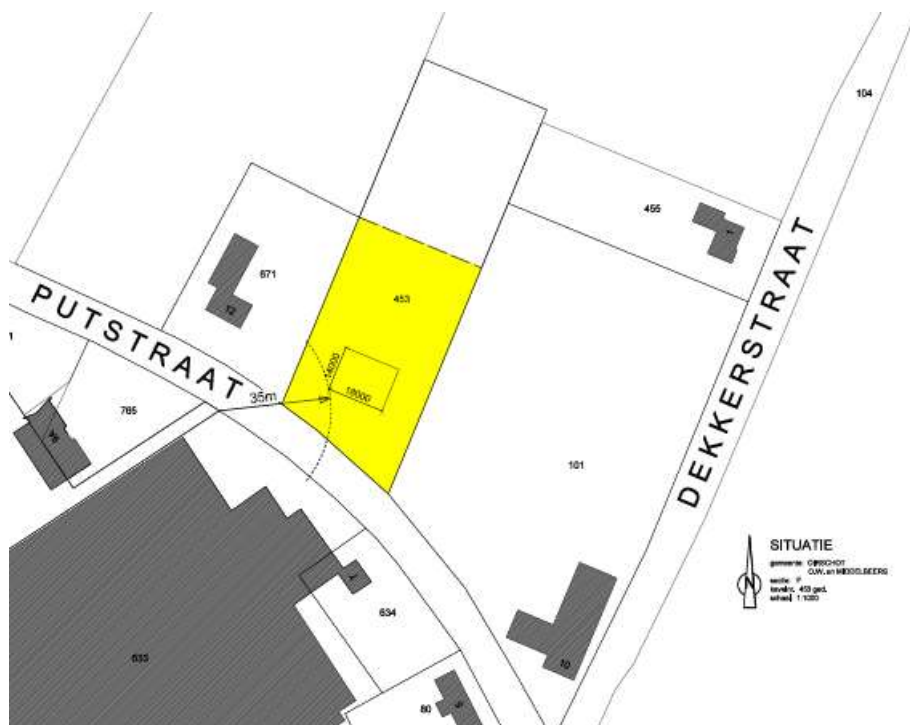


Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 10a' Middelbeers (gemeente Oirschot)

Toelichting



NL.IMRO.0823.BPBGPOTSTRAAT10A-VAST

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 10a' ten behoeve van de bouw van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte-woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie F, nummer 880, plaatselijk bekend Putstraat 10a.
Opdrachtgever	De heer H. Liebregts Dekkerstraat 1 5091 TL MIDDELBEERS
Datum	29 januari 2018
Contactpersoon gemeente Oirschot	De heer M. Stoffels

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Putstraat 10a Middelbeers d.d. 24 juli 2017
4. Verslag omgevingsdialoog d.d. 23 januari 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Doel
- 1.4 Geldend bestemmingsplan
- 1.5 Leeswijzer

2. Planbeschrijving

- 4.1 Huidige situatie
 - a) Omgeving
 - b) plangebied
- 2.2 Toekomstige situatie
 - a) Inleiding
 - b) Ruimte voor Ruimtewoning
 - c) Stedenbouwkundige inpassing
 - d) Landschappelijke inpassing

3. Beleidskader

- 3.1 Europees en Rijksbeleid
 - a) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - b) Ladder voor duurzame verstedelijking
 - c)
 - d) Natuurbeleidsplan
- 3.2 Provinciaal beleid
 - a) De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers
 - b) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
 - c) Verordening ruimte Noord-Brabant
 - d) Regeling Ruimte voor Ruimte
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - a) Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

- 4.1 Water
 - a) Inleiding
 - b) Relevant beleid
 - c) Bodem en grondwater
 - d) Huidige en toekomstige situatie
 - e) Hydrologisch neutraal bouwen
 - f) Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater
- 4.2 Flora en fauna
- 4.3 Archeologie en cultuurhistorie
 - a) Archeologische waarden
 - b) Cultuurhistorie

- 4.4 Bedrijven en milieuzonering
 - a) Niet-agrarische bedrijven
 - b) Agrarische bedrijven
- 4.5 Geluid
- 4.6 Luchtkwaliteit
- 4.7 Bodemkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
 - a) Inleiding
 - b) Bedrijven
 - c) Transport

5. Juridische planbeschrijving

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Algemene toelichting verbeelding
- 5.3 Algemene toelichting regels
- 5.4 Toelichting bestemmingen
 - Wonen
 - Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4
 - Dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7. Procedure

- 7.1 Inspraakprocedure
- 7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro
- 7.3 Omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de heer H. Liebregts (verder: initiatiefnemer). Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Oost, West- en Middelbeers, sectie F, nummer 880, plaatselijk bekend Putstraat 10a (gelegen tussen de locaties Putstraat 10 en 12) te Middelbeers (verder: projectlocatie).

