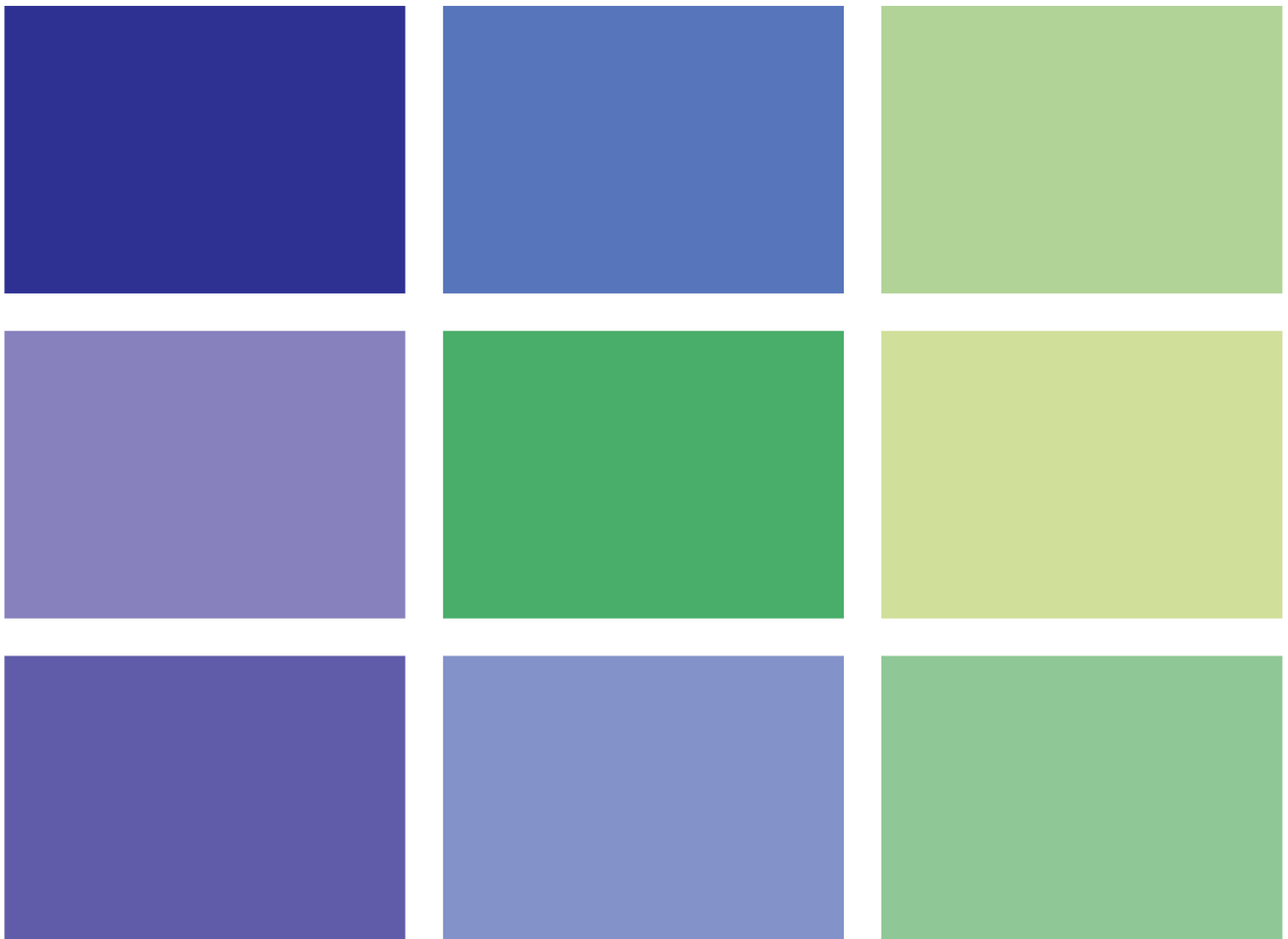


Bestemmingsplan

Putstraat 7 en 9, Middelbeers

Gemeente Oirschot



Bestemmingsplan

Putstraat 7 en 9, Middelbeers

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

31 januari 2017

Projectgegevens:

TOE03-0253923-01a

REG03-0253923-01a

TEK03-0253923-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0823.BPBGPSTRAAT-VAST

Datum

06-02-2017

Opsteller(s)

MB, CH, MV

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Uitgangspunten	7
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Kabels en leidingen	28
4.7	Verkeer en parkeren	28
4.8	Water	28
4.9	Flora en fauna	31
4.10	Archeologie & cultuurhistorie	32
4.11	(Kwaliteitsverbetering van het) landschap	34
5	Juridische planopzet	39
5.1	Juridische planopzet	39
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	39
6	Haalbaarheid	41
6.1	Financieel	41
6.2	Maatschappelijk	41

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek, Arnicon, 23 mei 2013
- 2 Aanvullend bodem- en asbestonderzoek, Arnicon, 15 april 2014
- 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, M&A Milieu Adviesbureau, 18 april 2013
- 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai, M&A Milieu Adviesbureau, 18 april 2013
- 5 Rapportage beoordeling woon- en leefklimaat, R&S Advies BV, 22 april 2013
- 6 Archeologisch onderzoek aan de Putstraat 7, ArcheoMedia, juni 2014
- 7 Selectieadvies archeologie, 15 juli 2014
- 8 Omgevingsdialoog, 2 november 2015
- 9 Besluit hogere waarde



Ligging plangebied binnen Oirschot (Bron: BING, microsoft 2012)



Begrenzing plangebied (Bron: BING, microsoft 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Putstraat 9 te Middelbeers is sinds 1965 het hoofdkantoor van aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. gevestigd. Het bedrijf is hoofdaannemer in de grond- weg- en waterbouw heeft sinds de oprichting vele projecten gerealiseerd met een grote diversiteit, variërend in grootte en moeilijkheidsgraad. Het bedrijf is zowel regionaal, nationaal als internationaal werkzaam.

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie is aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. voornemens om het bestaande bedrijfsperceel te vergroten. Deze vergroting is met name bedoeld voor de stalling van materiaal en materieel van het reeds aanwezige aannemersbedrijf.

Deze uitbreiding is voorzien op het naastgelegen perceel aan de Putstraat 7. Op deze locatie is een voormalig kassencomplex aanwezig. Deze was bestemd voor de productie van tomaten. De bedrijfsvoering op deze locatie is reeds geruime tijd beëindigd, waardoor het perceel een vervallen uitstraling heeft. Om deze reden heeft het aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. het perceel overgenomen, met als doel de vergroting en herinrichting van het bedrijfsperceel, in combinatie met de realisatie van een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen en herbouw van de aanwezige bedrijfswoning, alsmede de bouw van twee extra ruimte-voor-ruimte woningen.

Hierbij is vanuit de gemeente Oirschot een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat die niet past binnen het ter plaatse geldend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het initiatief ligt in het buitengebied van Oirschot en behoort tot het buurtschap Voorteind. Het plangebied is gesitueerd ten noordwesten van de dorpskern Middelbeers. De omgeving van het plangebied bestaat uit open agrarisch landschap met woningen en agrarische bedrijven en sluit aan de zuidzijde aan op de aanwezige woningen en (niet-agrarische) bedrijven aan de Voorteindseweg in Middelbeers.

