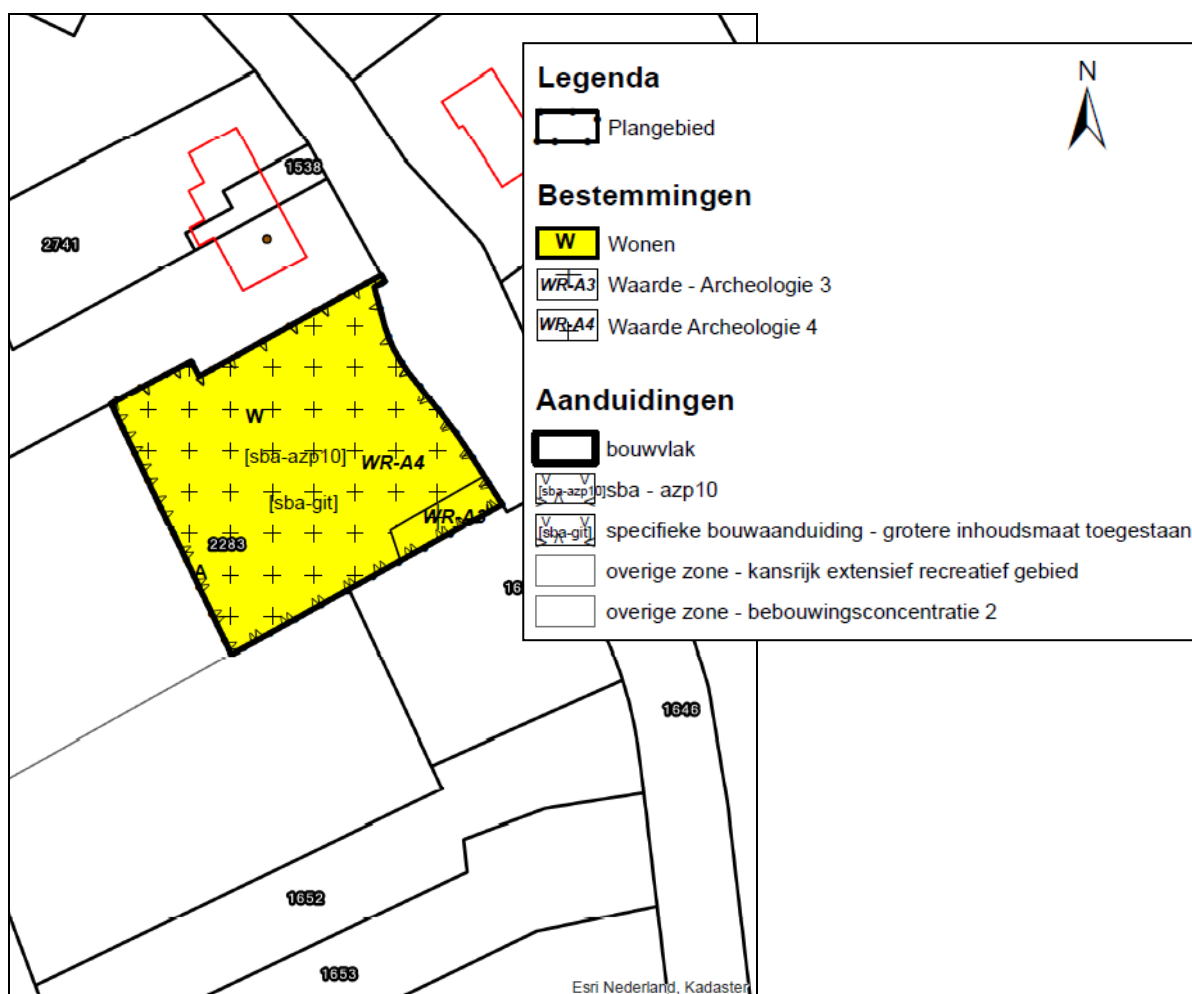
Figuur 9: Luchtfoto planlocatie Ontginningsweg 8

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Hoogeindseweg 6b

2.2.1.1 Planologische situatie

Beoogd wordt om binnen de planlocatie één Ruimte voor Ruimte woning op te richten en het perceel landschappelijk in te passen. Daartoe zal de planlocatie worden herbestemd naar 'Wonen'. Hierbij zal de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere inhoudsmaat toegestaan' worden opgenomen. Daarmee wordt aangesloten op de werkwijze zoals de gemeente Oirschot heeft toegepast in het vigerende bestemmingsplan. De reeds aanwezige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven middels de beoogde herontwikkeling gewaarborgd. Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen wordt een woning met een inhoud van maximaal 1.000 m³ mogelijk gemaakt. Ter plaatse is 240 m² aan bijgebouwen toegestaan. De regels van onderhavig bestemmingsplan sluiten tevens aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt gecreëerd ter plaatse van de planlocatie Ontginningsweg 8. Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie.



Figuur 10: Beoogde planologische situatie Hoogeindseweg 6b

2.2.1.2 Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwbouw van de woning dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Het betreft voornamelijk traditionele bebouwing die ten dele gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren), maar altijd past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Er staan een aantal klassieke langgevelboerderijen. Aan de Hoogeindseweg staan overwegend woningen met een ingetogen uitstraling waarvan een enkele woning met een groter bouwvolume. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn allen gedekt met een kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Qua situering liggen de woningen veelal dicht op de weg en hebben daarmee een beperkte voortuin. De woningen liggen verspreid langs de weg met daar tussen grote doorzichten. Er is geen sprake van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing in de omgeving van de planlocatie.



Figuur 11: Bebouwing in omgeving van planlocatie

Met betrekking tot de beoogde nieuw te realiseren woning zal sprake zijn van een landelijk karakter in overeenstemming met de vigerende welstandsnota van de gemeente Oirschot. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 12: Sfeerimpressie passende woningen

Op de woning zijn verder de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

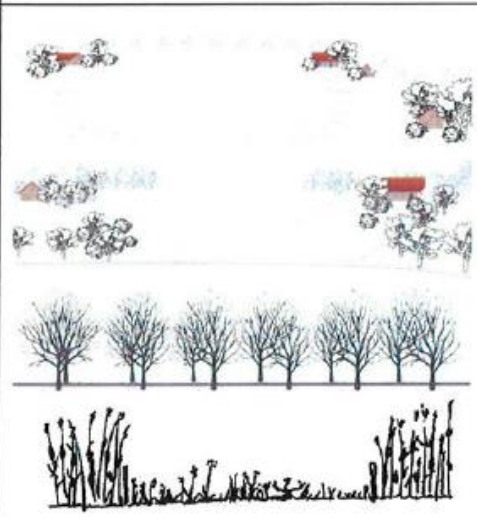
- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen dient minimaal 10 meter te bedragen;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 240 m² bedragen;
- de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- de nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- de kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°.

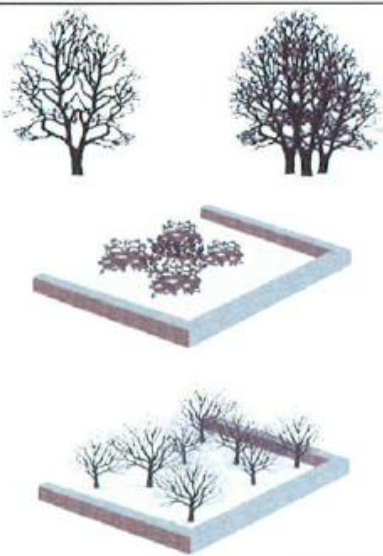
De genoemde bebouwingsvoorschriften zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.2.1.3 Landschappelijke inpassing

De planlocatie is gelegen in het essenlandschap. Het essenlandschap kenmerkt zich door haar openheid en gebruik als bouwland. In deze gebieden wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling. Op kavelniveau moet aangesloten worden bij het bestaande karakter van de omgeving. Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het omliggende landschap aan te sluiten. Er dient onderscheid gemaakt te kunnen worden tussen de voorkant, achterkant en zijkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard en een houtsingel bruikbare elementen.

Navolgende figuur geeft een beeld van gewenste landschappelijke inpassing binnen het kampen- en essenlandschap, ingevolge de 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing' gemeente Oirschot.

Landschapselement	Verbeelding	Inheemse plantenkeuze
Behoud openheid oude akkers Behoud steilrandjes Lanen en Singels Bloem- en kruidenrijke perceelsranden of bermen		Eiken, Es, Beuk, Haagbeuk, Esdoorn, Walnoot, Linde Spontaan flora (alleen inrichten biotoop en extensief beheer, vegetatie ontwikkelt zich vanzelf)

Groenelement	Verbeelding	Inheemse Plantenkeuze
Voortuin met landelijk karakter Solitaire boom groep van 3 tot 5 bomen Gesneden haag Perk met oude Boerenplanten Gras met / zonder bomen		Eik, Linde, Es, Walnoot, Paardenkastanje en Tamme Kastanje Beuk, Haagbeuk, Veldesdoorn Aandacht voor oude boerentuinplanten (Stokroos, Zonnebloem, Monnikskap, Vrouwenmantel, Akelei, Aster, Klokjesbloem, Vergeet-mijniet, Helmbloem, Ridder-spoor, Anjer, Ooievaars-bek, Pioenroos, Klaproos, Vlambloem, Lis, Margriet, Hosta, Hortensia)
Zijkant Fruit- boomgaarden (bij voorkeur hoogstam) Vrij groeiende haag		Appel, Kers, Peer, Pruim, Kwee, Noten, Eiken Bessenstruiken (Mispel, Aalbessen, Kruisbessen), Hazelnoot, Sleedoorn, Meidoorn, Vlier, Wilde Roos, inheemse Vogelkers
Achterkant Houtwallen Bospercelen		Eiken-, Berken-, Beuken-bos met Zoete Kers én struiken zoals vrij groeiende haag (Knotwilgen, Elzen, Eiken)

Figuur 13: Uitsnede Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing

Navolgend is de beoogde inpassing van de woning in de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 14: Beoogde inpassing Ruimte voor Ruimte Hoogeindseweg 6b