Initiatiefnemer is van plan om op de projectlocatie een vrijstaande Ruimte voor Ruimtewoning op te richten.

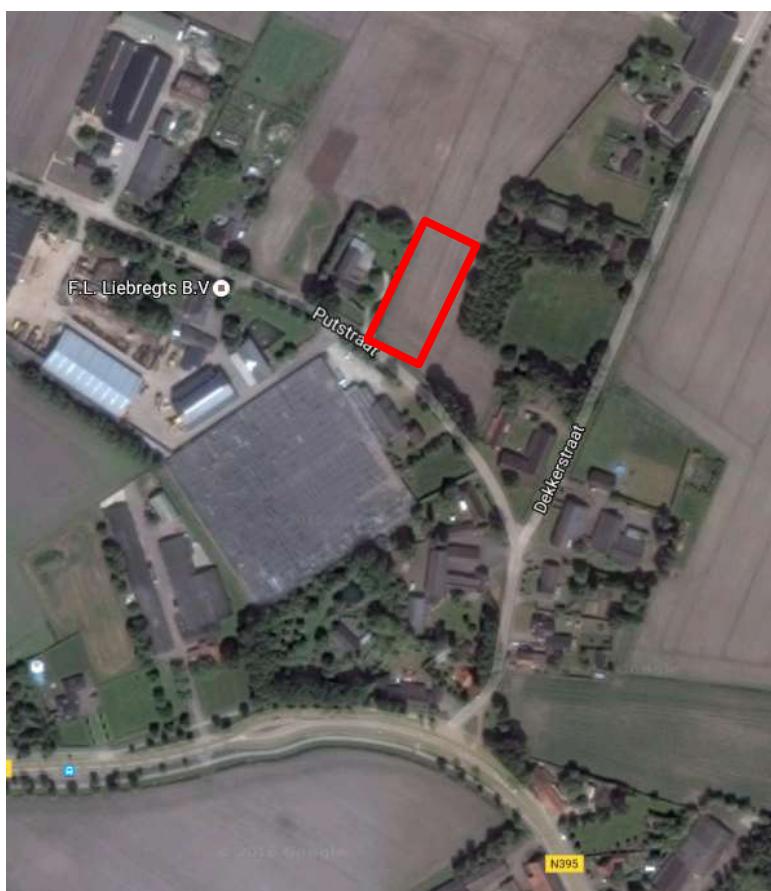


De beoogde ontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot. Het college heeft in zijn vergadering van 14 juni 2016 besloten in principe, onder voorwaarden, mee te werken aan de voorgestelde ontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Derhalve is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 10a' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 10a' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding.

1.2 Plangebied



Omgeving projectlocatie in groter verband (bron: Google Maps)



Directe omgeving projectlocatie (bron: Google Maps)

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Putstraat 10a te Middelbeers en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Putstraat 10a is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

a) Omgeving

Het plangebied is in het buitengebied van de kern Middelbeers gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van burgerwoningen, agrarische bedrijven, enkele niet-agrarische bedrijven, landbouwgronden en natuur.

b) Plangebied

Ter plaatse van de projectlocatie aan de Putstraat te Middelbeers is thans sprake van landbouwgrond. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied meer gedetailleerd weergegeven met het rode vlak. Niet het gehele agrarische perceel wordt voor het project gebruikt.



Luchtfoto projectlocatie (bron: Google Maps)



Plangebied Putstraat 10a

Onderstaand de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.



4.2 Toekomstige situatie

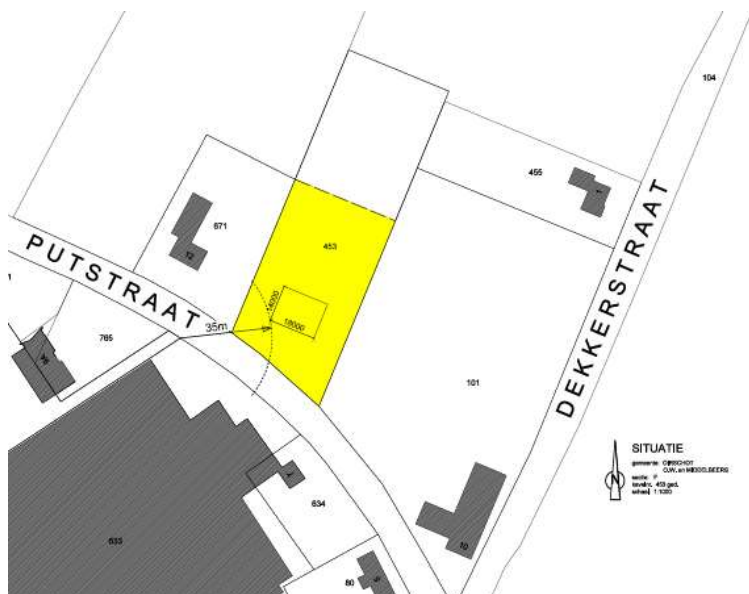
a) Inleiding

Beoogd wordt de projectlocatie te herontwikkelen naar een woonbestemming.