Het plangebied betreft het perceel aan de Putstraat 7 en 9 te Middelbeers en heeft een totale omvang van circa 32.875 m². Het bestaande bedrijfsperceel van het aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. is gesitueerd aan de Putstraat 9, kadastraal bekend als sectie F, nummer 711. 765 & 766, en heeft een oppervlakte van circa 17.805 m². De uitbreidingslocatie betreft de Putstraat 7, kadastraal bekend als sectie F, nummer 633 & 634, en heeft een omvang van circa 15.070 m².

De noordelijke en oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Putstraat zelf. De westelijke begrenzing betreft een agrarisch bedrijfsperceel aan de Voorteindseweg, bestemd voor intensieve veehouderij, en enkele agrarische akkergronden. Tot slot wordt de zuidzijde van het plangebied begrensd door een woonperceel aan de Putstraat en de overige agrarische gronden. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013'. Dit bestemmingsplan is op 18 juni 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 16 december 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' vastgesteld.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 augustus 2015 einduitspraak gedaan. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestaande bedrijfsperceel van aannemersbedrijf FL Liebrechts B.V. heeft reeds de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch verwante bedrijven, agrarische technische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Middels een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' is de bestaande bedrijfsvoering op deze locatie aangeduid.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Eveneens is een functieaanduiding 'glastuinbouw' opgenomen ter plaatse van het voormalige glastuinbouwbedrijf en een functieaanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bijbehorende bedrijfswoning. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor maximaal één woning per bouwvlak, bijgebouwen, tuinen en erven alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast zijn voor het plangebied en de directe omgeving een tweetal gebiedsaanduidingen opgenomen, de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - iv nee tenzij'.

Tot slot zijn de archeologische waarden vastgesteld binnen het plangebied middels archeologische dubbelbestemmingen. In totaal zijn drie archeologische verwachtingswaarden opgenomen voor de planlocatie, variërend van een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 3), hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 4) en een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 5).

Het voorgenomen initiatief past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus'. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een toelichting op de procedure beschreven.



Bestaande situatie plangebied en directe omgeving (Croonen Adviseurs, 23 mei 2012)

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

Op het bedrijfsp perceel aan de Putstraat 9, met een omvang van circa 17.805 m², is het hoofdkantoor van het aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. gevestigd. Ten behoeve van deze bedrijfsvoering zijn op het perceel diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, in combinatie met diverse kleinere en ondersteunende voorzieningen.

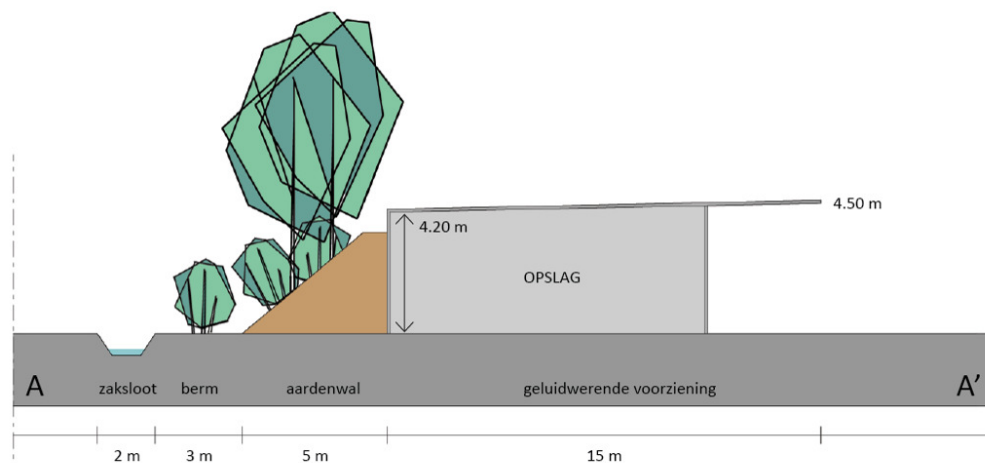
Gezien de aard van de bedrijvigheid is de bedrijfsbebouwing voornamelijk bestemd voor de in pandige opslag van materialen en goederen. Eveneens vinden de organisatorische en administratieve werkzaamheden plaats op deze locatie en is een bedrijfswoning aanwezig. In de huidige situatie is echter gebleken dat de bestaande voorzieningen onvoldoende zijn om de benodigde opslag geheel in pandig plaats te laten vinden. Tot dit doel is het gehele bedrijfsp perceel nagenoeg verhard en eveneens in gebruik als opslag. Dit betreft echter een ongewenste situatie aangezien dit leidt tot een verkorte levensduur, kwaliteitsverlies en/of waardevermindering van de materialen die buiten gestald/opgeslagen moeten worden. Tevens leidt tot een verrommeling van het buitenterrein, wat zowel uit oogpunt van bedrijfspresentatie als ruimtelijk uitstraling naar de omringende (woon)functies en het landschap ongewenst is.

Om deze redenen heeft het aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. het agrarisch bedrijfsp perceel aan de Putstraat 7 overgenomen, met als doel de vergroting en herinrichting van het bedrijfsp perceel, in combinatie met de realisatie van een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen, de herbouw van de aanwezige bedrijfswoning als woning en de oprichting van twee extra ruimte-voor-ruimte woningen.

Op het agrarisch bedrijfsp perceel aan de Putstraat is in de huidige situatie een glastuinbouwcomplex gesitueerd, ten behoeve van een voormalige tomatenkwekerij. Het glastuinbouwcomplex heeft een omvang van circa 11.150 m². De ondersteunende bedrijfsactiviteiten vonden plaats in een bedrijfsloods, die in directe verbinding met het kassencomplex staat. De omvang van de bedrijfsloods bedraagt circa 600 m². Tot slot is één bedrijfswoning aanwezig binnen het plangebied. De overige gronden zijn in gebruik als tuin of zijn verhard ten behoeve van de aan- en afvoer van goederen. De bedrijfsvoering op deze locatie is reeds geruime tijd beëindigd, waardoor het perceel een vervallen uitstraling heeft.



Toekomstige situatie Putstraat 7 & 9 (CroonenBuro5, oktober 2015)



Doorsnede landschappelijke inpassing aan de Putstraat 7 (CroonenBuro5, oktober 2015)

2.2 Uitgangspunten

De verplaatsing van het bedrijf in haar huidige omvang, nu en in de komende jaren, is financieel en feitelijk niet mogelijk. Daarnaast levert de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. werkgelegenheid op voor de gemeenschap van Oirschot, hetgeen een voortzetting van het bedrijf voor de gemeenschap wenselijk maakt. Voor de continuïteit van het bedrijf is een bedrijfsuitbreiding, op de bestaande locatie echter noodzakelijk.

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie is het aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. derhalve voornemens om het bestaande bedrijfsperceel aan de Putstraat 9 te herinrichten alsmede te vergroten middels een uitbreiding naar het naastgelegen perceel aan de Putstraat 7. De vergroting van het bedrijfsperceel wordt gecombineerd met de realisatie van een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, doordat een bestaande niet-agrarische functie in stand gehouden en verder ontwikkeld wordt, in een gebied waar meerdere overige functies aanwezig zijn. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied leidt hierbij niet tot de realisatie van een grootschalige voorziening.

De voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied gaat eveneens gepaard met een robuuste landschappelijke inpassing en een grote kwaliteitsverbetering van het perceel, hetgeen een bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de plaatselijke landschappelijke waarden en kenmerken. De ontwikkeling gaat bovendien gepaard met een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik van het perceel, een passend bebouwingspercentage en bouwhoogte en een verbeterde rijroute voor af- en aanvoer van materialen. De ontwikkeling omvat verder de herbouw van de aanwezige bedrijfswoning als woning en de oprichting van 2 extra ruimte-voor-ruimte woningen.

2.3 Toekomstige situatie

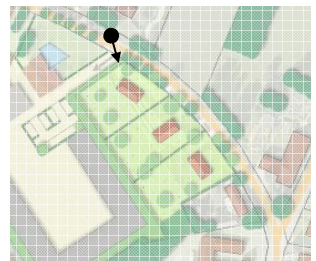
De ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied, die hiervoor al algemeen beschreven zijn, zijn planologisch gezien te onderverdelen naar een drietal onderdelen. Hierbij is met name het onderscheid tussen de locatie van de bestaande bedrijfsactiviteiten en de locatie die in de toekomst voor bedrijfsactiviteiten benut zal worden van belang. Op het huidige bedrijfsperceel aan de Putstraat 9 vindt met name een kwalitatieve opwaardering van het bedrijfsterrein plaats. De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk om de buitenopslag op het bestaande bedrijfsterrein te beëindigen. Op de uitbreidingslocatie is namelijk de realisatie van nieuwe bedrijfsgebouwen voorzien, bestemd voor de in pandige opslag van materialen en goederen. Ten behoeve van een maximale flexibiliteit, met betrekking tot de aan- en afvoer van materialen, is deze bedrijfsbebouwing gesitueerd aan de randen van het plangebied.



Bestaande situatie aan de Putstraat (Google Streetview, augustus 2010)



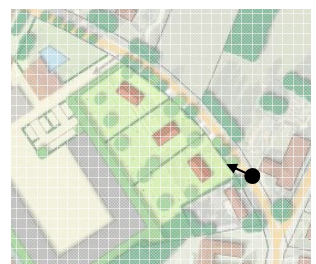
Sfeerimpressie toekomstige situatie (Croonen Adviseurs, oktober 2013)



Bestaande situatie aan de Putstraat (Google Streetview, augustus 2010)



Sfeerimpressie toekomstige situatie (Croonen Adviseurs, oktober 2013)



De schaal en omvang van de bedrijfsgebouwen is bepaald aan de hand van de bedrijfstechnische eisen vanuit de initiatiefnemer, in combinatie met een passende overgang naar de rondomliggende percelen. Tot dit doel is middels de toepassing van een lessenaarsdak de bouwhoogte, georiënteerd naar de omliggende percelen, bepaald op 4,20 meter en de maximale bouwhoogte op het perceel zelf op 4,50 meter. Hierdoor wordt de effectieve binnenruimte vergroot zonder overlast naar het omliggend gebied te creëren. Naast deze bebouwing en erfverharding, wordt in het plangebied een robuuste landschappelijke inrichting gerealiseerd.

Tot slot is de realisatie van drie vrijstaande woningen voorzien, gesitueerd en georiënteerd aan de Putstraat, waarvan één woning ter vervanging van de voormalige bedrijfswoning behorend tot het glastuinbouwcomplex. De andere twee woningen zijn twee extra ruimte-voor-ruimte woningen. Op basis van de huidige stedenbouwkundige situatie is een passende situering en de maatvoering van de nieuwe woningen bepaald. Het is hierbij wenselijk dat wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur qua typologie, positionering en bouwmassa.

Ter verduidelijking is op de nevenstaande pagina een sfeerimpressie opgenomen van de positionering van de vrijstaande woningen aan de Putstraat. De gekozen uitstraling en materialisering van de woningen betreft een indicatieve weergave welke, in een later stadium, nader uitgewerkt en gedetailleerd dient te worden.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Voor de ontwikkelingen in het plangebied is onderstaand beleid relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het merendeel van het plangebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en het oostelijk deel is onderdeel van de 'groenblauwe structuur'.

Gemengd landelijk gebied

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het gemengd landelijk gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Hiervan is op basis van de conclusies en bevindingen in hoofdstuk 4 in voorliggend geval geen sprake.

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De provincie onderscheidt hierbij in de groenblauwe structuur drie perspectieven, namelijk het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging.

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering er van of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de doorvertaling van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, in relatie tot het planvoornemen.

3.1.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden. De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari en 14 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, welke met ingang van 18 maart 2014 in werking is getreden.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Structuurvisie RO maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in een ‘gemengd landelijk gebied’ en een ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’. Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening Ruimte. Voor de vertaling op bestemmingsplanniveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. Hierbij worden twee mogelijke ontwikkelijnen aangeduid in het agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert hierbij meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Voor het plangebied en de directe omgeving staat de versterking van landschappelijke kenmerken en waarden en de, hiermee gepaard gaande, ontwikkeling van bestaande economische dragers voorop. Het agrarisch gebied is derhalve aan te merken als een gebied gericht op een gemengde plattelandseconomie. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling en versterking van een gemengde plattelandseconomie, doordat een bestaande niet-agrarische functie in stand gehouden en verder ontwikkeld wordt, in een gebied waar meerdere overige functies aanwezig zijn.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Niet-agrarische functies (artikel 7.10)

In de Verordening Ruimte wordt aan bestaande niet-agrarische ontwikkelingen de mogelijk tot een redelijke uitbreiding geboden. Deze redelijke uitbreiding geldt voor alle bestaande niet-agrarische functies en betreft in alle gevallen maatwerk. Om iedere discussie uit te sluiten is duidelijk aangegeven dat de redelijke uitbreiding zowel betrekking heeft op de omvang van de functie als het aantal bezoekers/overnachtingen van die functie. Deze dubbele afweging is gevraagd om te voorkomen dat er ingeval van een redelijke uitbreiding tevens omschakeling plaatsvindt van een bezoekersextensieve functie naar een bezoekersintensieve functie.

Het planvoornemen voldoet aan deze doelstelling aangezien de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening. Er zijn geen overnachtingen te verwachten en het aantal, bedrijfsmatige, bezoekers bedraagt in de toekomstige situatie minder dan 100.000 per jaar. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik van het perceel, een passend bebouwingspercentage en bouwhoogte en een verbeterde rijroute voor af- en aanvoer van materialen.

Bij een voorgenomen uitbreiding of vestiging van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5.000 m², is wel een specifieke afweging noodzakelijk. Hierbij wordt inzicht gevraagd in de ruimtelijk-economische noodzaak van de uitbreiding en de (on)mogelijkheid tot verplaatsing naar een bedrijventerrein of elders binnen bestaand stedelijk gebied. Met betrekking tot het planvoornemen is de verplaatsing van het bedrijf in haar huidige omvang, nu en in de komende jaren, voor de gemeente financieel en feitelijk niet mogelijk. Daarnaast levert de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. een belangrijke werkgelegenheid op voor de gemeenschap van Oirschot, hetgeen een voortzetting van het bedrijf voor de gemeenschap zeer wenselijk maakt. Voor de continuïteit van het bedrijf is een bedrijfsuitbreiding, die ook alleen op onderhavige locatie mogelijk is, noodzakelijk.