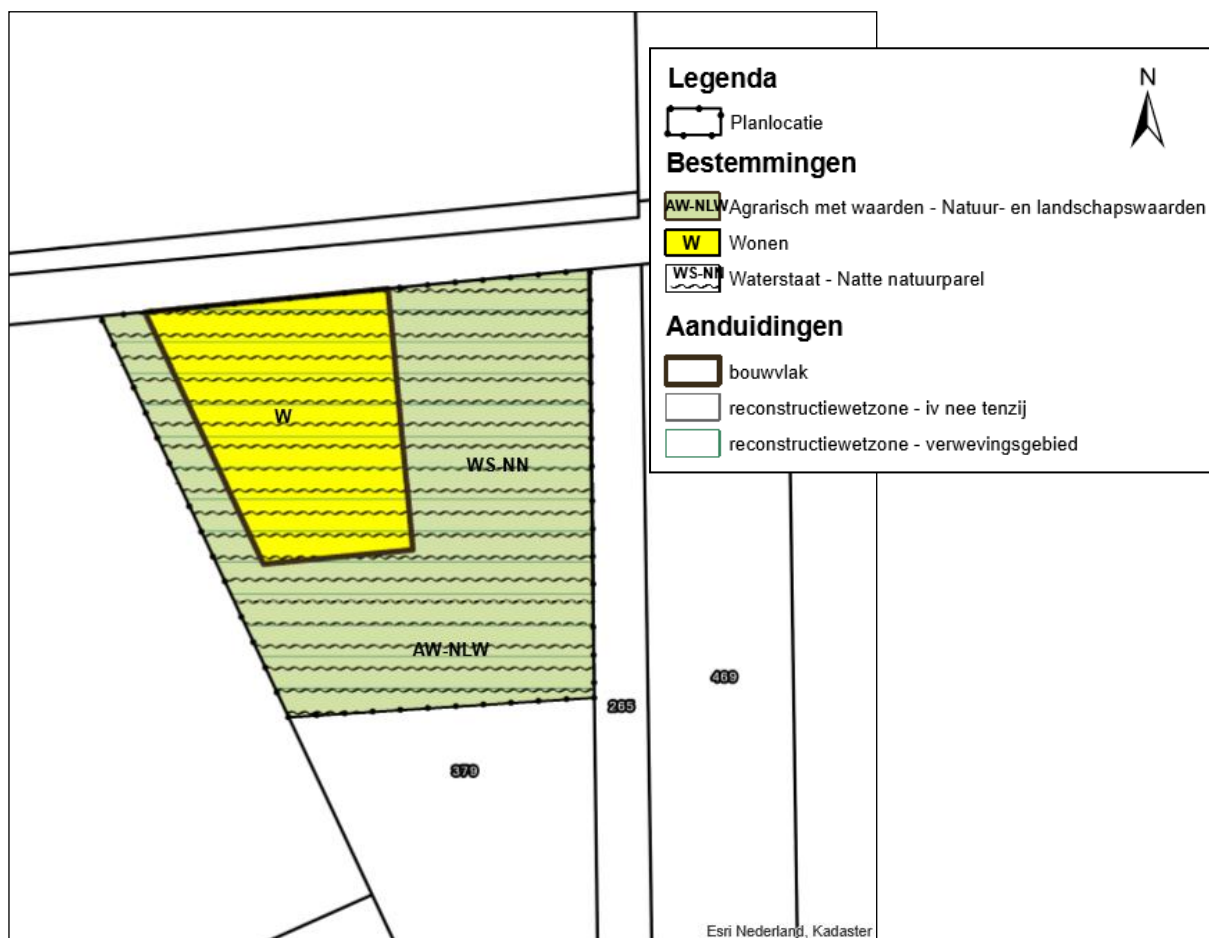
2.2.1.4 Ontsluiting en parkeren

De woning zal georiënteerd en ontsloten worden op de Hoogeindseweg. Binnen de planlocatie zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

2.2.2 Ontginningsweg 8

2.2.2.1 Planologische situatie

Beoogd wordt om binnen de planlocatie het agrarische bouwvlak deels om te schakelen naar een woonbestemming. De agrarische bedrijfswoning zal derhalve in samenhang worden omgeschakeld naar een reguliere burgerwoning. De overige grond verkrijgt overeenkomstig de omliggende gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Het agrarisch bouwvlak zal verdwijnen en de milieuvergunning zal worden ingetrokken. De reeds aanwezige dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen blijven middels de beoogde herontwikkeling gewaarborgd. De regels van onderhavig bestemmingsplan sluiten tevens aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'. Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie.

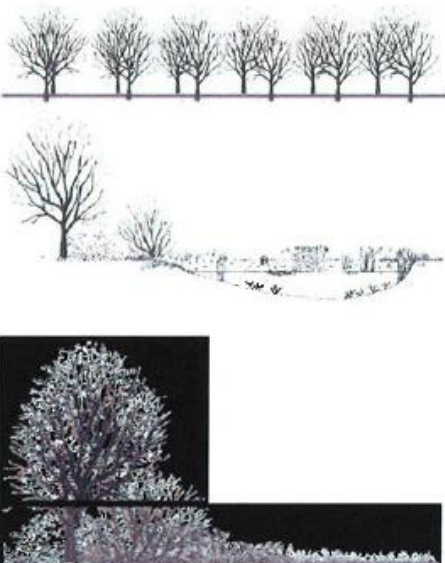
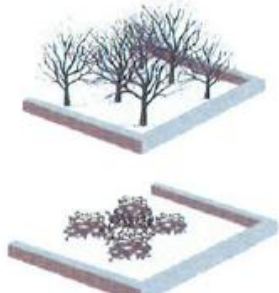
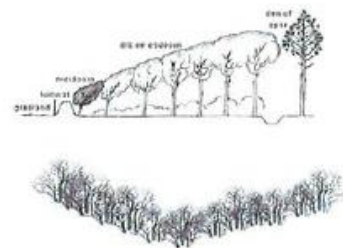
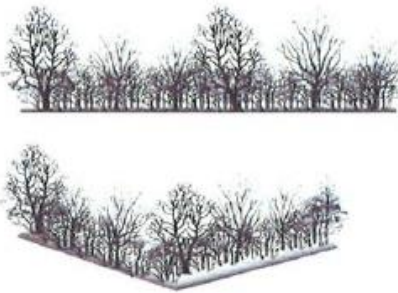


Figuur 15: Beoogde planologische situatie Ontginningsweg 8

Binnen de woonbestemming blijft 191 m² aan bijgebouwen behouden. Daarvoor wordt een gedeelte van de agrarische bedrijfsgebouwen ingezet. Het betreft hierbij 356 m² aan sloopbonusmeters. Het bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van opslag, als garage en in een gedeelte wordt een mantelzorgwoning beoogd.

2.2.2.2 Landschappelijke inpassing

De planlocatie is gelegen in het landschapstype 'heideontginningen'. De kenmerken van de jongere Heideontginningen zijn de regelmatige en rechte lijnige patronen binnen relatief grootschalige gebieden. De aanwezige structuren binnen dit landschap dienen behouden te blijven. Zijkanten van de kavels dienen omgeven te worden met boomsingels, houtwallen of stevige hagen. Kleinschalige biotopen mogen op verschillende plekken ingericht worden. Navolgende figuur geeft een beeld van gewenste landschappelijke inpassing binnen het landschapstype 'heideontginningen', ingevolge de 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing' gemeente Oirschot.

Landschapselement	Verbeelding	Inheemse plantenkeuze
Lanen Stapstenen voor vlinder Poeltjes of natuurvriendelijke inrichting van oevers Bomen, houtwallen en hagen met mantel- en zoomvegetaties Bloem- en kruidenrijke perceelsranden of bermen		Eiken Wilg, Els, Eik Spontaan flora (alleen inrichten biotoop en extensief beheer, vegetatie ontwikkelt zich vanzelf)
Groenelement	Verbeelding	Inheemse Plantenkeuze
Voortuin met landelijk karakter (Gesneden) haag Gras met boomgaarden Boerentuin		Esdoorn, Meidoorn, Sleedoorn Stokroos, Zonnebloem, Monnikskap, Vrouwenmantel, Akelei, Aster, Klokjesbloem, Vergeet-mij-niet, Helmbloem, Ridderspoor, Anjer, Ooievaarsbek, Pioenroos, Klaproos, Vlambloem, Lis, Margriet, Hosta, Hortensia
Zijkant Boomsingels Houtwallen Hagen		Elzen, Berken, Eiken Struiken: Rode Kornoelje, Gele Kornoelje, Sleedoorn, Meidoorn, Gewone Vlier, Trosvlier, Wilde Roos, Krentenboompje, Lijsterbes, Meelbes (bessenrijke dichtvertakte struiken voor struweelvogels)
Achterkant Houtwallen Bosstrook Hakhout / Productiebosje		Elzen, Eiken, Berken Struiken: Rode Kornoelje, Gele Kornoelje, Sleedoorn, Meidoorn, Gewone Vlier, Trosvlier, Wilde Roos, Krentenboompje, Lijsterbes, Meelbes, Braam (bessenrijke dichtvertakte struiken voor struweelvogels) Eiken, Boom-Hazelaar, Valse Acacia, Populieren etc, geen coniferen

Figuur 16: Uitsnede Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing

De planlocatie is reeds behoorlijk landschappelijk ingepast. Aan de westelijke zijde van de planlocatie is een houtsingel aanwezig. Deze bestaat uit inlandse beplanting, heeft een breedte van circa 8 meter en een lengte van 200 meter. Aan de noordzijde van het perceel is een laagblijvende beukenhaag aanwezig. Achter deze haag zijn een vijftal beuken aangeplant evenwijdig aan de Ontginningsweg.