b) Ruimte voor Ruimtewoning

De initiatiefnemer is voornemens om aan de zuidzijde van het plangebied een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Het bouwrecht voor het bouwen van de woning wordt gekocht bij Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte BV. Door het kopen van de Ruimte-voor-Ruimte titel wordt reeds voldaan aan de eis 'kwaliteitsverbetering'. Het bedrag dat wordt betaald voor de bouwtitel wordt/is namelijk gebruikt om elders in Noord-Brabant stallen te slopen en fosfaten uit de markt te nemen.

Voor deze woningen geldt een maximale inhoud van 1.000 m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 240 m².



c) Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwbouw van de Ruimte voor Ruimte woningen dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Het betreft voornamelijk bebouwing van na 1940 die slechts ten dele gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren), maar altijd past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk.

Gezien de ligging in het landelijke gebied wordt ingezet op een landelijke uitstraling van de nieuwbouw. De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is te omschrijven als: rechthoekig grondplan met eventuele uitbouwen en gedekt met een zadeldak of samengesteld dak. De bijgebouwen kunnen verbonden zijn met het hoofdgebouw middels een ondergeschikt koppelstuk.



Sfeerimpressie van de op te richten woning in het plangebied.

d) Landschappelijke inpassing

In samenhang met de beoogde ontwikkeling zal voorzien worden in een landschappelijke inpassing. De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast door middel van een tuin met een landelijke uitstraling. De tuin zal worden afgeschermd met een gesneden haag, bestaande uit Beuk en/of Meidoorn. De achterzijde van de Ruimte voor Ruimte locatie zal na ontwikkeling van de woningen worden ingepast door de aanplant van een boomsingel met doorzichten. De boomsingel zal bestaan uit Els, Berk en Eik.

3. *Beleidskader*

3.1 Europees en Rijksbeleid

a) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

b) Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking, neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een uitvloeisel van de SVIR en dan met name nationaal belang nr. 13: zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doel van de ladder is het bevorderen van zuinig ruimtegebruik. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient kort gezegd goed te worden gekeken naar de behoefte aan deze ontwikkeling en naar beschikbare alternatieven binnen stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 sub i Bro als volgt gedefinieerd: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

De eerste vraag is dus of een project van één woning aangemerkt dient te worden als een stedelijke ontwikkeling. Inmiddels heeft de Raad van State de nodige uitspraken gedaan met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Een project voor het rechtstreeks mogelijk maken van drie woningen met daarnaast nog een wijzigingsbevoegdheid voor drie woningen is niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt (AbRS 18-12-2013 nr. 201302867 inzake Weststellingwerf). In de recente uitspraak van 8 juli 2015 nr. 201410097 inzake Ooststellingwerf is uitgesproken dat een project van negen woningen niet is aan te merken als een woningbouwlocatie in de zin van het hiervoor aangehaalde artikel 1.1.1. Bro zodat er bij een dergelijk aantal woningen dus ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gezien deze jurisprudentie kan worden gesteld dat er in dit geval geen

sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

c) Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

Aangezien bij de realisatie van dit project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

d) Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.



Projectlocatie en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in groene kleur (Groote en Kleine Beerze inclusief een klein deel van het omlidingskanaal).

Ten zuiden van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' gelegen. Het heide- en vennengebied van Kempenland bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovertse Heide, meer naar het oosten de Mispeleindsche Heide en Neterselsche Heide, dan de Landschotsche Heide, en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Tussen deze heideterreinen stromen de meanderende lopen van de laaglandbeken Reusel, Groote Beerze en Kleine Beerze. Ten oosten van het plangebied is de meanderende loop van de Groote Beerze gelegen, ten noorden en westen van het plangebied is het Omleidingskanaal Groote Beerze gelegen. De projectlocatie is op een afstand van circa 400 meter van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' en in het bijzonder van de meanderende loop van de Groote Beerze gelegen. De afstand tot de heidegebieden bedraagt circa 2,5 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied, zal de beoogde herontwikkeling geen negatieve invloed hebben op de gebieden in de omgeving die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.