Tot slot dient de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding te staan tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Op dit aspect wordt in de navolgende paragrafen nader ingegaan.

Ruimte-voor-Ruimte (artikel 7.8)

De provincie ondersteunt het zorgvuldig ruimtegebruik ook door herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied te stimuleren en door sanering van ongewenste functies in het buitengebied, bijvoorbeeld glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden. Hiervoor zet de provincie instrumenten in zoals de 'ruimte-voor-ruimte' regeling. Het doel van deze regeling is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. De regeling is een afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen komen in het buitengebied.

De voorwaarden hierbij zijn dat het milieu profiteert en dat de ruimte voor ruimte woning op een passende locatie komt in een bebouwingsconcentratie binnen het gemengd landelijk gebied. Daarnaast is uitdrukkelijk bepaald dat geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt. Bovendien is artikel 3.2 van de VR 2014 niet van toepassing omdat de ruimte-voor-ruimte regeling zelf al bijdraagt aan een investering in het landschap.

Aanvullende voorwaarden voor de toepassing van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling zijn opgenomen in de beleidsregel Ruimte voor Ruimte die Gedeputeerde Staten in 2006 hebben vastgesteld. In de Verordening is bepaald dat de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 wordt aangemerkt als nadere regels, gebaseerd op deze verordening, voor bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimte kavel.

Op de beleidsregel Ruimte voor Ruimte wordt in paragraaf 3.1.3. nader ingegaan.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

Het tweede aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is dat bij uitbreiding van het ruimtebeslag in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk staat welke mogelijkheden er zijn om de uitbreiding binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik vraagt de provincie hierbij ook te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik. Daarbij gaat het er om wat financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is. Tot slot is een bepaling opgenomen die er op is gericht dat de bebouwing en voorzieningen ten behoeve van een functie buiten bestaand stedelijk gebied geconcentreerd worden binnen het bouwperceel. Dit is opgenomen om verspreid liggende bebouwing en/of voorzieningen te voorkomen.

Zoals in de voorliggende onderbouwing is aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Conform de SER-ladder is de nut en noodzak voor uitbreiding en mogelijkheden tot verplaatsing overwogen. Op basis van deze afweging is besloten dat uitbreiding ter plaatse, in combinatie met een versterking van het landschap, de enige reële optie is, zowel juridisch-planologisch als ruimtelijk en bedrijfsmatig.

Het bestaande bedrijfsperceel heeft een totale omvang van circa 17.805 m². Het voormalige glastuinbouwperceel dient hierbij als uitbreidingslocatie waardoor het bedrijfsperceel wordt vergroot tot circa 25.555 m². Een dergelijke uitbreiding wordt redelijk geacht. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied gaat bovendien gepaard met een zeer robuuste landschappelijke inpassing en een grote kwaliteitsverbetering van het perceel, hetgeen een bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de plaatselijke landschappelijke waarden en kenmerken.

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet hierbij in een passende juridische en planologische regeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit de sloop van de aanwezige kas, het aanleggen van diverse landschappelijke elementen, het verplaatsen van een deel van de bestaande bebouwing en (buiten)opslag naar meer geschikte locaties en een algehele kwaliteitsverbetering van het plangebied, zoals in paragraaf 2.3 nader uiteengezet is. Deze ontwikkeling past bovendien binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente Oirschot voorgenomen ontwikkeling van het gebied, zoals hierna in paragraaf 3.2 nader uiteengezet is.

3.1.3 Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006

Op 20 december 2005 is de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

In beginsel mag een ruimte voor ruimtewoning door agrariërs worden gebouwd, indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden. Een bouwrecht kan ook worden verleend aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Met de sloop van het glastuinbouwcomplex is de mogelijkheid aanwezig om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en daarnaast twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren binnen het buurtschap Voorteind.

Tot dit doel is tussen de initiatiefnemer en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (ORR) op 22 februari 2016 een overeenkomst getekend met betrekking tot de aankoop en overdacht van twee bouwtitels. Hiermee is voldaan aan de voorwaarden behorend tot deze beleidsregel.

3.1.4 Conclusie

Ten behoeve van een bedrijfseconomische duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op/ vanuit de huidige bedrijfslocatie is aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. voornemens om het bestaande bedrijfsperceel te herinrichten alsmede te vergroten, in combinatie met de realisatie van een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen.

Om vast te stellen of het voorliggend initiatief voldoet aan de relevante randvoorwaarden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Hierin is vastgesteld dat de locatie en de voorgestane ontwikkeling voldoen aan de provinciale beleidsuitgangspunten, waarbij er geen belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief aanwezig zijn. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied is derhalve aan te merken als een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. Voor de realisatie van de twee ruimte-voor-ruimte woningen zijn de benodigde bouwtitels door de initiatiefnemer aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstvisie Oirschot 2030

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. De titel van de toekomstvisie luidt: 'Monument in het Groen, Kwalitatief Leven'. De visie omvat drie ambities voor Oirschot: een kwalitatieve, groene gemeente, een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving en een zelfredzame samenleving. Vanuit de ambitie 'kwaliteit en groen' zijn in Oirschot drie dominante economische pijlers te onderscheiden, toerisme en recreatie, zorg en Brainport 2020.

Oirschot vormt een integraal onderdeel van de ambitie van Brainport 2020, waar beoogd wordt dat de regio uitgroeit tot een belangrijke speler op top technologisch gebied. Dit betekent dat Oirschot uitgroeit tot een proeftuin van de meest geavanceerde technologische ontwikkelingen op het terrein van groene en duurzame landbouwtechnieken, domotica, het nieuwe werken, bouwnijverheid (gekenmerkt door innovatie en duurzaamheid) en de bereikbaarheid van voorzieningen.

Het aannemersbedrijf FL Liebrechts B.V. is op regionaal, nationaal en internationaal werkzaam. De aard en omvang van de projecten kenmerkt zich door een grote diversiteit, variërend in grootte en moeilijkheidsgraad. Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten uit de toekomstvisie met betrekking tot het aantrekken én behouden van innovatie en duurzame bedrijfsvoering binnen de gemeente Oirschot.

3.2.2 Structuurvisie Plus

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. In een structuurvisie wordt de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de gemeente weergegeven. Het plan doet uitspraken over voorgestane veranderingen van de kernen, de bedrijventerrein en het buitengebied. Een structuurvisie beschrijft de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van de gemeente. Het is een indicatief plan, waarbij uitdrukkelijk geen concrete bestemmingen worden vastgelegd.

In het landelijk gebied van Oirschot komen natuur en landschap, agrarisch gebruik en recreatie gemengd voor en liggen er kansen voor duurzaam waterbeheer. De agrarische functie heeft een belangrijke economische rol. De gemeente acht het verantwoord in het belang van werkgelegenheid en beheer van het landschap prioriteit toe te kennen aan duurzame agrarische activiteiten in een landschappelijke omgeving. Met nieuwe claims die natuur, recreatie en cultuurhistorie en in toenemende mate ook water op het gebied leggen, moet terughoudend worden omgegaan om zo de bestaande agrarische gebruiksruimte zoveel mogelijk te behouden. Het voorliggend initiatief voorziet in de sanering van de voormalige glastuinbouwactiviteiten aan de Putstraat 7 te Middelbeers, waarbij het bestaande kassencomplex alsmede de overige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd. Het initiatief zelf voorziet in een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in combinatie met een landschappelijke inpassing.