Beoogd wordt de bestaande inpassing te behouden en op te knappen waar nodig. De beukhaag aan de voorzijde zal worden doorgetrokken. Ter versterking worden hier eveneens beuken aangeplant. Aansluitend aan de bestaande inrit wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant ter afscherming van de nieuwe woonbestemming. Navolgend is de beoogde inpassing van de woning in de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 17: Beoogde landschappelijke inpassing planlocatie Ontginningsweg 8

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere

VASTGESTELD

stedelijke voorzieningen". Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie Hoogeindseweg 6b een woning toegevoegd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ter plaatse van de planlocatie Ontginningsweg 8 wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en omgeschakeld naar een woonbestemming. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

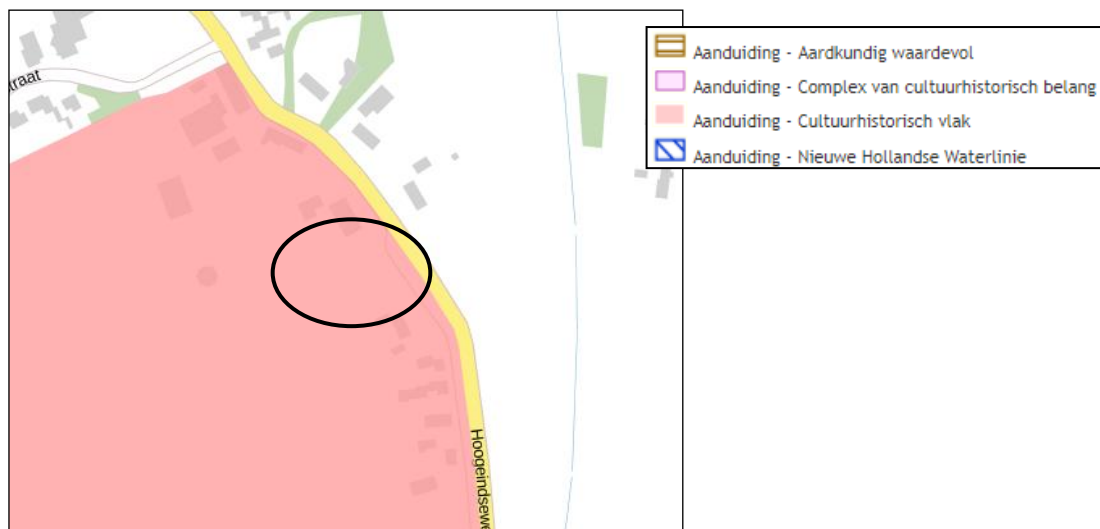
De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Navolgend wordt gesproken over de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduidingen planlocatie Hoogeindseweg 6b in Verordening ruimte

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van de planlocatie in de Verordening ruimte op de themakaart 'Cultuurhistorie'.

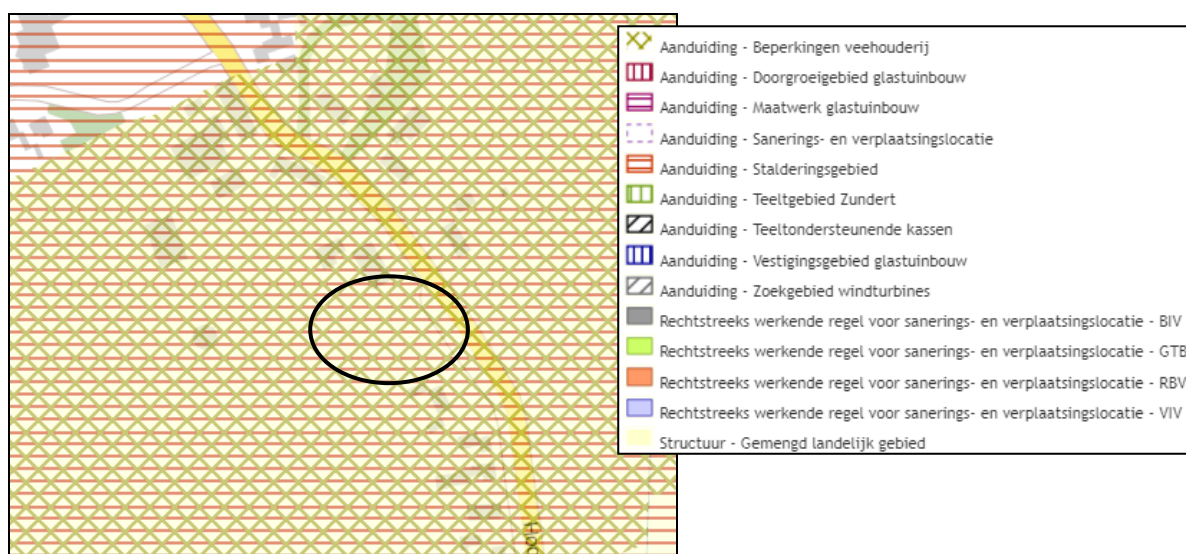


Figuur 18: Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte, themakaart 'Cultuurhistorie'

De planlocatie is aangeduid als gelegen in een 'Cultuurhistorisch vlak'. In paragraaf 3.2.4 wordt verder uitgeweid met betrekking tot deze aanduiding.

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De planlocatie is in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' ook aangewezen als gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt en gereguleerd. Ter plaatse van de planlocatie is geen sprake van een veehouderij. De regels die betrekking hebben op deze aanduidingen zijn dan ook niet van toepassing. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' voor de planlocatie en de omgeving.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen een gemengde plattelandseconomie.

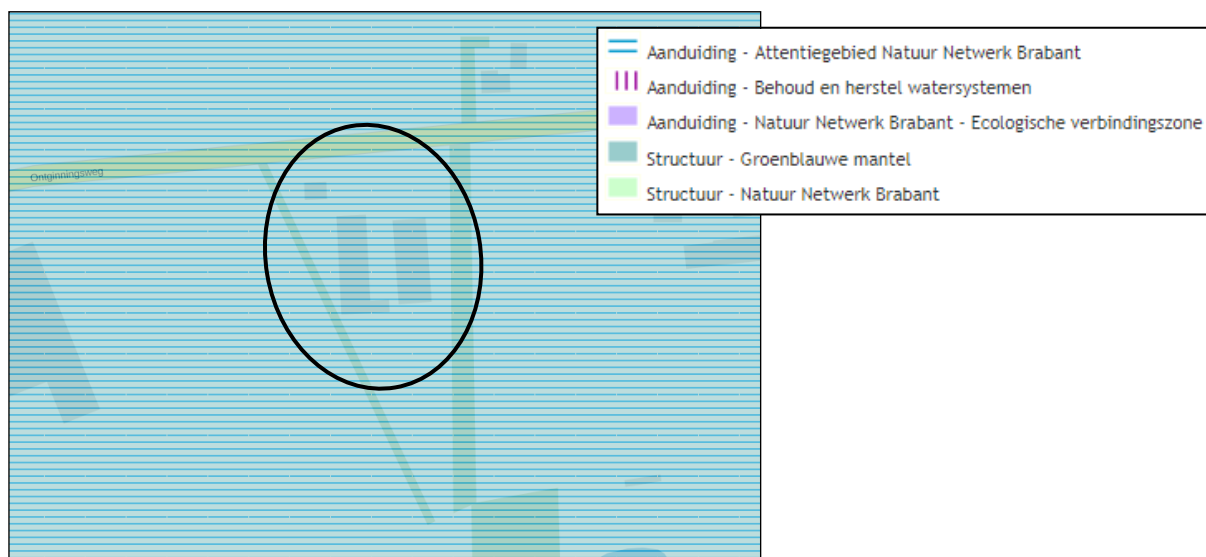


Figuur 19: Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'

De planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b is niet aangeduid op de overige themakaarten.

3.2.2.3 Aanduidingen planlocatie Ontginningsweg 8 in Verordening ruimte

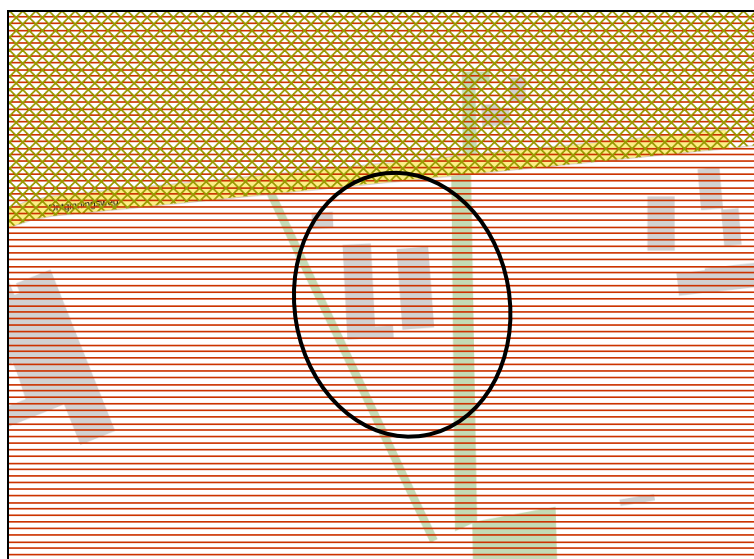
De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid op de themakaart 'natuur en ontwikkeling'. Navolgend is een uitsnede van de themakaart 'Natuur en landschap' van de Verordening ruimte weergegeven.



Figuur 20: Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte, themakaart 'Natuur en landschap'

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel' en binnen Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. De 'Groenblauwe mantel' zijn die gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone of die deze verbinden. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de 'Groenblauwe mantel' dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' stelt geen bestemmingen of regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken welke een negatief effect op de waterhuishouding hebben. Middels de beoogde ontwikkelingen worden geen landschappelijke waarden aangetast.

Navolgend is een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' uit de Verordening ruimte weergegeven.



Figuur 21: Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte, themakaart 'Agrarische ontwikkelingen en windturbines'

De planlocatie is in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' ook aangewezen als gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen en gereguleerd.

De planlocatie aan de ontginningsweg 8 is niet aangeduid op de overige themakaarten.

3.2.2.4 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van Verordening ruimte dan ook niet voor de Ruimte voor Ruimte woningen van toepassing. Wel moet de woning landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing van de woning is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Anderzijds wordt, in samenhang met bovengenoemde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning, ter plaatse van de planlocatie Ontginningsweg 8 de agrarische bestemming deels omgeschakeld naar een woonbestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt derhalve omgeschakeld naar een reguliere burgerwoning. Voor deze ontwikkeling is artikel 3.2 Verordening ruimte wel van toepassing.