Natura 2000 en projectlocatie

3.2 Provinciaal beleid

a) De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

b) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

c) Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 8 juli 2017 de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' vastgesteld. Deze is op 15 juli 2017 in werking getreden.

Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

Aanduidingen in Verordening ruimte Noord-Brabant

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte.

Natuur en landschap

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte Noord-Brabant met betrekking tot natuur en landschap.



Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en landschap'

Artikel 12 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. In deze attentiegebieden mogen geen activiteiten plaatsvinden die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben.

Artikel 12: Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

Artikel 12 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Navolgend zijn deze regels weergegeven.

Artikel 12.1 Attentiegebied Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

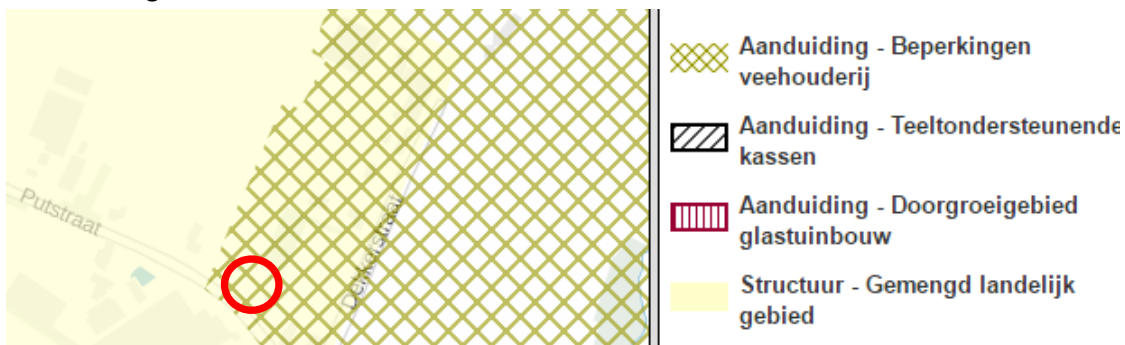
1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' van toepassing. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte Noord-Brabant met betrekking tot agrarische ontwikkeling en windturbines.



Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie, zoals ter plaatse van het plangebied, impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder ander om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Artikel 7 van de Verordening ruimte bevat regels met betrekking tot de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

In artikel 25 zijn regels opgenomen in relatie tot de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

De aanduidingen 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie' en 'water' zijn niet van toepassing op de projectlocatie.

- d) Regeling Ruimte voor Ruimte (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.

In de voorliggende situatie wordt één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd binnen het buurtschap Voorteind. Tot dit doel door de initiatiefnemer een bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (ORR) waarmee is voldaan aan de voorwaarden behorend tot deze beleidsregel.

Wat betreft ontwikkelingen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is in de Verordening ruimte uitdrukkelijk bepaald dat geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de voorwaarde uit artikel 3 dat gebruikt dient te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel. De locatie Putstraat is gelegen in een bebouwingsconcentratie (zie Gemeentelijk beleid) en binnen gemengd landelijk gebied (zie Aanduidingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant).

Een goede landschappelijke inpassing van de woningen wordt verzekerd (zie paragraaf Landschappelijke inpassing) en er is geen sprake van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

a) Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

Ter plaatse van de projectlocatie aan de Putstraat te Middelbeers is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Natte natuurparel'.

Aan het plangebied zijn daarnaast de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 2', 'reconstructiewetzone – ivm tenzij', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'overig – akkercomplex 2' (gedeeltelijk) toegekend. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

a) Inleiding

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

b) Relevant beleid

Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het gronden oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheeren en beschermen zijn er regels

nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 16: Keurkaart 'Keur 2015'

Het plangebied is gelegen in een 'Attentiegebied'. In het beheergebied van waterschap De Dommel liggen veel Natte natuurparels. Rondom deze Natte natuurparels ligt een beschermingszone van gemiddeld 500 meter en voor zover deze niet in keurbeschermingsgebied vallen, zijn deze gebieden in de keur aangewezen als attentiegebied. De attentiegebieden hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de Natte natuurparels door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving. Voor de attentiegebieden wordt een aangepaste waterhuishoudkundige bescherming voorgestaan waarbij in beginsel geen waterhuishoudkundige ingrepen zoals het toepassen van drainage mogen plaatsvinden, tenzij deze gericht zijn op het verbeteren van de condities voor de natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Waterhuishoudkundige ingrepen mogen geen significant verdrogend effect hebben op een natte natuurparel. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen waterhuishoudkundige ingrepen mogelijk met een significant verdrogend effect. Aan het bestemmingsplangebied is daartoe de dubbelbestemming 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' toegekend, waarvoor in de regels van onderhavig bestemmingsplan regels zijn opgenomen ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie.

Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

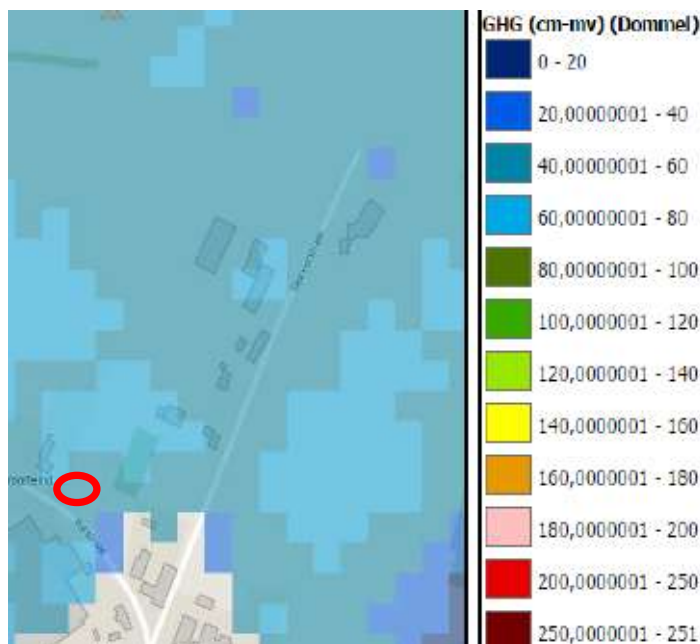
Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten

weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

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

c) Grondwater

Ter hoogte van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is er sprake van een GHG van 40-60 cm-mv. Navigerende figuur geeft een uitsnede van de GHG in de omgeving van het plangebied.



Figuur 17: GHG ter hoogte van het plangebied

d) Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is er sprake van landbouwgrond. Naar verwachting is met de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning sprake van toename van een verhard oppervlak van circa 450 m², bestaande uit circa 350 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van een hoofgebouw en bijgebouw(en) hierbij en circa 100 m² aan terreinverharding.

Oppervlaktewater

Er is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

Afvalwater en hemelwater.

Het afvalwater en hemelwater worden gescheiden aan de perceelsgrens aangeboden. Het afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Het hemelwater infiltreert in de bodem. Het perceel waarop de Ruimte voor Ruimte woning wordt ontwikkeld, heeft een omvang van circa 2.400 m². De percelen bieden hiermee ondanks een vrij hoge GHG van 40-60 cm-mv ruimte voor infiltratie van het hemelwater. Aan de voorzijde van het plangebied is een greppel gelegen waarin het water ook kan afvloeien.

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

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

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

Onderhavig bestemmingsplan maakt de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk. Als gevolg van de bouw van de woning wordt een nieuw verhard oppervlak van 450 m² per woning verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw en 200 m² bijgebouwen en 100 m² terreinverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. De exacte situering van dit transportriool wordt in een later stadium, in overleg met het waterschap, bepaald. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond op eigen terrein. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100) zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen, een regenton met overloop of het

gebruik van een grindkoffer.

Navolgende figuur geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden binnen het plangebied.



Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Gezien de hoge GHG verdient de ontwatering binnen het plangebied extra aandacht. De ontwatering is de afstand tussen het maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Daarbij ligt de maatgevende hoogste grondwaterstand circa 20 cm hoger dan de GHG.

De ontwatering binnen het plangebied is niet voor alle functies voldoende. Indien gekozen wordt voor een woning met kruipruimte, is verhoging van het plangebied derhalve noodzakelijk om aan de ontwateringsnormen te voldoen. Ter plaatse van tuinen, plantsoenen en groenvoorzieningen zal het plangebied opgehoogd dienen te worden. Bij het ophogen is aansluiting op de omgeving een aandachtspunt. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dit aspect nader worden uitgewerkt.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 8 juli 2017 de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' vastgesteld. Deze is op 15 juli 2017 in werking getreden.

Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant.

Deze verordening is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het plangebied is in de aangeduid als gelegen in een 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. In de regels van onderhavig bestemmingsplan

zijn regels opgenomen die fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van Natuur Netwerk Brabant onmogelijk maken.

Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel' toegekend. Deze dubbelbestemming is afkomstig uit het herstel van zogenaamde TOP gebieden (N2000 gebieden en overige Natte Natuurparels) en is gericht op hydrologische belangen van bestaande verdroogde natte natuur zoals deze voorkomt in Natuur Netwerk Brabant. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones

en het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

e) Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

f) Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.).

Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet hebben tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden.

Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok, ter plaatse bekend als 144- 387 veel soortwaarnemingen zijn gedaan. Het rapport van Natuurloket is als bijlage bij deze Toelichting gevoegd. Vooral veel soorten zijn waargenomen in het bosgebied binnen het kilometerhok.

De projectlocatie aan de Putstraat wordt beteeld met maïs. Er zijn geen flora en faunawaarden aanwezig op de planlocatie. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op flora en fauna.

De ontwikkeling kan een positief effect hebben op flora en fauna aangezien er een natuurlijke inpassing van de inrichting gaat plaatsvinden, een toevoeging van kwalitatief functioneel groen. Het gebied wordt landschappelijk versterkt en wordt ingericht met inheemse beplanting.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

a) Archeologische waarden

- **Verdrag van Valletta**

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch

erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

- **Wet op de archeologische monumentenzorg**

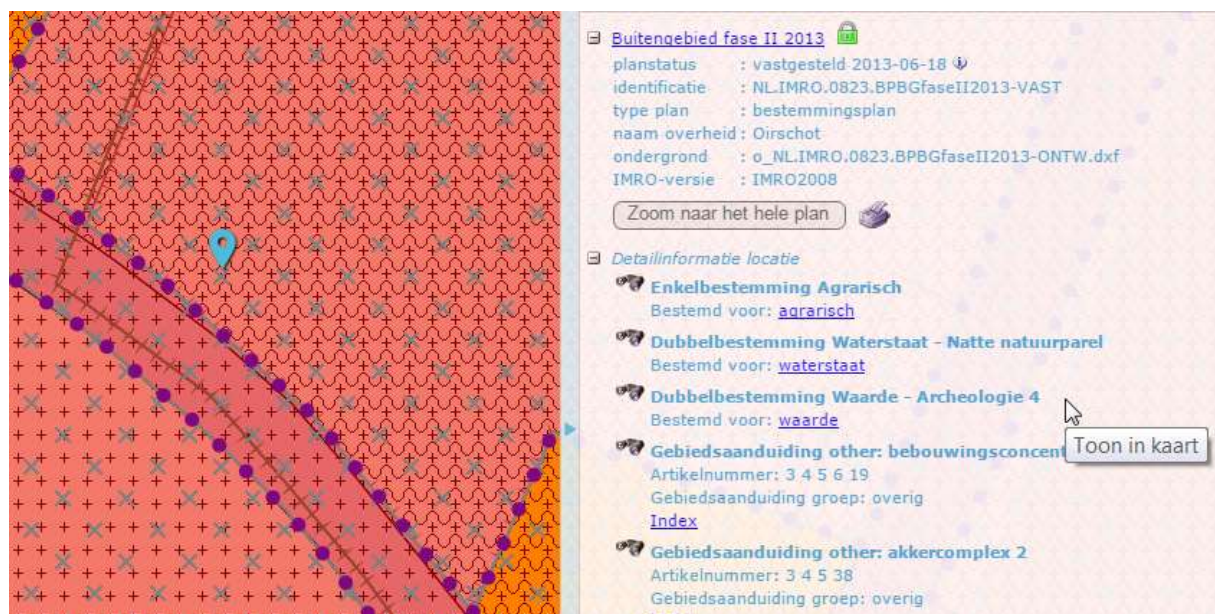
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het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

- **Regionaal archeologiebeleid**

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. Deze kaart is in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) tot stand gekomen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatie-kaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten.

- **Archeologiebeleid gemeente Oirschot**

De regionale erfgoedkaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot. In het bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Navolgend figuur geeft de ligging van deze dubbelbestemming weer.



Figuur 19: Ligging dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is archeologisch onderzoek vereist indien er een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m-mv wordt verstoord.

Onderhavig bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 10a' kent overeenkomstig het vigerende archeologiebeleid de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toe aan het plangebied.

Bij maximalisering van de bebouwingsmogelijkheden wordt de bebouwde oppervlakte van 500 m² niet overschreden.

Voor een Ruimte voor Ruimte woning is een inhoud van 1000 m³ toegestaan. Daarnaast laat het plan een oppervlakte van 240 m² aan bijgebouwen toe. Ter voorkoming dat de oppervlakte van 500m² - maatvoering waarvoor archeologisch onderzoek is vereist – wordt overschreden, wordt aan de bepaling van de woninginhoud toegevoegd “met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 250 m²”. Voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in de onderhavige situatie geen aanleiding.

b) 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.



Historische atlas 1900 - 1910

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 voorsnog 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.



Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Cultuurhistorie'

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.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

a) Niet-agrarische bedrijven

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

Niet-agrarische bedrijven in omgeving projectlocatie

In de omgeving van het plangebied zijn twee niet-agrarisch bedrijven aanwezig, te weten Putstraat 3 en Putstraat 9. Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met, gelet op de gemengde functies in de omgeving van het plangebied, richtafstanden voor een gemengd gebied.

Aan Putstraat 3 is bedrijvigheid in de vorm van opslag toegestaan. Opslag valt op basis van de VNG-publicatie in milieucategorie 2. Ten aanzien van dit bedrijf dient derhalve een afstand van 10 meter in gemengd gebied te worden aangehouden. De afstand van de grens van de bedrijfsbestemming

tot de Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Putstraat 10a bedraagt circa 120 meter.

Aan Putstraat 9 is bedrijvigheid in de vorm van een aannemersbedrijf toegestaan. Een aannemersbedrijf zoals gevestigd aan de Putstraat 9 valt op basis van de VNG-publicatie in milieucategorie 3. Ten aanzien van dit bedrijf dient in gemengd gebied derhalve een afstand van 30 meter te worden aangehouden. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning bedraagt meer dan 30 meter.



Afstand tussen de bedrijfsbestemming Putstraat 9 en de projectlocatie bedraagt 35 m.

In de omgeving van het plangebied aan Putstraat 10a is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

b) Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

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

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

Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van 10 oue/m³ van toepassing.

Ruimte voor Ruimte woning

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

Woon- en leefklimaat

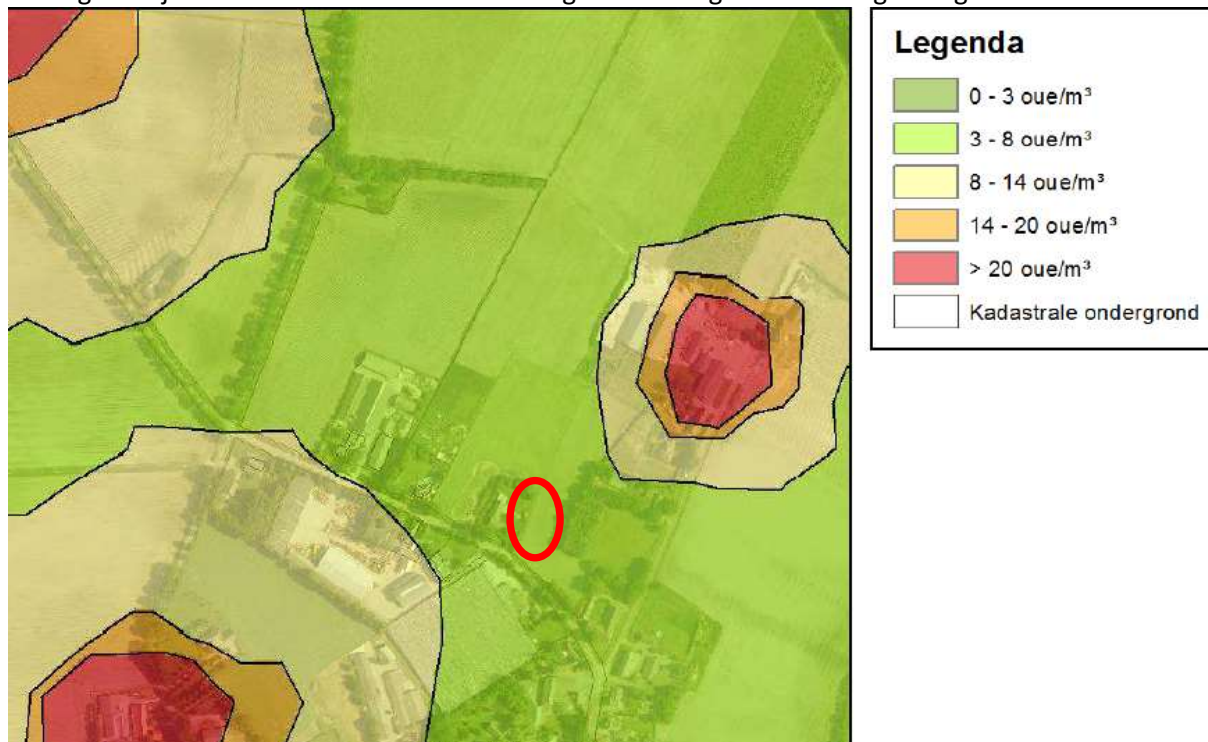
Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient de achtergrondbelasting berekend te worden. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied.

Rekenmodellen

Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Oirschot en Hilvarenbeek ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie.

Resultaten

Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.



Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Putstraat 10a is de achtergrondbelasting tussen de 3 oue/m³ en 8 oue/m³ gelegen. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting

van 3 - 8 oue/m³ sprake is van een percentage geurghinderden van 5% - 10%.

Ook is bepaald dat bij een percentage geurghinderden van 5% - 10% sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

In de onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan zijn, voor zover hier van belang, de bestaande veehouderijen aangegeven (V). De perceelsvlakken met de gele kleur hebben de bestemming Wonen. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds burgerwoningen gelegen.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning heeft dan ook geen verdergaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven tot gevolg dan de reeds bestaande beperkingen die andere geurgevoelige objecten al met zich brengen. De veehouderijen in de omgeving van de projectlocatie worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning niet in hun belangen geschaad.



4.5 Geluid

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs

wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen in binnenstedelijk gebied onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk. Voor het buitenstedelijk gebied is onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Putstraat de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde nergens wordt overschreden. Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

Verwezen wordt naar de bij de toelichting behorende bijlage:

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

Putstraat 10a te Middelbeers

Datum : 24 juli 2017

Rapportnummer : 217-MPV-wl-v1

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

In de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van de beoogde

woningen. Het perceel waarop de beoogde woningen gerealiseerd worden is immer slechts gebruikt voor de teelt van gewassen. Ook hebben er geen activiteiten op de locatie Putstraat 10a plaatsgevonden die hebben geleid tot een bodemverontreiniging. Er is geen sprake van een verontreiniging van de bodem. Een bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in zowel de zintuiglijke schone bovengrond als in de zintuiglijk schone ondergrond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd zijn aangetoond.

De aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie wordt aanvaardbaar geacht. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan (oprichten Ruimte voor Ruimte woning).

4.9 Externe veiligheid

a) Inleiding

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

b) Bedrijven

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

c) Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10-6 is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt één op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het

plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

d) Beoordeling van de planlocatie

Inrichtingen

In de omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid in de omgeving van de planlocatie.

Voor de bestemmingswijziging vormen externe veiligheidsaspecten vanuit inrichtingen geen belemmering. De dichtstbijzijnde gelegen locatie betreft opslag bij een woning op een afstand van circa 1800 meter tot de planlocatie op grondgebied van Hilvarenbeek (Diessen).



Risicokaart externe veiligheid voor inrichtingen in de omgeving van de planlocatie.

Vervoer over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Er vindt binnen de gemeente Oirschot geen vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor plaats. In de risicoatlas van Noord-Brabant zijn transportleidingen voor gevaarlijke stoffen en risicobronnen opgenomen. De Rijksweg A58 waarover wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt bevindt zich op circa 4.000 meter afstand van de projectlocatie en is daarmee ver van dit invloedsgebied gelegen. Hetzelfde geldt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Wilhelminakanaal. De afstand tot de projectlocatie bedraagt circa 2.600 meter.

Ten noorden van de planlocatie, op een afstand van circa 400 meter, is een Pijpleiding Rotterdam Beek (PRB). geprojecteerd. De planlocatie is hiermee buiten het invloedsgebied van de buisleiding gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart externe veiligheid in het kader van transport van de provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



Risicokaart externe veiligheid in het kader van transport van de provincie Noord-Brabant (Buisleiding).

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 10a' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Wonen', 'en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde –Attentiegebied EHS' en 'Waterstaat – Natte natuurparel'.

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

5.4 Toelichting bestemmingen

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. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen is een inhoudsmaat tot 1.000 m³ toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

Dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied EHS' toegekend. Het gehele plangebied is daarmee mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom de door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Dit wordt met de initiatiefnemers kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel zal uitmaken zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden over vaststelling van dit bestemmingsplan.

7. Procedure

7.1 Inspraakprocedure

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

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

In een vooroverlegreactie d.d. 12 december 2017 heeft Waterschap De Dommel schriftelijk te kennen gegeven in te stemmen met het plan in het kader van de watertoetsprocedure. Voor de volledigheid wordt geadviseerd om de geplande (infiltratie)voorziening nog nader uit te (laten) werken. Voorts wordt geadviseerd om rekening te houden met een voldoende ontwateringsdiepte.

Daarnaast wordt gevraagd de regels voor Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant beter in overeenstemming te brengen met artikel 12 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is in de toelichting een aantal aanpassingen doorgevoerd.

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

In een vooroverlegreactie d.d. 21 december 2017 heeft de provincie Noord-Brabant schriftelijk te kennen gegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In het kader van deze reactie is onderhavig bestemmingsplan dan ook niet aangepast.

7.3 Omgevingsdialoog

Op 23 januari 2018 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.