De gemeente onderschrijft het provinciale beleid om te komen tot sanering van agrarische opstallen die hun functie verliezen en te komen tot incidentele woningbouw op daarvoor geschikte locaties in kernranden en bebouwingslinten (beleid ruimte-voor-ruimte). De gemeente heeft de voor dergelijke woningbouw geschikte zones reeds beleidsmatig bepaald in de nota over bouw van Ruimte voor ruimte-woningen. In totaal zijn naar schatting 20 à 30 woningen te realiseren in o.a. een zone bij Middelbeers langs de NO rand. In alle gevallen zal een potentiële locatie nader getoetst dienen te worden, aangezien de specifieke situatie ter plaatse doorslaggevend is omtrent de mogelijkheden voor realisatie (geen beperkingen agrarische bedrijfsvoering, niet in GHS en EHS, geen milieukundige beperkingen (geluid e.d.) en geen aantasting cultuurhistorisch waardevolle landschappen en clusters). In alle gevallen gaat het om slechts een beperkt aantal woningen per zone (solitair en gespreid).

3.2.3 Partiële herziening StructuurvisiePlus

Op 12 juli 2011 heeft het college besloten tot een sobere en doelmatige actualisering van de StructuurvisiePlus. In de structuurvisie legt de gemeente vast welke ruimtelijke ontwikkelingen zij nastreeft. Ook kan een structuurvisie de basis vormen om fondsen op te richten en kosten te verhalen op initiatiefnemers. Deze kunnen dan weer ingezet worden voor bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen, landschappelijke investeringen of parkeeroplossingen. Er zijn geen fondsen binnen de gemeente Oirschot. In de huidige StructuurvisiePlus ontbreekt een uitvoeringparagraaf. Op 29 mei 2012 heeft de raad een uitvoeringsparagraaf vastgesteld.

Hierin staan ruimtelijke ontwikkelingen als woningbouwprojecten, bedrijventerreinen, plattelandsvernieuwing en landschappelijke kwaliteitsverbetering benoemd. Het betreft projecten waarvan met enige zekerheid vaststaat dat de planvorming of realisatie voor 2015 start. Deze projecten vormen daarnaast in bepaalde gevallen een financieringsbron voor de realisatie van maatschappelijk relevante, ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen (zoals verkeerskundige maatregelen) zijn eveneens benoemd. De paragraaf bevat een koppeling tussen beide soorten ruimtelijke ontwikkelingen en geeft de basis voor het kostenverhaal.

3.2.4 Bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013'. Binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Wonen' opgenomen. Het vigerend bestemmingsplan is nader beschreven in paragraaf 1.3.

Op basis van een principe-uitspraak heeft de gemeente in januari 2012 aangegeven medewerking te willen verlenen aan een planherziening ten behoeve van de uitbreiding van het aannemersbedrijf, de sanering van het glastuinbouwbedrijf, de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en een landschappelijke inpassing van 10 meter breed. Voor de realisatie van de twee ruimte-voor-ruimte woningen zijn de benodigde bouwtitels door de initiatiefnemer aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.

3.2.5 Conclusie

In het plangebied zal een bestaand aannemersbedrijf, gespecialiseerd in grond- weg- en waterbouw uitbreiden en kwalitatief opgewaardeerd worden. In combinatie met deze ontwikkelingen vindt een aanzienlijke investering in de landschappelijke inrichting van het plangebied plaats (sanering glas en landschappelijke inpassing), waardoor de bestaande relaties tussen de bebouwing en het omliggende landschap versterkt worden. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit derhalve uitstekend aan op de uitgangspunten zoals de gemeente Oirschot heeft voorzien in haar beleid met betrekking de ontwikkelingen in het landelijk gebied.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Tot dit doel is door Arnicon een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 23 mei 2013 is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek wordt zodanig uitgevoerd, dat een milieuhygiënische beoordeling kan worden gegeven ten aanzien van het (toekomstige) gebruik van de locatie. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdacht' voor bodemverontreiniging voor de bedrijfsruimte wordt bevestigd. De hypothese 'onverdacht' voor de bodemverontreiniging voor het buitenterrein en woning dient echter te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte en matige verontreinigingen in grond en grondwater. De matige verontreinigingen in grond en grondwater geven formeel gezien aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen.

4.1.2 Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Naar aanleiding van de conclusies en bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek is door Arnicon een aanvullend bodem- en asbestonderzoek verricht. Het aanvullend bodem- en asbestonderzoek heeft betrekking op het herbemonsteren van een peilbus vanwege de constatering van een matig verhoogd gehalte aan koper en nikkel in het grondwater. Daarnaast dient een mogelijke asbestverdachte locatie in het plangebied nader onderzocht worden. De notitie, 15 april 2014, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen opgenomen.

Op basis van de herbemonstering is wederom een sterk verhoogd gehalte aan koper gemeten maar geen matig verhoogd gehalte aan nikkel. Met betrekking tot de aangetoonde sterke verhoging van koper in het grondwater is vanuit de gemeente Oirschot aangegeven dat binnen de gemeente dergelijke (sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen kunnen voorkomen.

Nader onderzoek wordt derhalve door de gemeente niet noodzakelijk geacht. Daarnaast is op basis van de resultaten van het asbestonderzoek geconcludeerd dat er geen asbest aanwezig is.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde woonbestemming.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. In het plangebied zijn drie geluidsgevoelige functies voorzien, welke zijn gelegen in de onderzoekszone van de Voorteindseweg en de Putstraat. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve noodzakelijk.

Tot dit doel is door M&A Milieu Adviesbureau een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. De rapportage, d.d. 18 april 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Voorteindseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Verder blijkt uit de berekeningsresultaten dat ten gevolge van het wegverkeer op de Putstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwe woningen met maximaal 5 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt dienen maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg overwogen te worden. Bronmaatregelen en/of maatregelen in de overdrachtsweg zijn echter vanuit financieel en esthetisch oogpunt niet haalbaar. Tot dit doel is bij de gemeente Oirschot een verzoek hogere grenswaarde aangevraagd.

Ontheffingenbeleid hogere waarde procedure gemeente Oirschot

Decentralisatie van de hogere waardeprocedure is onderdeel van de gewijzigde Wet geluidhinder die per 1 januari 2007 van kracht is geworden. De belangrijkste consequentie van de wijziging van de Wet geluidhinder is dat het college van burgemeester en wethouders beleid kan vaststellen of hogere waarden moeten worden toegestaan en zo ja, op welke criteria ontheffingsaanvragen worden beoordeeld. Voor het onderhavig initiatief is derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB voor woningen wordt niet overschreden.

De hoogste berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 58 dB. Dit betekent dat de geluidwering van de gevels ($G_{A,k}$) ten minste 25 dB(A) dient te bedragen. Dit kan in een later stadium, na verlening van de hogere waarde, worden aangetoond middels een akoestisch onderzoek (bepaling gevelwering) conform het Bouwbesluit.