Op basis van artikel 3.2 dient voor ontwikkelingen een bestemmingswinst te worden bepaald, waarbij 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap (minimale basisinspanning). Navolgend is de waardeverhoging van de planlocatie als gevolg van de beoogde herontwikkeling berekend, waarbij de normbedragen uit de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen als uitgangspunt zijn genomen.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 6.107 m². De ondergrond van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning wordt volgens de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen getaxeerd op een waarde van € 25,-/m². De waarde van onbebouwde agrarische grond wordt op € 5,-/m² gesteld.

Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een woonbestemming met een oppervlakte van 1.879 m² voor de voormalige bedrijfswoning aan de Ontginningsweg 8. De waarde van een woonbestemming wordt bepaald op basis van een staffeling: de eerste 1.000 m² wordt ingevolge Landschapsinvesteringsregeling De Kempen gesteld op een waarde van € 270,-/m², de overige meters kennen een waarde van € 60,-/m². Gezien de ligging van de planlocatie aan de Ontginningsweg 8 en de herontwikkeling, waarbij een intensieve veehouderij wordt gesaneerd, wordt beoogd af te wijken van bovengenoemde normbedragen. Naarmate de bouwkaavel groter wordt daalt de marktprijs volgens een staffel.

Ter plaatse wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. De reeds aanwezige landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt verder versterkt met streekeigen beplanting. De planlocatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Westelbeers. Ter plaatse wordt een waarde van € 225,-/m² voor de eerste 1.000 m² en € 25,-/m² voor de overige vierkante meters marktconform geacht. De omliggende gronden worden bestemd als agrarisch onbebouwde grond met een waarde van € 5,- per m². Bovenstaande prijzen worden om navolgende redenen marktconform geacht.

De planlocatie is gelegen in het buitengebied, te midden van overwegend agrarische bedrijvigheid. De locatie ligt op grote afstand van het voorzieningenaanbod binnen de gemeente en de afstand naar de rijkswegen A58 en A67 bedraagt in beide gevallen meer dan 8 kilometer.

Daarnaast biedt de beoogde woonbestemming niet meer bouw mogelijkheden dan dat thans het geval is. De maximale inhoudsmaat wordt begrenst op 750 m³ en de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 120 m². Derhalve biedt de beoogde woonbestemming niet de bouw mogelijkheden zoals deze gelden voor Ruimte voor Ruimte kavels.

Aan de hand van transacties van kavels van meer dan 1.500 m², binnen de gemeente Oirschot, valt op te maken dat de prijs van grote kavels (1.500 > m²) per vierkante meter beduidend lager ligt dan de waarden zoals worden aangehouden in de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Grondprijzen voor dergelijke kavels variëren van € 108,-/m² tot € 162,-/m² (Funda juni 2018).

Indien sprake is van bestemmingswinst, acht de provincie een investering in het landschap van 20% van de bestemmingswinst aanvaardbaar. In navolgende tabel is de berekening van de tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven voor de beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan de Ontginningsweg 8.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	6.107	€ 25,00	€ 152.675,00
Totaal oud	6.107		€ 152.675,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen eerste 1.000 m²	1.000	€ 225,00	€ 225.000,00
Wonen 1.000 m² - 1.879 m²	879	€ 30,00	€ 26.370,00
Agrarisch onbebouwd	4.228	€ 5,00	€ 21.140,00
Totaal nieuw	6.107		€ 272.510,00
Bestemmingswinst			€ 54.502,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 10.900,40
Bestemmingswinst		€ 54.502,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering planlocatie Ontginningsweg 8

Met de herontwikkeling wordt een bestemmingsplanwinst behaald van € 54.502,-. Derhalve bedraagt de minimale inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap € 10.900,40,-.

De planlocatie aan de Ontginningsweg is reeds uitgebreid landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. De thans aanwezige landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt verder versterkt. De huidige en toekomstige landschappelijke inpassing is in paragraaf 2.2 beschreven.

Met de sanering van de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en het versterken van de landschappelijke inpassing vindt er een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering plaats binnen de planlocatie. Navolgende tabel geeft een overzicht van de te leveren tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling.

Element	aantal	Oppervlakte in m²/lengte	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Saneren erfverharding		600	m²		€ 5,00				€ 3.000,00
L7 Knip- en scheerhaag bestaan	1	45	lengte			€ 1,18	€ 53,10	€ 531,00	€ 531,00
L7 Knip- en scheerheg (nieuw)	1	160	lengte	€ 1,61	€ 1.030,40	€ 1,18	€ 188,80	€ 1.888,00	€ 2.918,40
L1A Houtsingel	1	1.800	m²			€ 11,78	€ 212,04	€ 2.120,40	€ 2.120,40
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland (nieuw)	4		st	€ 60,62	€ 242,48	€ 9,86	€ 39,44	€ 98,60	€ 341,08
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland	7		st			€ 9,86	€ 69,02	€ 690,20	€ 690,20
Trajectbegeleiding erf									€ 1.500,00
Totaal									€ 11.101,08

Tabel 2: Tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling

Met het onderhouden en het versterken van de landschappelijke inpassing ter plaatse wordt in totaal een kwaliteitsverbetering geleverd van € 11.101,08,-.

3.2.2.5 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

De regels in de Verordening ruimte schrijven voor dat er geen mogelijkheden zijn voor de nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Artikel 7.8 maakt op deze regel een uitzondering voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling aan de Hoogeindseweg 6b getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

VASTGESTELD

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte titel is 1.000 m² aan stallen gesloopt en zijn bijbehorende milieurechten uit de markt gehaald. Voor de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling wordt een bouwtitel gecreëerd aan de Ontginningsweg 8 .
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de gemeente Oirschot. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie en in het vigerende bestemmingsplan.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Een toelichting op deze landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van één Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
- *de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

Een door de provincie geaccordeerd bewijstukkendossier Ruimte voor Ruimte voor de realisatie van 1,4 bouwtitel wordt opgesteld. Daarvan wordt 1,0 bouwtitel gebruikt ten behoeve van de realisatie van de Ruimte voor ruimte woning aan de Hoogeindseweg 6b.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald.

3.2.3 Artikel 6.7, Wonen in de Groenblauwe mantel

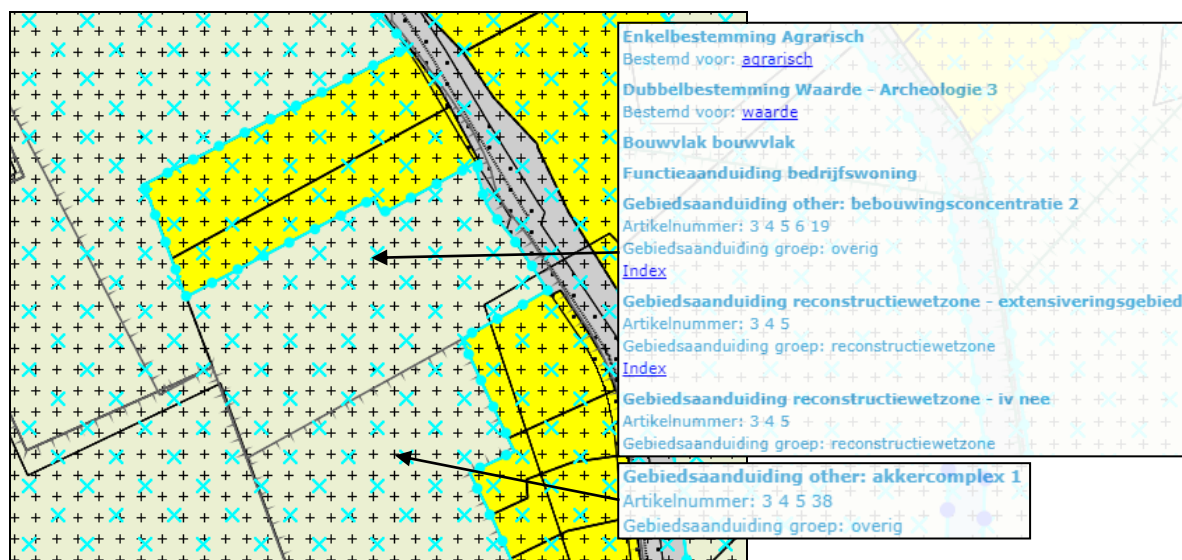
In de Verordening ruimte is bepaald dat in de groenblauwe mantel nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 6.7, vijfde lid van de verordening bepaalt echter dat kan worden voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan de Ontginningsweg 8 zal niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Tevens wordt overtollige bebouwing gesaneerd. Omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt derhalve middels artikel 6.7, vijfde lid Verordening ruimte mogelijk gemaakt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

3.3.1.1 Planlocatie Hoogeindseweg 6b

Ter plaatse van de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' met deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De planlocatie kent de aanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone - kansrijk extensief recreatief gebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone – iv nee' en deels 'overige zone - akkercomplex 1'. Ter plaatse zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' van toepassing. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



Figuur 22: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied fase II 2013'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' biedt voor de planlocatie geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplans mogelijk te maken. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3.3.1.2 Planlocatie Ontginningsweg 8

Ter plaatse van de planlocatie aan de Ontginningsweg 8 is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Natte natuurparel'. Het plangebied kent de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwervingsgebied' en 'reconstructiewetzone - iv nee tenzij'. Ter plaatse zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' van toepassing. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



Figuur 23: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied fase II 2013'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' biedt voor de planlocatie geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen mogelijk te maken. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3.3.2 Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling"

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', welke met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is komen te vervallen.