Conclusie

Omdat de woningen aan de eisen van de Wet Geluidhinder en aan de in het ontheffingenbeleid hogere waarde gestelde voorwaarden voldoen, kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

4.2.2 Industrielawaai

Om inzicht te verkrijgen in de geluiduitstraling van de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. dient een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd te worden. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in de te verwachten geluidsemissie van de inrichting naar de directe omgeving.

Tot dit doel is door M&A Milieu Adviesbureau een akoestisch onderzoek Industrielawaai verricht. De rapportage, d.d. 18 april 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld. In het onderzoek zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) en de maximale geluidsniveaus ($L_{A,max}$) berekend voor de dag-, avond- en nachtperiode op een aantal immissiepunten op de dichtst bij gelegen gevels van de omliggende woningen en op referentiepunten op 100 meter van de inrichtingsgrens.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen en vergunningspunt op 100 meter wordt voldaan aan de gestelde normering. Gezien het feit dat ook in de tuinen van de woningen het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau maximaal 42 dB(A) bedraagt, blijkt dat er een goed akoestisch klimaat aanwezig is. De indirecte hinder is buiten beschouwing gelaten, omdat er door de uitbreiding van het terrein geen extra voertuigbewegingen plaatsvinden op de openbare weg. De huidige situatie blijft ongewijzigd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat na realisatie van de uitbreiding aan de Putstraat 7 een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Woningbouwlocatie

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het voorgestane initiatief heeft ondermeer betrekking op de realisatie van 3 woningen. Dit aantal ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg).

4.3.2 Bedrijfsactiviteiten

De uitbreiding van het aannemersbedrijf FL Liebrechts B.V. valt niet onder een categorie die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt. Derhalve is formeel gezien een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Tot dit doel is door R&S Advies BV een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit van de omgeving middels een berekening uitgevoerd met het programma ISL3a opgesteld door KEMA. De rapportage, d.d. 22 april 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

De gemeente Oirschot is aangesloten bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), ter verbetering van de luchtkwaliteit ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL, dat van kracht is sinds 1 augustus 2009, bevat een pakket aan maatregelen waarmee overal in Nederland tijdig wordt voldaan aan de Europese grenswaarden. Daarbij is rekening gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL een besluit wordt genomen. Ten behoeve van de monitoring worden berekeningen uitgevoerd met de Monitoringstool. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen. Ter plaatse is een maximale achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) van maximaal 40 microgram/m³ toegestaan met maximaal 35 overschrijdingsdagen. Uit de berekening is naar voren gekomen dat de achtergrondconcentratie fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het planvoornemen minder dan 35 microgram/m³ bedraagt met minder dan 35 overschrijdingsdagen.

Op basis van de uitgevoerde berekening vanuit ISL3a blijkt dat de hoogst gemeten waarde voor het jaargemiddelde concentratie 23,92 µg per m³ bedraagt. Dit is zonder rekening te houden met de zeezoutcorrectie. Hiermee wordt de wettelijke norm voor de 40 µg/m³ niet overschreden. Verder blijkt dat de hoogste gemeten waarde voor het gemiddeld aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor 24-uurgemiddelden bedraagt 13,4. Dit is exclusief 6 dagen aftrek. Hiermee worden de maximaal overschrijdingen van 35 dagen niet overschreden. Uit de berekening blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden, zoals genoemd in de Wet Luchtkwaliteit 2007.

Conclusie

Middels het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen te verwachten is. Bovendien zijn de woningen die mogelijk worden gemaakt in het voorliggend bestemmingsplan niet de maatgevende gevoelige objecten met betrekking tot het aspect fijnstof en stikstofdioxide. Derhalve zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat ten noordoosten van het plangebied een PRB-leiding is gesitueerd, bestemd voor de transport van koolwaterstoffen. De desbetreffende leiding heeft een diameter van 8 inch en een druk van 80 bar. Voor de inventarisatie van de bebouwing is een inventarisatieafstand (IA) van 130 meter ten opzichte van de leiding van toepassing.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tot het plangebied ruim 410 meter waardoor er geen belemmering aanwezig is met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen. Daarnaast ligt het initiatief buiten de invloedszones van overige risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De locatie en de directe omgeving behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwervingsgebieden. De gemeente heeft op basis van de Wgv de mogelijkheid om eigen geurbeleid vast te stellen en af te wijken van de standaardnormen die in de Wgv staan. Tot dit doel heeft de gemeenteraad op 28 februari 2012 de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2012' vastgesteld, waarin is opgenomen dat de maximale achtergrondbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten in het buitengebied 10 oue/m³ mag bedragen. Hiermee is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende intensieve agrarische veehouderijen. Om te beoordelen of de geurhinder vanwege deze veehouderijen een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de gemeentelijke 'verordening geurhinder en veehouderij'. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderijen en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Tot dit doel is door R&S Advies BV een onderzoek verricht naar de geurbelasting. De rapportage, d.d. 22 april 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting voor het plangebied is bepaald middels een berekening met het programma V-stacks gebied. Als bronbestand zijn alle veehouderijbedrijven genomen in de gemeente Oirschot op 8 maart 2013. Ter plaatse van het bestemmingsvlak van de Putstraat 7 is de achtergrondbelasting circa 8,2 odourunits, welke een goed woon- en leefklimaat representeert.

Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting van de nabijgelegen intensieve veehouderijen is bepaald middels een berekening met het programma V-stacks gebied. Om de veehouderijbedrijven niet in hun belangen te schaden is rekening gehouden met het vastgesteld bouwblok, zoals is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Voor de berekening is steeds het dichtst nabij gelegen hoek van het bouwblok ten opzichte van de te onderzoeken locatie ingevoerd. Voor het gehele plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omdat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondbelasting is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij sprake van een goede ruimtelijke ordening en staat het de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Aan de zuidzijde van het bestemmingsplangebied is op het perceel aan de Putstraat 3 Van Rooij Machinepark B.V. gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' behoort deze bedrijfsvoering tot milieucategorie 2. Hierbij geldt een milieuzone van 10 meter, in gemengd gebied, voor de huidige toegestane activiteiten op basis van geluid. Het voorliggend initiatief is direct gesitueerd aan deze bedrijvigheid. De geluidsgevoelige bebouwing en functies binnen het plangebied zijn echter gepositioneerd op een grotere afstand dan de desbetreffende milieuzone, derhalve ondervindt het voorliggend initiatief geen hinder van deze bedrijvigheid. Tussen de nieuwe woningen en de het bedrijfsperceel is tevens reeds een (burger)woning aanwezig. Deze woning is maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijfsvoering aan de Putstraat 3.

4.5.3 Planvoornemen

De ontwikkeling in het plangebied zelf betreft de uitbreiding van het bestaande aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. Een aannemersbedrijf, met een bedrijfsoppervlakte groter dan 1.000 m², met werkplaats valt, conform de VNG-brochure, in milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstanden tot de omgevingstypen gemengd (buiten)gebied bedragen 50 meter met betrekking tot het aspect geluid en 30 meter met betrekking tot het aspect stof. Het voorliggend initiatief dient derhalve geanalyseerd te worden op de invloed op de omgeving. Tot dit doel is door M&A Milieu Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de inrichting. De rapportage is als bijlage opgenomen. In paragraaf 4.2.2 zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.7 Verkeer en parkeren

De huidige en toekomstige verkeersintensiteiten (werknemers, bezoekers, en vrachtverkeer) zullen niet veel toenemen. Er is voldoende ruimte voor parkeren en rangeren op eigen terrein. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen nu en in de toekomstige situatie (conform schets 20 parkeerplekken in een separate parkeervoorziening in het bestemmingsplangebied). De verkeersaantrekkende werking is beperkt. De uitbreiding van het bedrijf is bedoeld voor een extensivering van de stalling van bestaand materiaal en materieel. Voor het bedrijf zijn extra parkeerplaatsen opgenomen. De extra woningen krijgen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke

verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het beleid van de gemeente Oirschot voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Oirschot opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Waardevol Water' en het Waterplan Oirschot gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

In de bestaande situatie vormt de locatie aan de Putstraat 9 het hoofdkantoor van aannemersbedrijf FL Liebregts B.V. De locatie aan de Putstraat 7 was hierbij in de toenmalige situatie in gebruik ten behoeve van een glastuinbouwcomplex, bestemd voor de teelt van tomaten. Ten behoeve van deze bedrijfsvoeringen is het plangebied vrijwel geheel verhard. Derhalve komt er geen oppervlaktewater in het plangebied zelf voor. Leggerwatergangen met B-status in de keur van het waterschap liggen rondom het gehele plangebied, met uitzondering van een klein stukje aan de zuidoostzijde van het plangebied.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 17,3m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 160cm onder maaiveld (wateratlas provincie Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand (www.bodemdata.nl), welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied dat geschikt is voor infiltratie in de bodem.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herinrichting van het bestaande bedrijfsperceel alsmede de sanering van het bestaande glastuinbouwcomplex ten behoeve van de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing, bestemd voor de in pandige opslag van materialen en goederen. Naast deze bebouwing en de bijbehorende erfverharding, wordt in het plangebied een robuuste landschappelijke inrichting gerealiseerd. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in het schetsplan, d.d. oktober 2015, worden geboden. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	16.675	8.555
Terreinverharding	7.895	11.605
Onverhard terrein	8.305	12.715
Totaal	32.875	32.875

* indicatieve maatvoering

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak van 4.410 m² tot gevolg hebben. Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het (schone) afstromend hemelwater van de te realiseren bedrijfsbebouwing stroomt via het lessenaarsdak automatisch af naar de groene randen van het perceel vanwaar het hemelwater infiltreert in de bodem of vertraagd afstroomt naar de leggerwatergangen rondom het perceel. De eventuele afvoer van afvalwater vindt plaats door middel van het aansluiten van de nieuwe bebouwing of verharding op de bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Derhalve is door Croonen Adviseurs een korte veldscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd om snel een globaal inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden. Deze scan heeft bestaan uit een bureaustudie en een eenmalig terreinbezoek (uitgevoerd op 10 juli 2012).

4.9.1 Beschermde natuurgebieden

Aan de hand van de bureaustudie is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt circa 350 meter ten oosten van het plangebied. Het betreft hier de EHS langs de Grote Beerze. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. De EHS ligt buiten de invloedssfeer van de herbestemming van het plangebied. Van aantasting van de EHS is geen sprake, en dus ook niet van compensatie van die EHS. Uit de bureaustudie is verder gebleken dat er binnen een straal van 3 kilometer het Natura-2000 gebied Kempenland aanwezig is. Het plangebied zelf is niet gelegen in een Natura-2000 gebied (Kempenland) en ook niet in een beschermd natuurmonument (Landschotsche Heide BN, Mispelindse en Neterselse Heide BN, Groot en Klein Meer BN).

Het deelgebied van de Grote Beerze ligt op ruim 1.600 meter van het plangebied, de Beerze zelf op 350 meter. Vanwege deze (grote) afstand en de (kleinschalige) aard en (geringe) omvang van de ontwikkeling zelf (opslag en 3 woningen waaronder twee extra ruimte-voor-ruimte woningen) binnen een bebouwingsconcentratie (buurtschap Voortend) zijn (significante) effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten.

4.9.2 Beschermde soorten (Flora- en Faunawet)

In het plangebied zijn geen zwaar beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. Gezien de aard van het plangebied is het uitgesloten dat zwaar beschermde vogelsoorten het plangebied gebruiken als broedgebied. Tijdens het veldbezoek zijn enkele nesten van algemene vogelsoorten waargenomen. Verder zijn soorten als vink, merel, houtduif, groenling en huismus aangetroffen in/nabij het plangebied. De bomen (vrij jong en laag bosplantsoen van hazelaar, vuilboom, lijsterbes en vlier) en de te slopen kas bieden geen geschikte rust- of verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn daarnaast geen zwaar beschermde zoogdieren, amfibieën en reptielen aangetroffen. In het gebied worden enkel algemene soorten als egel, pad en bruine kikker aangetroffen.

In het kader van Flora- en Faunawet zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat er tijdens het broedseizoen (globaal half maart tot half augustus) broedvogels aanwezig kunnen zijn in de rand van het plangebied. Daarom dient het slopen van de kas en het verwijderen van bomen, struikgewas en ander tuingroen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

4.9.3 Conclusie

Het initiatief heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Vanwege het aspect natuur zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Beleid en regelgeving

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Daarnaast zijn deze waarden tevens beschermd en opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013'. Het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde variërend van middelhoge archeologische verwachtingswaarde tot een zeer hoge verwachtingswaarde.

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is derhalve nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door ArcheoMedia is een archeologisch onderzoek verricht, in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. De rapportage, d.d. juni 2014, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Vanwege de verstoring van de top van de C-horizont door agrarisch landgebruik kan de op basis van het bureauonderzoek geformuleerde hoge archeologische verwachting voor de vroege prehistorie worden bijgesteld naar laag en voor het Neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen naar laag (zonder podzol) tot middelhoog (met restant podzol). De hoge verwachting op sporen van agrarisch landgebruik en infrastructuur uit de late middeleeuwen en de Nieuwe tijd is door dit booronderzoek bevestigd. Met betrekking tot sporen van bebouwing kan de verwachting voor de late middeleeuwen worden bijgesteld naar laag en blijft de zeer lage verwachting voor de Nieuwe tijd gehandhaafd.

Voor de realisatie van de beoogde plannen zal de bodem tot maximaal ca. 0,5 m –mv worden ontgraven. De ontgraving blijft daarmee beperkt tot de huidige bouwvoor en plaatselijk de toplaag (ca. 5–10 cm) van de es. De resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek geven derhalve geen aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. Op basis van dit booronderzoek en gelet op de geringe diepte van de geplande bodemingrepen wordt een archeologisch vervolgonderzoek op de onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht.

Selectieadvies archeologie

Het bevoegd gezag heeft op basis van het uitgevoerde archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek een selectieadvies opgesteld. Het selectieadvies, d.d. 15 juli 2014, is als bijlage opgenomen. Hierin is in afwijking van de conclusies uit het verkennend archeologisch bureau- en veldonderzoek besloten om de archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied te handhaven. Hiermee is gewaarborgd dat bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd worden.

Aangezien de geplande bodemingrepen voor de bouw van het bedrijfsgebouw en de terreinverharding niet dieper gaan dan 50 cm onder het huidige maaiveld, is voor het planvoornemen zelf geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.10.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnventariseerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet.

Op de cultuurhistorische beleidskaart zijn in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De Putstraat alsmede het open agrarisch gebied aan de westzijde zijn echter wel aangeduid als een object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied deze cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.10.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn de vigerende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

4.11 (Kwaliteitsverbetering van het) landschap

4.11.1 Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerpqualiteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening Ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

4.11.2 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

De gemeente Oirschot vindt het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan zorgvuldig plaatsvindt. Tot dit doel heeft de gemeente zich aangesloten bij de 'landschapsinvesteringsregeling Brabantse Kempengemeenten' (LIR). In deze landschapsinvesteringsregeling wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijke uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Hierbij worden, afhankelijk van de impact op de omgeving, de onderstaande categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

De voorgenomen ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging behoort tot categorie 3.

4.11.3 Inrichtingsplan

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten behoeve van het voorliggend initiatief vindt een bestemmingswijziging plaatst. De centrale ligging in het buurtschap 'Voortend', in combinatie met het rondomliggend open agrarisch landschap maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Het erfinrichtingsplan dient niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur maar dient tevens aansluiting te zoeken met het omliggend gebied en indien mogelijk te versterken. De wijze waarop de locatie wordt ingepast is afhankelijk van:

- het betreffende landschapstype, in historisch, actueel en toekomstig opzicht en de daaraan te onderkennen landschaps- en/of natuurwaarden;
- de schaal en uitstraling van de bebouwing op het perceel naar de omgeving;
- de aanwezigheid van waardevolle landschapselementen op of in de directe omgeving van het perceel;
- eventuele beleidsaspecten (provinciaal 'gebiedspaspoort'; gemeentelijk gebiedsvisie, landschapsbeleids-/ontwikkelingsplan, welstandsbeleid);

De kwaliteitsverbetering waarmee de bestemmingswijziging gepaard gaat is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Er is daarbij naar een balans gezocht tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de (tegen)prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap anderzijds. Hierbij is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omschrijvingen zoals deze opgenomen zijn in de bijlagen bij het Stimuleringskader Groene en blauwe diensten van de provincie Noord-Brabant.

Landschappelijke inpassing

De wijze waarop bij deze ontwikkeling rekening is gehouden met relevante ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden vanuit de omgeving is reeds op verschillende plaatsen in dit bestemmingsplan behandeld. Waar aan de orde, houdt dit plan voldoende rekening met die aspecten. Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing wordt de voorgenomen uitbreiding en het bestaande bedrijfsperceel van FL Liebregts B.V. door middel van een brede houtsingel landschappelijk ingepast.

Rondom de uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt een nieuwe houtsingel gerealiseerd ten behoeve van een groene afscherming naar het rondomliggend gebied. De reeds aanwezige houtsingel rondom het bestaande bedrijfsperceel wordt behouden en in het onderhavig bestemmingsplan planologisch geborgd.

Een houtsingel is een brede, landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit een mengeling van inheemse boom- en struikvormende beplanting. Het betreft een lijnvormig landschapselement van circa 10 meter breed. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt als onderdeel van de houtsingel tevens een aarden wal toegepast. De aarden wal is voorzien tegen de te realiseren bedrijfsgebouwen en biedt zodoende een aanvullende afscherming naar het rondomliggend gebied. Doordat het talud van de aarden wal wordt aangeplant wordt het groene (opgaande) karakter bovendien verder versterkt. De uitbreiding van FL Liebregts B.V. zal derhalve vanuit de omgeving nauwelijks waarneembaar zijn. Aanvullende landschappelijke inpassingen zijn hier niet nodig; er zijn geen cultuurhistorische of landschappelijke structuren die al dan niet benadrukt of ontkent behoeven te worden.

Kwaliteitsinvestering

Op grond van de berekening, horende bij het inrichtingsplan, kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering ruimschoots meer bedragen dan de minimaal vereiste tegenprestatie van 20% van de berekende toename van de grondwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening ruimte en de landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

De realisatie, instandhouding en het beheer van de landschappelijke inpassing is in de regels van het onderhavig bestemmingsplan planologisch vastgelegd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Met deze voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de gronden binnen de 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding bedrijf' niet eerder overeenkomstig de bestemmingsomschrijving mag worden gebruikt, dan nadat de benodigde landschappelijke inpassing, conform het inrichtingsplan, is gerealiseerd.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

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

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een aannemersbedrijf, inclusief één bedrijfswoning. De uitbreidingslocatie van de bedrijfsvoering is hierbij aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding bedrijf'. Binnen het bijbehorend bouwvlak mag de maximale oppervlakte aan bebouwing, exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, niet meer bedragen dan 8.065 m², met dien verstande dat de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding bedrijf' niet meer mag bedragen dan 3.190 m².

Tevens is binnen deze aanduiding opgenomen dat in afwijking van de bestemming 'Bedrijf' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter. Op de overige gronden behorend tot deze bestemming bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter.

Tot slot is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Met deze voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de gronden binnen de 'specifieke bouwaanduiding - uitbreiding bedrijf' niet eerder overeenkomstig de bestemmingsomschrijving mag worden gebruikt, dan nadat de benodigde landschappelijke inpassing, conform het inrichtingsplan, is gerealiseerd.

Enkelbestemming 'Groen'

De gronden ten behoeve van de beoogde landschappelijke inpassing zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden, conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013', bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, onverharde paden, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Als onderdeel van de landschappelijke inpassing wordt een aarden wal gerealiseerd rondom de te realiseren bedrijfsgebouwen. Ter verankering van dit inrichtingselement is in de regels en verbeelding van het onderhavig bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van groen - aarden wal' opgenomen.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen binnen deze bestemming.

Dit betreft één woning ter vervanging van de voormalige bedrijfswoning in combinatie met twee Ruimte voor Ruimte woningen. In de regels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte maximaal 4,5 en 10 meter mag bedragen met een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Aangezien voor de twee Ruimte voor Ruimte woningen een ruimere inhoudsmaat tot 1.000 m³ is toegestaan is voor de desbetreffende percelen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere inhoudsmaat' opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn de vigerende archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd en opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

Het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde variërend van middelhoge archeologische verwachtingswaarde tot een zeer hoge verwachtingswaarde. Dit vertaalt zich naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak

Op 2 november 2015 heeft tijdens een informele bijeenkomst een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de omwonenden. Het doel van deze bijeenkomst was om de omwonenden te informeren en mogelijke vragen te beantwoorden over de voorgenomen ontwikkeling en herbestemming. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen.

6.2.2 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Twee vooroverleginstanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan, te weten de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. De binnengekomen reacties zijn inhoudelijk beoordeeld en, indien van toepassing, verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan.

6.2.3 Ter inzage legging

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Putstraat 7 en 9, Middelbeers' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het plan zes weken ter inzage wordt gelegd. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

6.2.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 oktober 2016 voor 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is vervolgens vastgesteld door de raad van de gemeente Oirschot op 31 januari 2017.