In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en eventueel wordt versterkt. De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. De planlocatie aan de Hoogeindseweg te Oostelbeers is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Maneschijn/Driehoek – Oostelbeers'. De huidige situatie in de bebouwingsconcentratie 'Maneschijn/Driehoek – Oostelbeers' is als volgt omschreven:

"Het gebied De Maneschijn/Driehoek beslaat de hele oostelijke en zuidoostelijke zone tegen de kern Oostelbeers. De westkant wordt gevormd door de bebouwing aan de rand van de bebouwde kom. Daarin vormt de ver in het gebied doorgedrongen bebouwing van de buurt Haagakkers een opvallende uitstulping. Aan de zuidkant van het gebied vormt de bebouwing langs de Hoogeindseweg de westelijke begrenzing. De oostelijke begrenzing wordt bepaald door de weg De Maneschijn, die nagenoeg over de volle lengte is beplant met bomen. De oostkant van het zuidelijke gedeelte van dit gebied wordt begrensd door een concentratie van voornamelijk agrarische bedrijven. In het noordelijk deel van het gebied is een kassencomplex aanwezig, aan de westkant van De Maneschijn. Het overige gedeelte van dit gebied is onbebouwd en onbeplant, behoudens langs de randen. Aan de oostzijde van het gebied vormt de boombeplanting langs De Maneschijn de transparante ruimtelijke begrenzing, waardoor fraaie doorzichten bestaan tot aan de bebouwing van de Oostelbeerse Heide

aan de oostkant. Direct ten noorden van de Driehoek, waar deze aansluit op de Hoogeindsedijk/Kerkstraat, bevindt zich een mooie open ruimte, waardoor zicht mogelijk is op de zuidoostelijke dorpsrand van Oostelbeers. Hoewel het noordelijke gedeelte daarvan wordt gevormd door de achterkanten van percelen in het vrij nieuwe woningbouwplan Haagakkers, kan worden gesteld, dat deze nieuwe dorpsrand een prima voortzetting is van de oorspronkelijke dorpsrand, zoals deze wordt gevormd door de achterkant van het kerkhof en de oudere bebouwing aan de Kerkstraat."

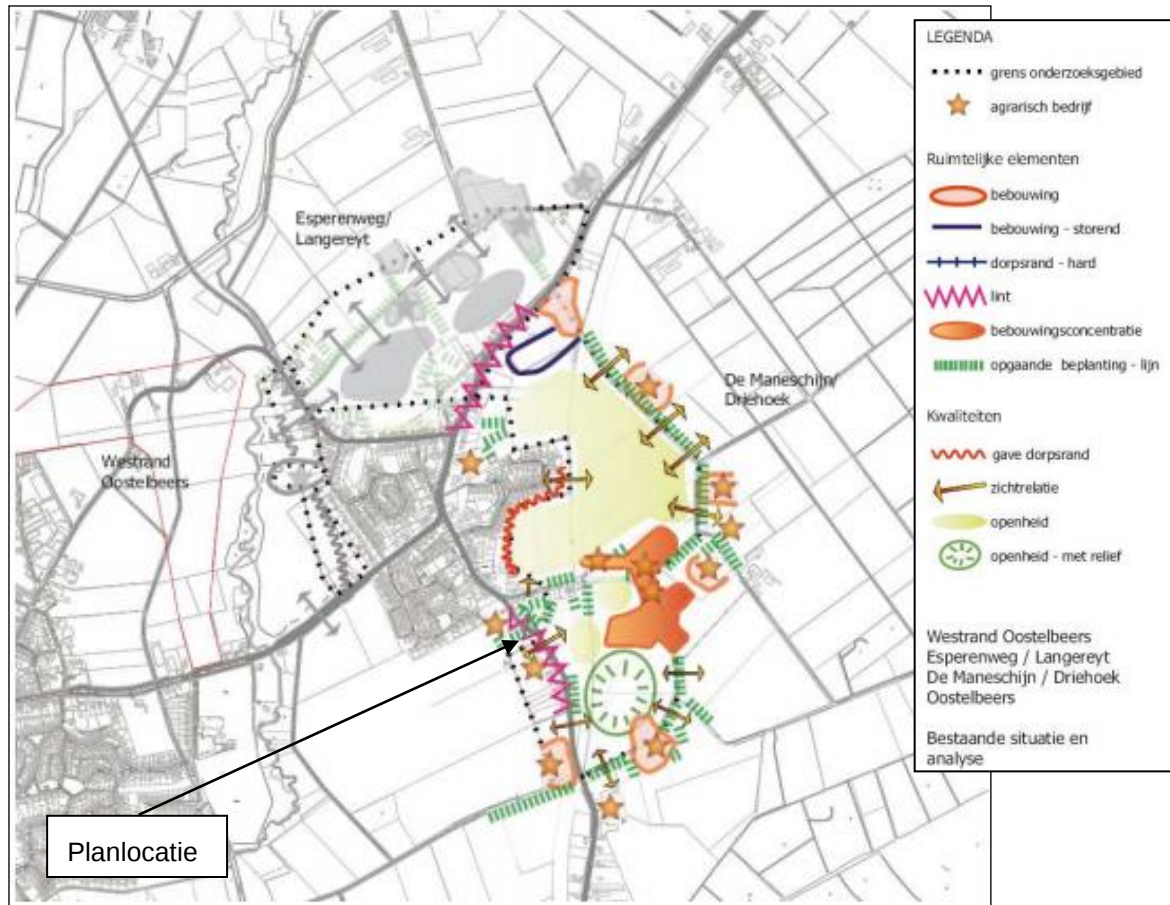
In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is onder andere de volgende ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentratie 'De Maneschijn/Driehoek' opgenomen:

"Het gebied ten noorden van de Driehoek bestaat geheel uit jonge heideontginningen. Het zuidelijke gedeelte betreft een oud akkerlandcomplex omringd door bebouwing en beplanting aan de Driehoek. Het contrast tussen het noordelijke en zuidelijke deel van dit gebied is groot. In landschappelijk ruimtelijke zin is het van belang dit contrast in stand te houden en zo mogelijk te versterken. Dat kan zowel door enerzijds de openheid te handhaven en anderzijds de bebouwingsconcentratie in het zuidelijke gebiedsdeel te versterken. Deze bebouwingsconcentratie is op het kaartje bij deze ruimtelijke visie nader begrensd. Aangezien het hier een cultuurhistorische waardevolle locatie betreft met een aantal oorspronkelijke boerderijen, dient eventuele aanvullende bebouwing zorgvuldig te worden ingepast. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met bestaande visuele relaties met het aangrenzende landschap. Dat betekent, dat aanvullende bebouwing dient plaats te vinden binnen de begrenzing zoals die op de bijbehorende kaart is aangegeven. Het gaat primair om het versterken van de cultuurhistorische waarde door nieuwbouw of vervangende nieuwbouw. Het spreekt voor zich dat dit ook gevolgen heeft voor de architectuur van de nieuwe gebouwen. Deze dienen zonder uitzondering van een zadeldak te worden voorzien en zich qua kleur, materiaaltoepassing en geleding in de bestaande gebouwde omgeving te voegen. Behoudens in de aangegeven bebouwingsconcentratie dient in de randen rond de akker geen bebouwing meer te worden toegevoegd, zodat de karakteristieke afwisseling tussen bebouwing en open ruimte, alsmede de waardevolle zichtrelaties met het omringende gebied behouden blijven. Ook het open gebied tussen de Driehoek en de rand van het plan Haagakkers dient gevrijwaard te blijven van bebouwing in verband met het zicht op deze waardevolle dorpsrand.

In het noordelijk deel van het gebied De Maneschijn/Driehoek wordt de locatie direct ten noorden van Haagakkers op termijn ontwikkeld voor woningbouw. Als gevolg daarvan ontstaat hier een nieuwe dorpsrand. Ook in deze nieuwe situatie is het gewenst een geleidelijke overgang te realiseren tussen de nieuwe bebouwing en het aangrenzende open gebied met enkele zichtlocaties op de bosrand van de Oostelbeerse Heide. Indien de bedrijfslocatie met kassen in het noordelijk punt vrijkomt, is het gewenst deze locatie niet in te zetten voor hervestiging van een andere agrarische bedrijfsvorm, maar het kassencomplex te amoveren. Ter compensatie kan dan, indien gewenst, aan De Maneschijn een extra woning worden toegestaan op de plaats van de huidige bedrijfsgebouwen. Dit is van positieve invloed op de openheid van het gebied en van belang voor de beleving van de toekomstige nieuwe dorpsrand van Oostelbeers vanuit de richting Oirschot."

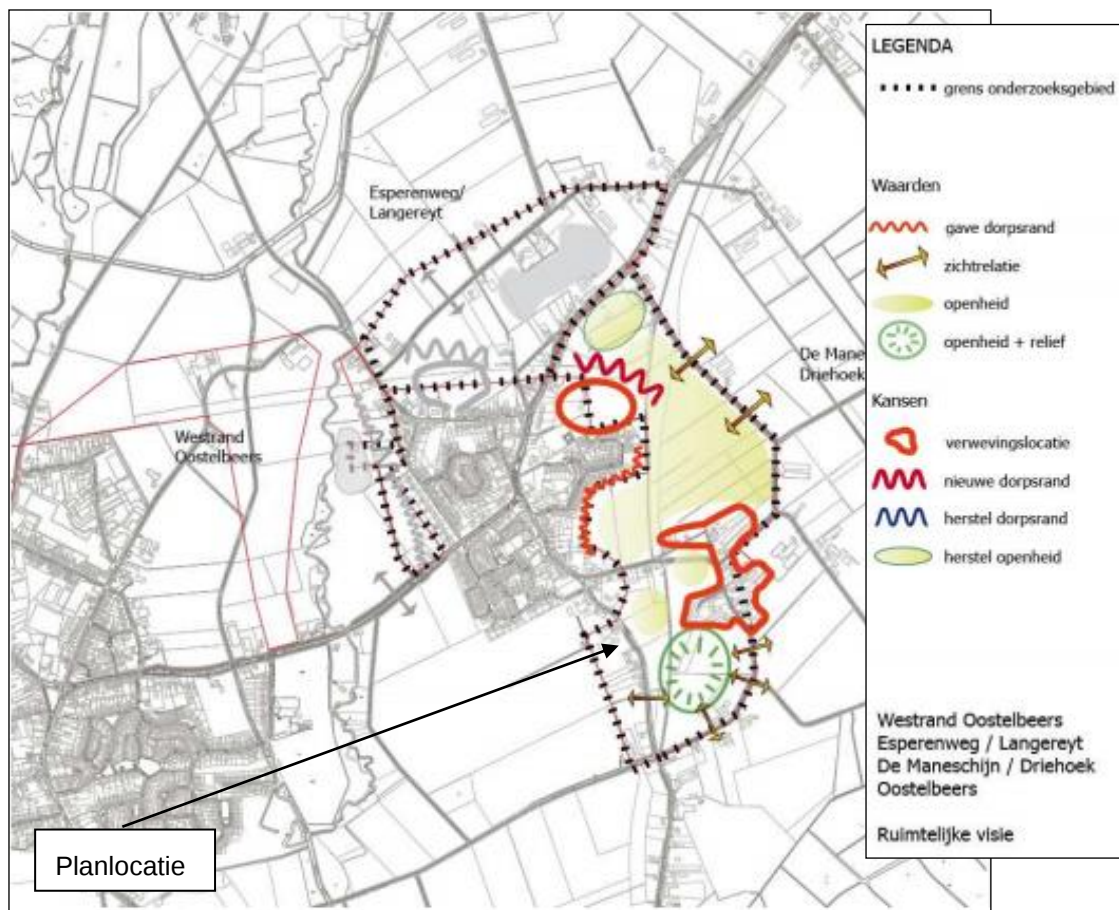
In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is de invulling van het rood-voor-rood-instrument uitgewerkt. Gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaan ruimere mogelijkheden voor de inhoud van hoofdgebouwen en de oppervlakte van bijgebouwen. Gesteld wordt dat een Ruimte voor Ruimte woning een inhoud mag hebben van 1.000 m³ waarbij per woning

240 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Navolgend wordt de kaart 'Huidige situatie en analyse' voor deze bebouwingsconcentratie weergegeven.



Figuur 24: Kaart 'Huidige situatie en analyse' uit de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' gemeente Oirschot

Hierop is de planlocatie aangewezen als gelegen aan het lint. Navolgend is de kaart 'Ruimtelijke visie' uit de Uitvoeringsnota weergegeven.



Figuur 25: Kaart 'Ruimtelijke visie' uit de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' gemeente Oirschot

De planlocatie is op deze kaart niet nader aangewezen. De beoogde herontwikkeling zoals voorgesteld in onderhavig bestemmingsplan, is passend ingevolge de Uitvoeringsnota.

3.3.3 Woonvisie gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft diverse ambities als het gaat om wonen, derhalve heeft de gemeente 'De Nieuwe Woonvisie, De inwoners centraal' opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld op d.d. 26 april 2016. De gemeente Oirschot beoogt, voor de huidige en toekomstige bewoners, te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Ingezet wordt om te voorzien in voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens wordt ingezet op herbestemming en transformatie van bestaande bebouwing en locaties, om zodoende de aantrekkelijkheid van Oirschot als woongemeente te behouden en waar mogelijk te vergroten. Hierbij is ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking. De woonvisie vormt tevens het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties, alsmede voor initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. Haar uitwerking krijgt vorm in bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten. Met de voorziene herontwikkeling binnen het plangebied wordt aangesloten op het beleid als uiteengezet in de woonvisie.

3.3.4 Omgevingsvisie gemeente Oirschot

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

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

Oirschot zet in op het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten en staat open voor verbetering, transformatie en innovatie. De visie geeft verder een beschrijving van de gestelde doelen voor vijf gebieden binnen de gemeente:

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

De planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b is gelegen in het gebied Oostelbeers. Voor het plangebied zijn geen specifieke doelen opgesteld in de visie. Ter plaatse van de planlocatie wordt een Ruimte voor Ruimte woning ingepast in het lint en landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Ter plaatse van de planlocatie wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De planlocatie aan de Ontginningsweg is gelegen in het Buitengebied. Ter plaatse wordt een passende herbestemming van een intensieve veehouderij geregeld. Dit draagt bij aan opgave van de gemeente om in 2040 energieneutraal te zijn. De beoogde ontwikkeling ter plaatse is ten aanzien van de omgevingsvisie geen bezwaar. De herontwikkeling van beide planlocaties is derhalve passend binnen de kaders en doelstellingen van de omgevingsvisie.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

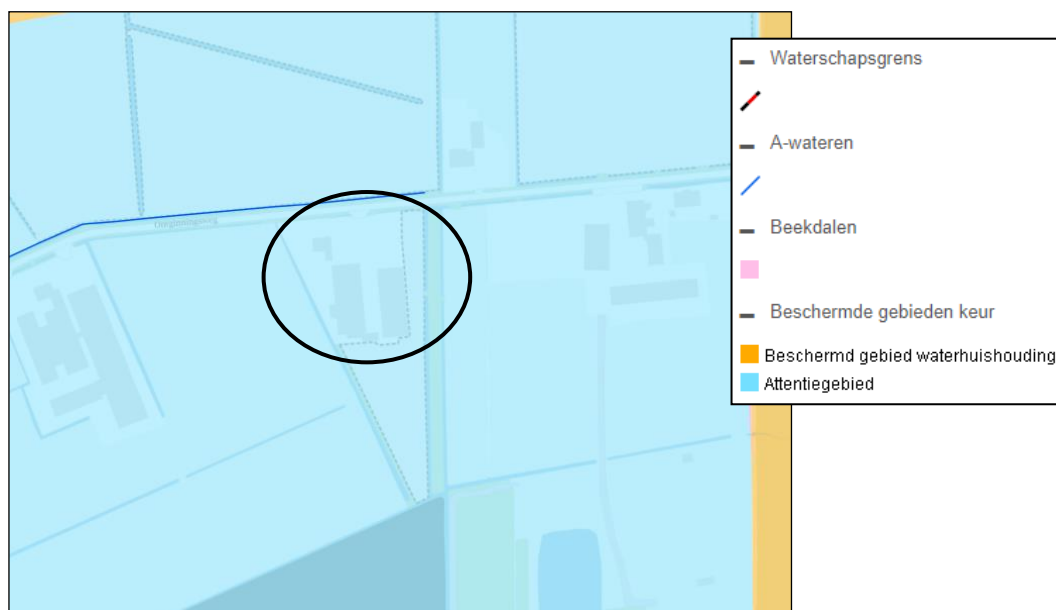
Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De planlocatie aan de Hoogeindseweg is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied. De herontwikkeling van de planlocatie is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar.

Navolgende figuur geeft de situering van de planlocatie aan de Ontginningsweg weer.



Figuur 26: Planlocatie Ontginningsweg 8 aangeduid op de keurkaart

De planlocatie aan de Ontginningsweg is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' aangewezen als gelegen in een attentiegebied. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de oprichting van extra bebouwing en heeft daarmee geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

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

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

waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

4.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Voor de nieuw op te richten woning ter plaatse van de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b wordt een verhard oppervlak van circa 440 m² per woning verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw en 240 m² bijgebouwen. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Ter plaatse van de planlocatie aan de Ontginningsweg 8 wordt circa 1.400 m² aan verhard oppervlak aan bedrijfsgebouwen en circa 600 m² erfverharding gesaneerd. De beoogde herontwikkeling draagt derhalve bij aan een afname van het verhard oppervlak.

4.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

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

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

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

4.1.3 Waterparagraaf

4.1.3.1 Bodem en grondwater

De planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b is gelegen op Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype zEZ21). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60 tot 100 centimeter beneden maaiveld.

De planlocatie aan de Ontginningsweg is gelegen op Veldpodzolgronden; grof zand (bodemtype Hn30). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 20 tot 40 centimeter beneden maaiveld.

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Ter plaatse van beide planlocaties bevindt zich geen oppervlaktewater.

4.1.3.3 Verhard oppervlak

Ter plaatse van de planlocatie Hoogeindseweg 6b is thans geen sprake van erfverharding. Voor de nieuw op te richten woning wordt een verhard oppervlak van circa 440 m² verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw en 240 m² bijgebouw per woning. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse

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

Gedacht kan worden aan een ondergronds infiltratietransportriool. In de nieuwe situatie kan daarmee de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld.

Ook kan er gekozen worden voor een noodoverlaat op één van de omliggende sloten. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG. De GHG ter plaatse bedraagt tussen de 60 en 100 centimeter beneden maaiveld. De planlocatie biedt voldoende ruimte om deze maatregelen op eigen terrein te realiseren. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal de verwerking van het hemelwater verder worden uitgewerkt.

Ter plaatse van de planlocatie Ontginningsweg 8 is thans sprake van een intensieve veehouderij. Ter plaatse zijn twee stallen van circa 1.400 m² en bijbehorende erfverharding (circa 600 m²) aanwezig. Middels de beoogde herontwikkeling worden deze stallen gesaneerd. Het verhard oppervlak zal derhalve fors afnemen.

4.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfilterd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Natuurbescherming

4.2.1 Inleiding

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

Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.2.2 Gebiedsbescherming

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

Het meest dicht bij de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Kempenland-West' en is gelegen op een afstand van circa 2,7 kilometer tot de planlocatie. Door de ligging op dermate grote afstand, kan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van de planlocatie geen invloed hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

De planlocatie aan de Ontginningsweg 8 bevindt zich op circa 350 meter van het vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Kempenland-West'. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloeden op de aanwezige natuurwaarden. Het saneren van de intensieve veehouderij heeft een louter positieve invloed op de natuurwaarden in de omgeving van de planlocatie.

4.2.3 Soortenbescherming

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

De planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b bestaat thans uit grasland en wordt intensief gemaaid. Uitgesloten kan dan ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van beschermde flora- en faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren, waarmee dan ook geen (vaste) verblijfplaatsen van beschermde diersoorten verloren zullen gaan.

Met de beoogde herontwikkeling aan de Ontginningsweg 8 wordt een intensieve veehouderij gesaneerd, waarbij twee stallen met een totale oppervlakte van circa 1.400 m² worden gesloopt. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Echter, in de te slopen bebouwing binnen het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. In de bebouwing treedt dermate veel tocht op, dat de bebouwing niet aantrekkelijk is voor vleermuizen.

4.3 Archeologie

4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

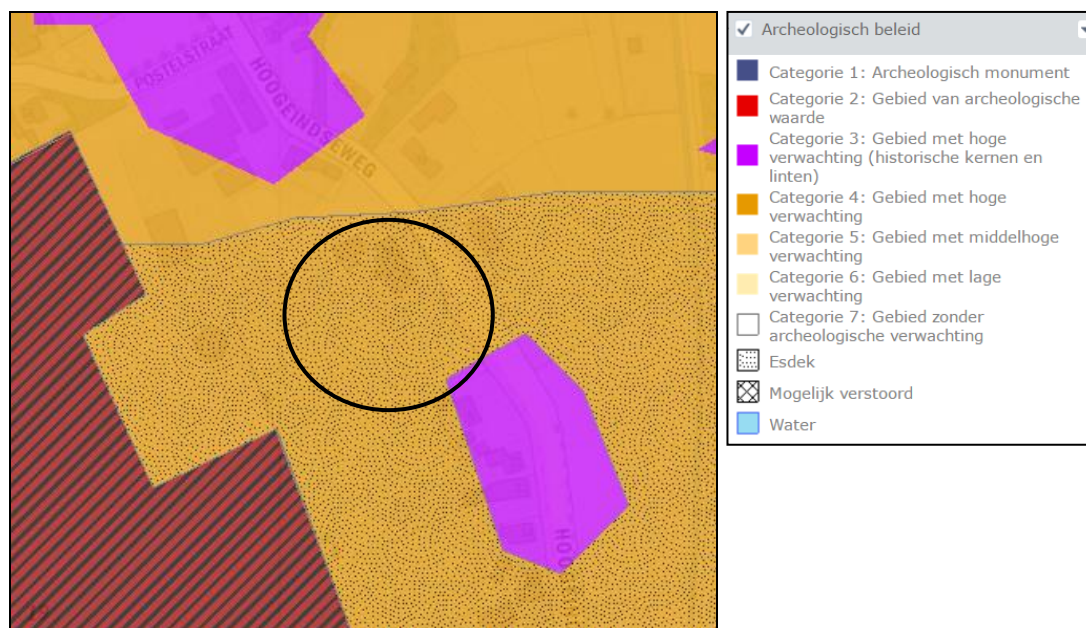
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.2 Regionaal archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten.

4.3.2.1 Hoogeindseweg 6b

In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van de planlocatie Hoogeindseweg 6b weergegeven.

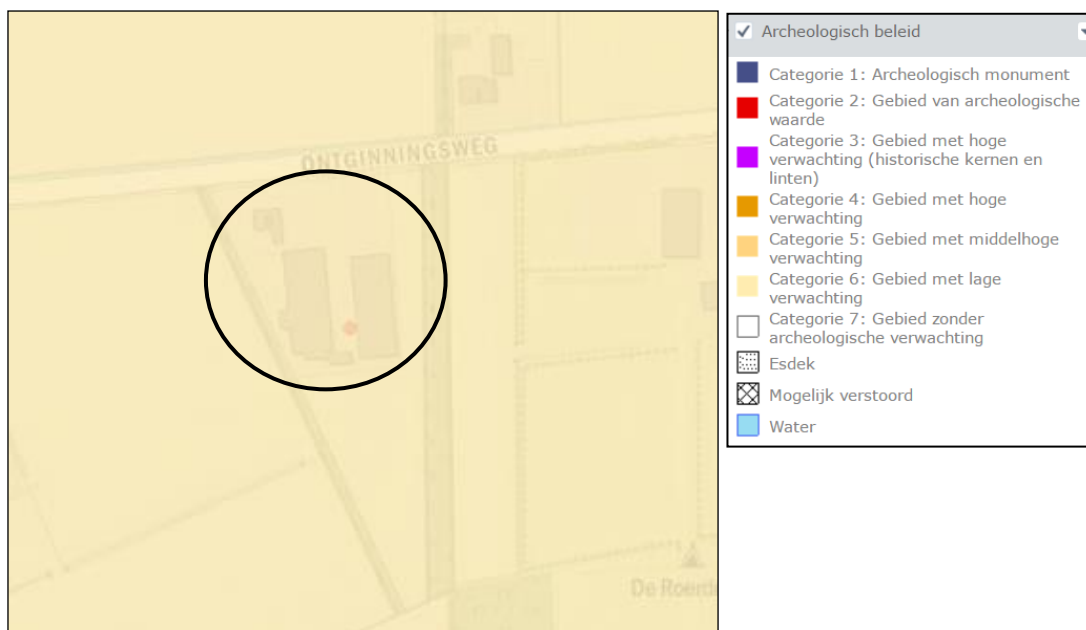


Figuur 27: Uitsnede archeologische beleidskaart A2- en Kempengemeenten ter plaatse van de Hoogeindseweg 6b

De planlocatie kent een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Met de beoogde ontwikkeling wordt de verstoringsgrens van 500 m² niet overschreden. Derhalve is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek vereist.

4.3.2.2 Ontginningsweg 8

In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van de planlocatie Ontginningsweg 8 weergegeven.



Figuur 28: Uitsnede archeologische beleidskaart A2- en Kempengemeenten ter plaatse van de Ontginningsweg 8

De planlocatie kent een lage archeologische verwachting (categorie 6). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 25.500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek vereist.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Ontstaansgeschiedenis

Oostelbeers heeft een agrarische oorsprong. De geografische ligging, nabij een beek (De Kleine Beerze), met een (hoge of bolle) akker in de nabijheid en met de nabijheid van heide, maakt deze locatie al vroeg in de geschiedenis interessant als vestigingslocatie. Oostelbeers is ontstaan als esdorp. Esdorpen waren agrarische gemeenschappen waar zowel aan veeteelt als aan akkerbouw werd gedaan. De kern Oostelbeers kan specifiek benoemd worden als Kempisch akkerdorp. De karakteristieke kenmerken van zo'n dorp, te weten een kleinschalige akkerstructuur en een centrumgericht routesysteem met daaraan linten van boerderijen zijn dan ook terug te vinden in Oostelbeers.

Oostelbeers heeft altijd geïsoleerd gelegen. Dit komt door de grote afstand tot verbindingswegen in de regio. Hierdoor is het dorp altijd klein van omvang gebleven. Door de beperkte groei van de kern zijn de oude structuren nog steeds goed zichtbaar. De ligging van de linten zijn bepalend geweest voor de hedendaagse structuur van het dorp. De lintstructuur is eerst verdicht. In latere periodes hebben er eerst particuliere en later projectmatige uitbreidingen plaatsgehad tussen de linten.

Westelbeers behoorde oorspronkelijk tot de heerlijkheid Hilvarenbeek. Nadat in 1789 het ancien régime werd afgeschaft, ging menige kern, en ook Westelbeers, onafhankelijk van de heerlijkheid opereren. In 1803 is Westelbeers bij Middelbeers en Oostelbeers gevoegd, en tot 1997 behoorde Westelbeers tot de gemeente Oost-, West- en Middelbeers. Daarna is deze gemeente in haar geheel bij Oirschot gevoegd.

4.4.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio De Kempen en tevens in landschap Groene Woud.

Regio 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. In de negentiende en begin twintigste eeuw

VASTGESTELD

zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Landschap het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

De Hoogeindseweg is aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan deze lijnstructuur maar voorziet juist in een versterking hiervan. Ter plaatse blijven langs de zijdelingse perceelsgrenzen doorzichten van ten minste 10 meter behouden. De planlocatie aan de Ontginningsweg is niet nader aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Er gaan derhalve geen cultuurhistorische waarden verloren met de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

In de omgeving (200 meter) van de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Derhalve vormt het aspect Bedrijven en Milieuzonering voor de oprichting van de beoogde woning ter plaatse van de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b geen bezwaar.

De huidige bedrijfswoning ter plaatse aan de Ontginningsweg 8 is reeds aan te merken als gevoelig object ten opzichte van overige niet agrarische bedrijven in de omgeving. Bij de omzetting naar een woonbestemming blijft deze gevoeligheid gelijk. Er wordt dan ook geen nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd aan de planlocatie. Derhalve is beoordeling van de afstand van de planlocatie aan de Ontginningsweg 8 tot bedrijven in de omgeving overbodig.

4.5.2 Agrarische bedrijven

4.5.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een

concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Hiermee is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

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

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

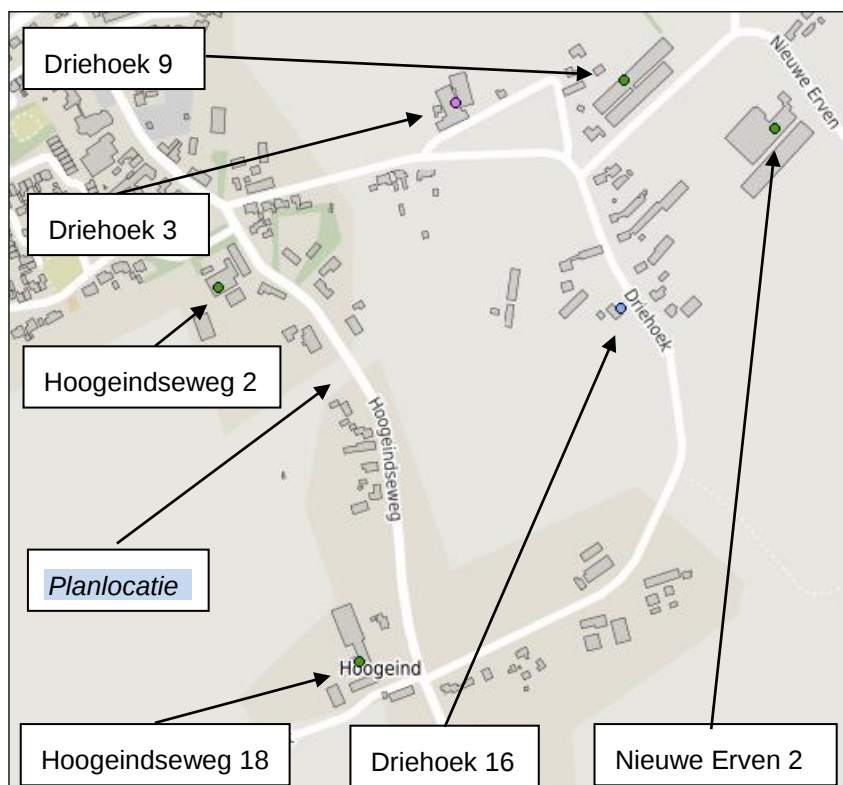
Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van 7 oue/m³ van toepassing.

De Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijke geurverordeningen worden voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.5.2.2 Hoogeindseweg 6b

In de omgeving van de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b zijn zes veehouderijbedrijven gelegen. Navolgend wordt de ligging van deze veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 29: Veehouderijbedrijvenkaart met daarop de planlocatie aangegeven

Navolgend zijn de bijbehorende milieuvergunningen behorende bij deze veehouderijbedrijven weergegeven.

5091 KC, Hoogeindseweg 2, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 10-11-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	69	852	0	83	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	35	154	0	9	0	1
Totalen						104	1006	0	92	0	9

Figuur 30: Milieuvergunning Hoogeindseweg 2 Oostelbeers (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

5091 KC, Hoogeindseweg 18, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 14-01-2010

RAV-tabelversie: RAV 2009-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	85	1050	0	102	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	90	396	0	23	0	3
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	25	133	25	4	890	4
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100		bedrijf	3,10	2	6	0	3	0	0
Totalen						202	1585	25	132	890	17

Figuur 31: Milieuvergunning Hoogeindseweg 18 Oostelbeers (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

VASTGESTELD

5091 KA, Driehoek 3, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 14-12-2015

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	49	201	0	12	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	115	506	0	29	0	4
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100		bedrijf	6,20	1	6	0	1	0	0
Totalen						165	713	0	42	0	8

Figuur 32: Milieuvergunning Driehoek 3 Oostelbeers (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

5091 KA, Driehoek 9, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 10-11-2015

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4		bedrijf	0,45	1178	530	841	51	4123	37
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf		3	1022	3066	1022	45	23506
Totalen						2200	3596	1863	96	27629	193

Figuur 33: Milieuvergunning Driehoek 9 Oostelbeers (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

5091 KA, Driehoek 16, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 26-08-2013

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	2	8	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	2	9	0	1	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	9	45	0	13	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100		bedrijf	2,10	4	8	0	1	0	0
Totalen						17	70	0	16	0	0

Figuur 34: Milieuvergunning Driehoek 16 Oostelbeers (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

5091 JX, Nieuwe Erven 2, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 09-01-2017

RAV-tabelversie: RAV 2016-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	990	1881	330	108	18612	19
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	668	1269	223	73	12558,40	13
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	12	23	4	1	225,60	0
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	174	331	58	19	3271,20	3
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100		bedrijf	0,80	205	164	0	0	2316,50	2
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100		bedrijf	0,20	205	41	0	0	1168,50	2
Totalen						2254	3709	615	201	38152,20	39

Figuur 35: Milieuvergunning Nieuwe Erven 2 Oostelbeers (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

VASTGESTELD

4.5.2.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object is gelegen.

Op de veehouderijbedrijven aan de Hoogeindseweg 2, Driehoek 3 en Driehoek 16 worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld. Hiertoe dient een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object.

Het veehouderijbedrijf Hoogeindseweg 2 is het meest dicht tot het plangebied gelegen. De beoogde woning bevindt zich op 80 meter tot het agrarisch bouwvlak en op circa 130 meter tot de koeienstal. Dit meetpunt is te verantwoorden omdat de veehouderij toch niet meer in de richting van de beoogde woning kan uitbreiden vanwege de woning aan de Hoogeindseweg 6.

Op de overige veehouderijbedrijven worden (ook) dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Gezien de ligging en de geuremissie kan gesteld worden dat de veehouderij aan Nieuwe Erven 2 de dominante veehouderij is in het kader van de voorgrondbelasting. Derhalve is met behulp van V-Stacks Vergunning de geurhinder afkomstig van deze veehouderij op het plangebied berekend. De XY-coördinaten van het geurgevoelig object betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde woonbestemming. De XY-coördinaten van de veehouderij betreffen hierbij de XY-coördinaten zoals aangegeven door Web BVB van de provincie Noord-Brabant. Navolgend is de berekening van de voorgrondbelasting van de veehouderij Nieuwe Erven 2 op het plangebied weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,37 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP snelh.	Uittr.	E- Aanvraag
1	Nieuwe Erven 2	147 541	386 918	4,0	4,0	0,50	4,00		38 152

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	147 033	386 662	7,0	1,6
3	NO	147 081	386 685	7,0	1,9
4	ZO	147 103	386 644	7,0	1,9
5	ZW	147 054	386 617	7,0	1,6

Tabel 3: Voorgrondbelasting Nieuwe Erven 2 op de woonbestemming

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied maximaal 1,9 oue/m³ bedraagt. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.5.2.4 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is voor het plangebied doorgerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Oirschot ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (12 januari 2018). Navolgende tabel geeft de gemeten achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	147033.0	386662.0	5.017
1002	147081.0	386685.0	5.719
1003	147103.0	386644.0	5.678
1004	147054.0	386617.0	4.988

Tabel 4: Gegevens berekening achtergrondbelasting, berekend met behulp van het programma V-stacks Gebied

Hieruit valt op te maken dat de maximale achtergrondbelasting 5,6 oue/m³ bedraagt. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een dergelijke achtergrondbelasting sprake is van een 'goed' leefklimaat.

Het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie staat een herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

4.5.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van de planlocatie aan de Hoogeindseweg naar een Ruimte voor Ruimte woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven niet belemmeren. Tussen de veehouderijbedrijven in de omgeving en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn reeds burgerwoningen gelegen, welke de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen reeds belemmeren. Herontwikkeling van de planlocatie naar een woningbouwlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen dus niet.

4.5.2.6 Ontginningsweg 8

In de Wgv is opgenomen dat voor een geurgevoelig object (artikel 14.3), dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij én is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) de artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv niet van toepassing zijn op deze woningen.

Op grond van deze regels geldt voor de huidige bedrijfswoning een minimumafstand van 100 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom een minimum afstand van 50 meter. De bestaande (bedrijfs)woning ter plaatse van de planlocatie ligt buiten de bebouwde kom. De omzetting naar een burgerwoning is dan ook in het kader van de voorgrondbelasting geen probleem mits een afstand van tenminste 50 meter wordt gewaarborgd. De woning ligt op een afstand van 68 meter tot de bedrijfsactiviteiten van de meest dichtbij gelegen veehouderij.

4.6 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

De beoogde woning aan de Hoogeindseweg 6b ligt binnen een 30-km zone. Een akoestisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woning binnen de planlocatie aan de Ontginningsweg 8 geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

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

4.8 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Navolgend is de conclusie weergegeven van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Bodeminzicht d.d. 7 juni 2018. Het volledige rapport is tevens als bijlage toegevoegd bij onderhavig bestemmingsplan.

“Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG1) zijn gehalten aan PCB's en cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van 01 zijn gehalten aan barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

De beoogde herontwikkeling is in het kader van de bodemkwaliteit dan ook geen bezwaar.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.9.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor

personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie aan de Hoogeindseweg is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van de planlocatie zijn ook geen inrichtingen gelegen waarvoor een veiligheidscontour geldt.

Ter plaatse van de planlocatie aan de Ontginningsweg 8 is een bovengrondse propaantank van 5 m³ aanwezig. Ter plaatse geldt een veiligheidsafstand van 10 meter. In samenhang met het saneren van de intensieve veehouderij wordt ook deze propaantank gesaneerd. Ten westen van de planlocatie, op een afstand van circa 130 meter is een propaantank gesitueerd van 8 m³. Ter plaatse geldt een veiligheidsafstand van 15 meter.

4.9.3 Transport

4.9.3.1 Vervoer over het spoor

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

4.9.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. De planlocatie aan de Hoogeindseweg ligt met een afstand van ongeveer 3,5 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze Rijksweg. De planlocatie aan de Ontginningsweg 8 bevindt zich op ruim 8 kilometer tot de Rijkswegen A58 en A67.

4.9.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 3,2 en 6,9 kilometer bevinden de planlocaties aan respectievelijk de Hoogeindseweg 6b en de Ontginningsweg 8 zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

4.9.3.4 Buisleidingen

Op een afstand van circa 460 meter ten westen van de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b bevindt zich een buisleiding van I&M transport. Voor deze gasleiding geldt geen risicocontour voor wat betreft het plaatsgebonden risico. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van het groepsrisico tot gevolg en geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied. In de omgeving van de planlocatie aan de Ontginningsweg zijn geen buisleidingen gelegen.

4.9.3.5 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van beide planlocaties zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd.

4.10 M.E.R. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het toevoegen van een woning en het omschakelen van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform het Besluit m.e.r. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg 6b en Ontginningsweg 8' bestaat uit een verbeelding met twee kaartbladen en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

Beide planlocaties zullen deels worden bestemd als 'Wonen', waarbij een 'bestemmingsvlak' wordt toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn ter plaatse van de planlocatie aan de Hoogeindseweg bestemd voor woningen, bijgebouwen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming mag per bouwvlak één woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m² toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter. Ter plaatse van de planlocatie Ontginningsweg 8 zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor woningen, bijgebouwen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming mag per bouwvlak één woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 750 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 120 m² toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter.

5.4.2 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

De planlocatie aan de Ontginningsweg 8 omvat deels de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven en landschappelijke inpassing.

5.4.3 Waarde – Archeologie 3

Aan een gedeelte van de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 250 m² en groter en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.

5.4.4 Waarde – Archeologie 4

Aan een gedeelte van de planlocatie aan de Hoogeindseweg 6b is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.

5.4.5 Waterstaat - Natte natuurparel

De voor Waarde - Natte natuurparel aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie en het verbeteren van de condities voor de aanwezige natuurwaarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grexwet

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is 10 juni 2018 een omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens deze omgevingsdialoog zijn omwonenden geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan de Hoogeindseweg 6b en Ontginningsweg 8. Een verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 7 februari 2019 tot en met 20 maart 2019. Gedurende deze termijn is door provincie Noord-Brabant één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is opgenomen in het zienswijzenverslag dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Middels het opnemen van het bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte is tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie.