

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

**BESTEMMINGSPLAN
'BUITENGEBIED, HERZIENING
PUTSTRAAT 16'
GEMEENTE OIRSCHOT**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv
E. Cadée & ing M.J.M. Crijns

Vastgesteld 29 maart 2016
NL.IMRO.0823.BPBGPOTSTRAAT16-VAST

PLANGEGEVENS

Plannaam:	Buitengebied, herziening Putstraat 16
Imro-idn.	NL.IMRO.0823.BPBGPOTSTRAAT16-VAST
Conceptplan	December 2014
Vooroverleg:	Mei 2015
Ontwerpplan	17 december 2015
Vastgesteld	29 maart 2016

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Huidige situatie	7
2.1.1	Omgeving	7
2.1.2	Plangebied.....	7
2.2	Toekomstige situatie.....	9
2.2.1	Inleiding	9
2.2.2	Bedrijfslocatie	9
2.2.3	Ruimte voor Ruimte woningen.....	9
2.2.4	Stedenbouwkundige inpassing	9
2.2.5	Landschappelijke inpassing	12
3.	BELEIDSKADER.....	14
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	14
3.1.2	Natuurbeleidsplan.....	14
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	15
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	16
3.2.3	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	17
3.2.4	Regeling Ruimte voor Ruimte	23
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	23
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1	Water	26
4.1.1	Inleiding	26
4.1.2	Relevant beleid	26
4.1.3	Bodem en grondwater	28
4.1.4	Huidige en toekomstige situatie	29
4.1.5	Hydrologisch neutraal bouwen.....	31
4.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	32
4.2	Flora en fauna.....	32
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.3.1	Archeologische waarden	34
4.3.2	Cultuurhistorie.....	35

4.4	Bedrijven en milieuzonering	36
4.4.1	Niet-agrarische bedrijven	36
4.4.2	Agrarische bedrijven	37
4.5	Geluid	41
4.6	Luchtkwaliteit	41
4.7	Bodemkwaliteit.....	42
4.8	Externe veiligheid	42
4.8.1	Inleiding	42
4.8.2	Bedrijven.....	42
4.8.3	Transport	43
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	44
5.3	Algemene toelichting regels	44
5.4	Toelichting bestemmingen.....	45
5.4.1	Agrarisch	45
5.4.2	Bedrijf	45
5.4.3	Groen.....	46
5.4.4	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4	46
5.4.5	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5	46
5.4.6	Dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS	46
6.	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.	PROCEDURE	48
7.1	Inspraakprocedure.....	48
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	48
7.3	Omgevingsdialoog	48

BIJLAGE:

1. Quick scan flora en fauna, Lomans Ecoworks, d.d. 17 juni 2015, projectnummer 16-15.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

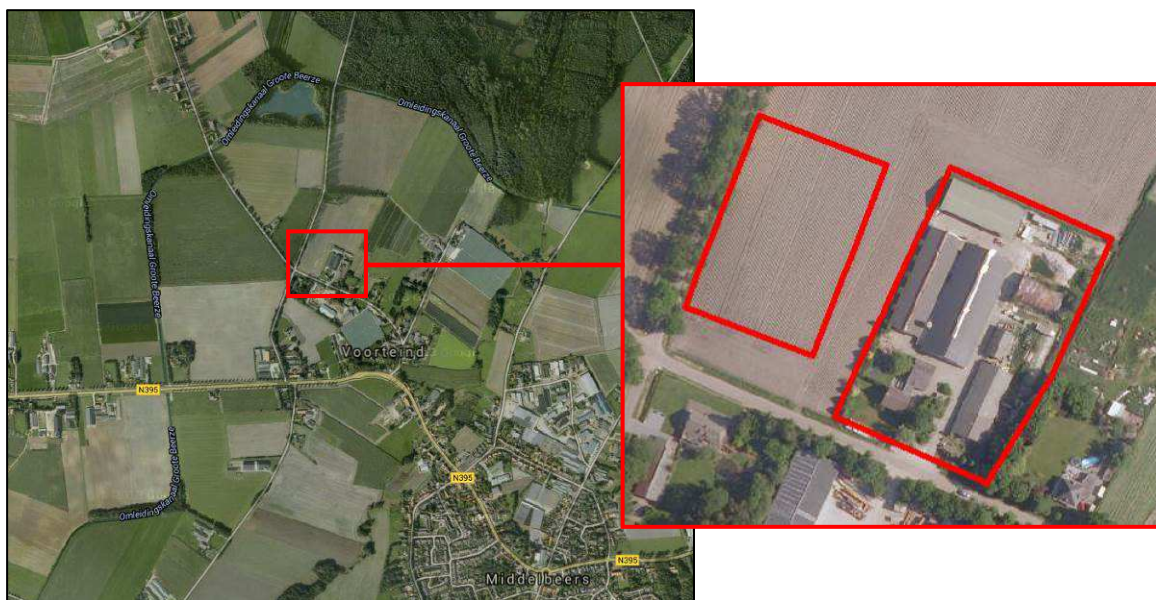
Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld in opdracht van de heer Kolsters. De heer Kolsters is eigenaar van de intensieve veehouderijlocatie Putstraat 16 te Middelbeers. Initiatiefnemer is voornemens de intensieve geiten- en schapenhouderij te saneren en om te zetten in een niet-agrarisch bedrijf en aan de naastgelegen gronden mogelijkheden voor de realisatie van een tweetal twee Ruimte voor Ruimte woningen toe te kennen.

De beoogde ontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot. Het college heeft in haar vergadering van 1 april 2014 besloten in principe, onder voorwaarden, mee te werken aan de voorgestelde ontwikkelingen.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Derhalve is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding.

1.2 Plangebied

Het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan betreft de locatie Putstraat 16 te Middelbeers. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging locatie Putstraat 16

Het plangebied omvat het totale perceel kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie F, nummer 639 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie F, nummer 798.

2. PLANBESCHRIJVING

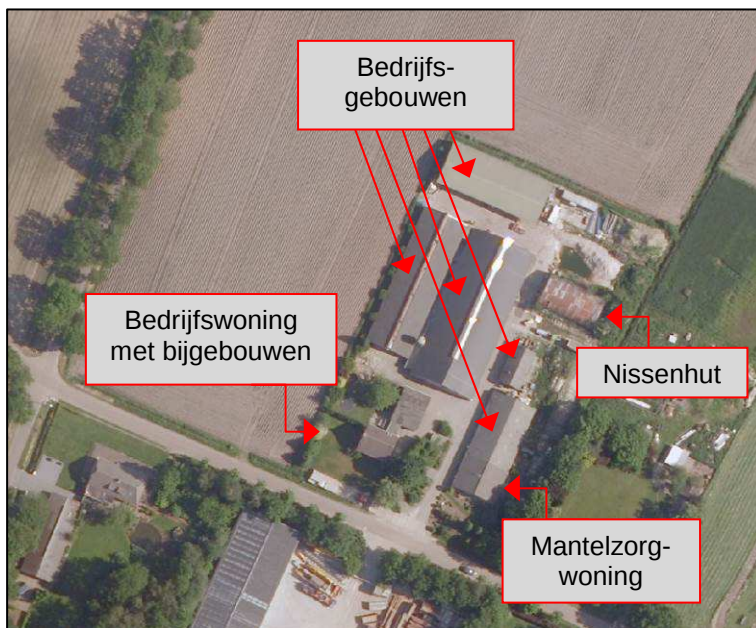
2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

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

2.1.2 Plangebied

Ter plaatse van het plangebied aan de Putstraat 16 te Middelbeers zijn thans een bedrijfswoning met bijgebouw, een mantelzorgwoning, bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij met een oppervlakte van circa 2.875 m² en een nissenhut met een oppervlakte van circa 230 m² aanwezig.



Figuur 3: Overzicht locatie Putstraat 16

Navolgende figuren geven een impressie van de locatie Putstraat 16.



Figuur 4: Plangebied Putstraat 16



Figuur 5: Bedrijfswoning Putstraat 16 met daarachter bedrijfsgebouw



Figuur 6: Bedrijfsgebouwen en mantelzorgwoning (rechts)



Figuur 7: Nissenhut

Op de locatie Putstraat 16 is navolgende milieuvergunning aanwezig.

5091 TH, Putstraat 16, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 20-07-2004
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1		bedrijf	1,90	688	1307	229	75	12934,40	13
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2		bedrijf	0,80	230	184	0	0	2599	2
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3		bedrijf	0,20	220	44	0	0	1254	2
Totalen						1138	1535	229	75	16787,40	17

Figuur 8: Vergunning Putstraat 16 (bron: BVB)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de intensieve veehouderijlocatie aan de Putstraat 16 te herontwikkelen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Daartoe zal de intensieve veehouderij ter plaatse worden beëindigd en 2.075 m² bedrijfsgebouwen en een nissenhut met een oppervlakte van circa 230 m² worden gesloopt.

2.2.2 Bedrijfslocatie

Na herontwikkeling zullen op de locatie Putstraat 16 op een bestemmingsvlak met een oppervlakte van 4.977 m² een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m³, bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 120 m² en bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van maximaal 800 m² toegestaan zijn. In de bijgebouwen zal, net als in de huidige situatie, een mantelzorgwoning aanwezig zijn. De locatie zal in gebruik worden genomen ten behoeve van een grondverzetbedrijf met daarbij een werkplaats.

2.2.3 Ruimte voor Ruimte woningen

Ten westen van de locatie Putstraat 16 zullen een tweetal wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen ten behoeve van de realisatie van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen. Voor deze woningen geldt een maximale inhoud van 1.000 m³ en een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 240 m².

2.2.4 Stedenbouwkundige inpassing

2.2.4.1 Bedrijfslocatie

Ten behoeve van de toekomstige functies op de locatie Putstraat 16 zal gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing op de locatie. Er zal geen nieuwbouw plaatsvinden.

2.2.4.2 Ruimte voor Ruimte woningen

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. Navolgend figuur geeft een impressie van de bebouwing in de omgeving.



Figuur 9: Impressie bebouwing omgeving plangebied

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. De bijgebouwen zijn altijd teruggelegen ten opzichte van de uiterste voorgevelrooilijn. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopend dakvlak of krijgen een eigen steekkap. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. In hun materialisering en detaillering dienen de nieuwe woningen te verwijzen naar boerderijtypes en andere landelijke bebouwing.

De woningen dienen derhalve te voldoen aan onderstaande architectonische en stedenbouwkundige aspecten:

- rechthoekige plattegrond met mogelijke uitbouwen;

- kan zowel haaks als parallel gesitueerd worden;
- zadeldak, mogelijk afgewolfd, samengestelde kap;
- dakbedekking van pannen en/of riet;
- dakkapellen en dakramen mogelijk zolang ondergeschikt;
- gevels in baksteen of hout, geen metaal, glas of hardkernplaat;
- kleur baksteen: natuurtint (rood, bruin, zand);
- kleur hout: donkere tint (zwart, groen, blauw, bruin);
- asymmetrisch gevelbeeld met variatie in gevelopeningen;
- bijgebouw los en/of mag aangebouwd;
- bijgebouw met zadeldak, mogelijk afgewolfd.

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.



Figuur 10: Sfeerimpressie passende woningen

2.2.5 Landschappelijke inpassing

2.2.5.1 Inleiding

In samenhang met de beoogde ontwikkelingen zal voorzien worden in een landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing sluit aan op de 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Gemeente Oirschot' (d.d. 29 januari 2013). De richtlijnen dienen als toetsingskader en inspiratiebron bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt in een drietal landschapstypen. Het plangebied is gelegen in een heideontginning, ten noorden van een kampenlandschap en ten zuiden van Landgoed Baest. Kenmerkend voor heideontginningenlandschap zijn de regelmatige en rechtlijnige patronen binnen relatief grootschalige gebieden met verre zichten. Bedrijven zijn in dit landschap op grote afstand zichtbaar en vaak fors van omvang.

Het streven binnen de heideontginningen is gericht op het herstellen en versterken van de grootschalige open ruimten en aangesloten bos.

Navolgend is een impressie van de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied opgenomen. Een beplantingsplan op schaal is als bijlage bij de regels bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 11: Impressie landschappelijke inpassing

De bedrijfslocatie Putstraat 16 zal omzoomd worden met een houtwal. Middels deze houtwal heeft de locatie een groen aanzicht vanaf zowel de weg als het achtergelegen gebied. De houtwal zal een breedte van circa 5 meter krijgen. De houtwal zal bestaan uit Els, Esdoorn, Hazelaar, Hondсроos, Lijsterbes, Meidoorn, Sleedoorn en Vlier. De plantafstand zal daarbij minimaal 1,25 meter bedragen.

De Ruimte voor Ruimte woningen zullen aan de voorzijde landschappelijk ingepast dienen te worden middels 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 Ruimtelocatie 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.

Tussen beide locaties zal een boomweide in bloemrijkgrasland worden gerealiseerd. In deze boomweide zal een poel worden aangelegd. De boomweide zal bestaan uit Appel en/of Zoete kers en/of Gewone peer. De plantafstand zal daarbij minimaal 10 meter bedragen. Het talud van de poel wordt niet steiler dan 1:4. De noordzijde van de oever wordt uitgevoerd met een talud van 1:5 aangezien deze oever door de zon wordt beschenen en derhalve het belangrijkste is voor warmte minnende soorten. Daarnaast kunnen op een flauwe oever meer soorten oeverplanten groeien, waartussen amfibieën eieren afzetten. De poel zal in de zomer een korte periode droog vallen en kan dan ook een belangrijke ecologische functie vervullen in het gebied (droogval houdt vis uit de poel en is derhalve goed voor amfibieënstand). Amfibieën bevinden zich maar een beperkt deel van het jaar in het water. De houtwallen en boomsingels welke binnen het plangebied gerealiseerd worden zorgen voor beschutting en voedsel en stellen amfibieën in staat zich te verplaatsen naar andere leefgebieden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

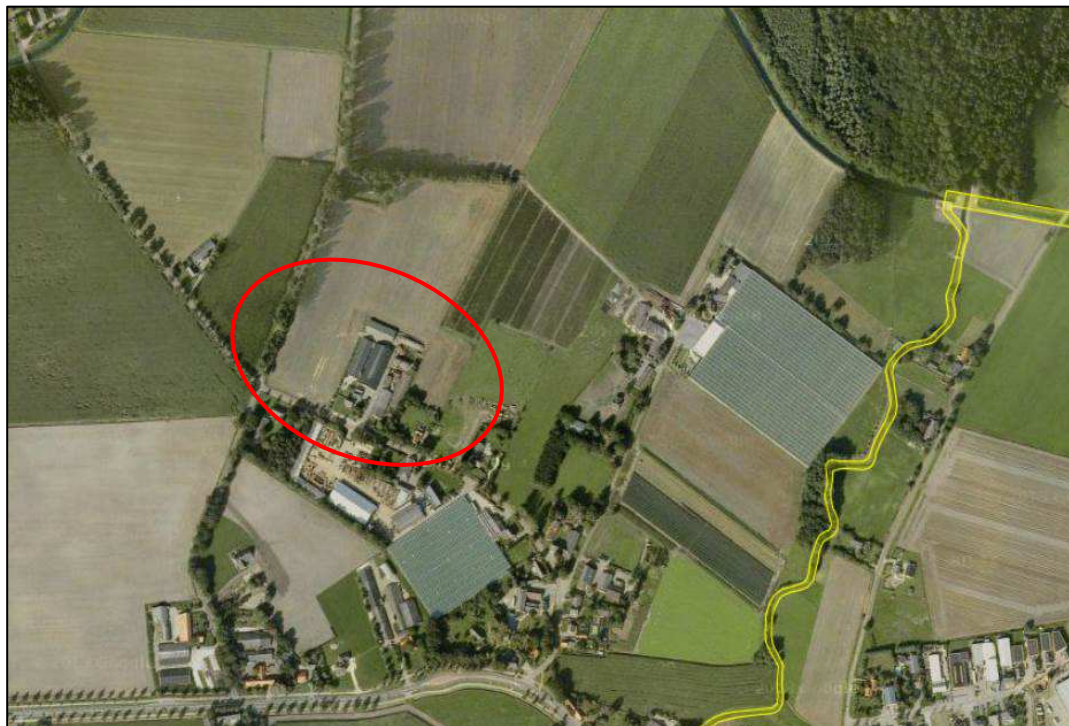
Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het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

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

3.1.2 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. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden weer.



Figuur 12: Ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Ten oosten 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 Misperleindsche 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.

Het plangebied is op een afstand van circa 500 meter van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' en in het bijzonder van de meanderende loop van de Groote Beerze gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de met de ontwikkeling gepaard gaande sanering van een intensief veehouderijbedrijf, 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

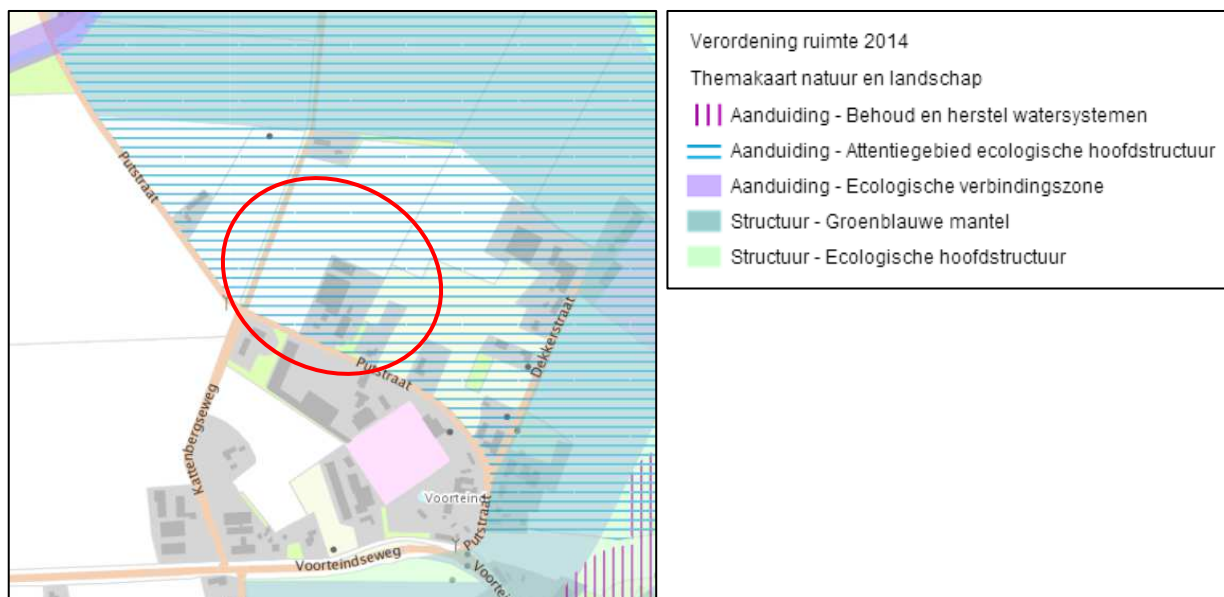
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

3.2.3.2 Aanduidingen in Verordening ruimte 2014

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 ecologische hoofdstructuur'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte 2014 met betrekking tot natuur en landschap.

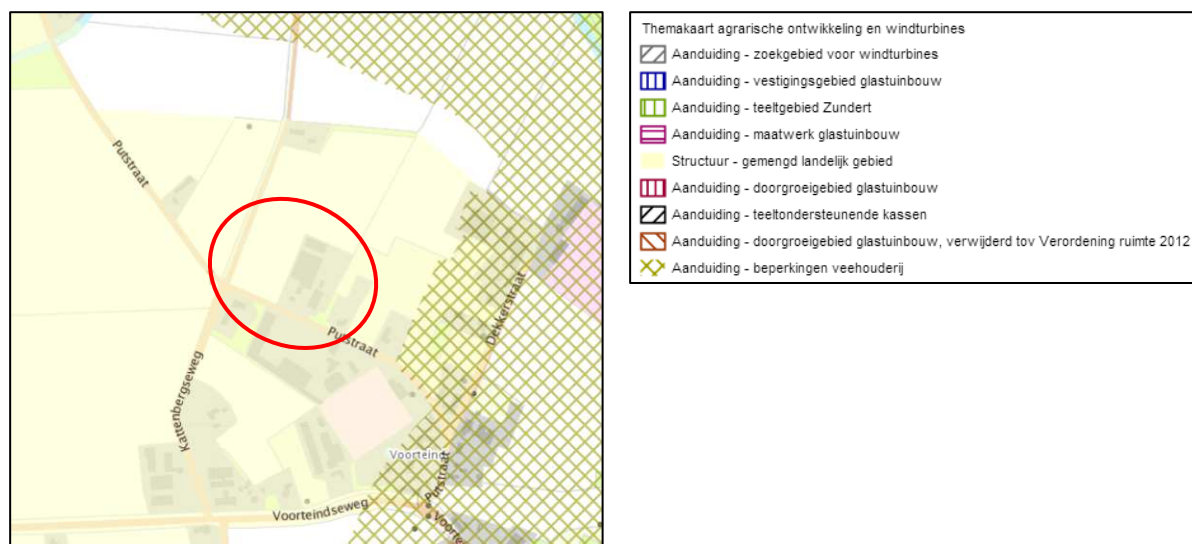


Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en landschap'

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

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte 2014 met betrekking tot agrarische ontwikkeling en windturbines.



Figuur 14: 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'.

3.2.3.3 Regels Verordening ruimte

Initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderijlocatie aan de Putstraat 16 te Middelbeers te saneren en de locatie om te zetten in een niet-agrarische bedrijfslocatie en een tweetal wijzigingsbevoegdheden op te nemen om op de naastgelegen gronden twee woningen te ontwikkelen in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Navolgend worden de beoogde ontwikkelingen getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een bestaande intensieve veehouderijlocatie met bijbehorende bedrijfswoning, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en bedrijfsvoorzieningen. Er vindt geen uitbreiding van het bestaande bouwvlak plaats. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

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.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot heeft op 12 juni 2012 besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen:

- 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 omzetting van de intensieve veehouderijlocatie aan Putstraat 16 naar een niet-agrarische bedrijfslocatie valt onder omschrijving "omzetting agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming". De ontwikkeling valt daarmee in categorie 3.

Wat betreft ontwikkelingen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is in de Verordening ruimte bepaald dat artikel 3.2 niet van toepassing is aangezien de Ruimte voor Ruimte regeling zelf al bijdraagt aan een investering in het landschap.

Op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' dient aan ontwikkelingen een bestemmingswinst te worden gekoppeld, waarbij 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap (minimale basisinspanning). Navolgend is de waarde stijging van het plangebied als gevolg van de beoogde herontwikkeling berekend, waarbij de normbedragen uit de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' zijn gehanteerd. Het gedeelte van het plangebied dat zal worden herontwikkeld in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is daarbij buiten beschouwing gelaten.

BEREKENING INVESTERING IN HET LANDSCHAP					
	m²	Waarde per m²	Waarde	Totaal	Bestemmingswinst
Huidige waarde				€ 241.015,00	€ 180.463,00
Agrarisch bouwvlak	9229	€ 25	€ 230.725,00		
Agrarisch	2058	€ 5	€ 10.290,00		
Toekomstige waarde				€ 421.478,00	
Agrarisch	4252	€ 5	€ 21.260		
Groen	2058	€ 1	€ 2.058		
Niet-agrarisch bedrijf	4977	€ 80	€ 398.160		
	% van bestemmingswinst		Bestemmingswinst		Compenserende investering
Minimale basisinspanning	20		€ 180.463,00		€ 36.092,60

De herontwikkeling van de locatie Putstraat 16 te Oirschot vergt een compenserende investering in het landschap van € 36.092,60. Deze investering zal ingevuld worden door landschappelijke inpassing van de locatie en sloop van de overtollige bedrijfsgebouwen. De overtollige bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 2.305 m². Door de sloop van de overtollige gebouwen vindt een investering in de landschappelijke kwaliteit van € 57.625,00 plaats ($2.305 \text{ m}^2 * € 25,00$). Door de sloop van overtollige bebouwing wordt reeds voldoende geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit. Naast de sloop van de overtollige bebouwing zal tevens geïnvesteerd worden in de

landschappelijke inpassing van de locatie. In paragraaf 2.2.5 van onderhavige toelichting is de landschappelijke inpassing van het plangebied verder uitgewerkt.

Middels de sloop van de overvloedige bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen wordt voldaan aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Artikel 7.8: Ruimte-voor-Ruimte

Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied. Middels artikel 7.8 biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen gemengd landelijk gebied;
- voldaan wordt aan de regels uit de Beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd;
- er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

De locatie Putstraat is gelegen in een bebouwingsconcentratie (zie paragraaf 3.3 Gemeentelijke beleid) en binnen gemengd landelijk gebied (zie paragraaf 3.2.3.2 Aanduidingen in de Verordening ruimte 2014). Onderhavig bestemmingsplan verzekert een goede landschappelijke inpassing van de woningen (zie paragraaf 2.2.2 Landschappelijke inpassing) en er is geen sprake van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling.

Voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden in onderhavig bestemmingsplan voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen is dat voldaan wordt aan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant gestelde nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen in verband met het beleid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Op dit moment betreft dit de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'.

Artikel 7.10: Niet-agrarische functies

Artikel 7.10 van de Verordening ruimte stelt regels met betrekking tot niet-agrarische functies binnen het gemengd landelijk gebied. Het eerste lid heeft betrekking op de vestiging van een niet-agrarische functie. Navolgend zijn deze regels weergegeven.

Artikel 7.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
Het toekomstige bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een oppervlakte van 4.977 m².

- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*

Middels de ontwikkeling wordt ruimte geboden voor een nieuwe economische drager voor een vitaal platteland.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Oirschot en initiatiefnemer wordt zeker gesteld dat de overtollige bebouwing op de locatie wordt gesloopt. De sloop wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

De ontwikkeling leidt tot een niet-agrarisch bedrijf behorende tot de milieucategorie 1 of 2.

- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

De ontwikkeling leidt slechts tot één zelfstandig bedrijf.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

De ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

De ontwikkeling leidt niet tot een detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

De ontwikkeling past op langere termijn binnen de toegestane omvang.

- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Artikel 12: Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Artikel 12 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van de aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Navolgend zijn deze regels weergegeven.

Artikel 12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

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

In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de hydrologische waarden en kenmerken binnen het plangebied.

3.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte

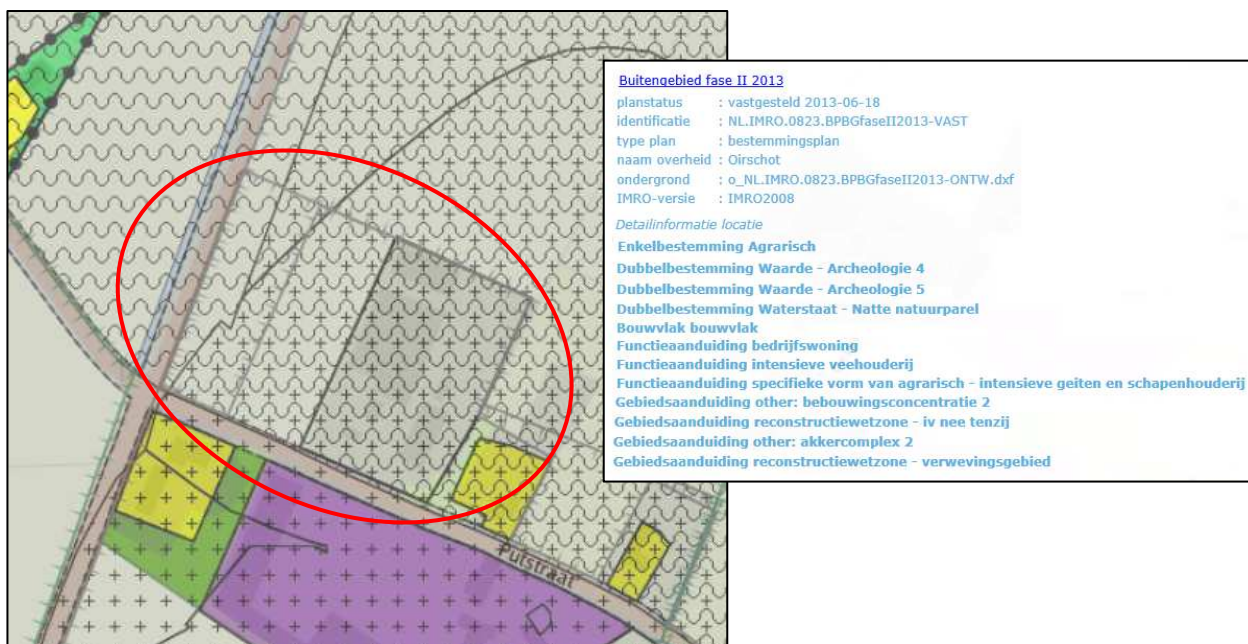
De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte 2014. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door, zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

Onderhavig bestemmingsplan kent een tweetal wijzigingsbevoegdheden toe aan de gronden gelegen ten westen van de locatie Putstraat 16 te Middelbeers, welke de realisatie van maximaal twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk maakt. Indien deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal voldaan dienen te worden aan de dan geldende regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied aan Putstraat 16 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' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk) en 'Waterstaat – Natte natuurparel'. Aan de locatie is een bouwvlak van 9.229 m² toegekend waarop de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve geiten en schapenhouderij' zijn gelegen. Aan het plangebied zijn daarnaast de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie 2', 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'overig – akkercomplex 2' (gedeeltelijk) toegekend. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



Figuur 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

De beoogde herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocatie Putstraat 16 naar niet-agrarische bedrijfslocatie is mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van het agrarische bouwvlak voor een niet-agrarisch bedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 1' en van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie 2';
- b. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg' of 'bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 1.000 m² bedragen;
- c. indien de bebouwingsconcentratie volgens bijlage 2 'Bebouwingsconcentraties' bij deze regels is aangeduid als 'bebouwingszone', mag de oppervlakte voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor de hergebruiksactiviteit maximaal 800 m² bedragen;
- d. overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van de bedrijfswoning(en) tot het aantal dat bestaand en vergund is, met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m² per bedrijfswoning.
- e. het betreft een kleinschalige ambachtelijke activiteit zoals opgenomen in bijlage 1 'Indicatieve lijst nevenfuncties en gebruiksfuncties' bij deze regels dan wel een daaraan gelijk te stellen ambachtelijk bedrijf, in de milieucategorie 1 en 2, waarbij in ieder geval niet zijn toegestaan: industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie, garage en autohandel;

- f. er dient een bedrijfsplan te worden aangeleverd waarin tevens aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik;*
- g. activiteiten moeten inpandig plaats vinden;*
- h. uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;*
- i. het nieuwe bestemmingsvlak is niet groter dan 5.000 m².*

De ontwikkeling welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan. Er zal na herontwikkeling een bestemmingsplanvlak met een oppervlakte van 4.977 m² aanwezig waarop 800 m² bedrijfsgebouwen aanwezig mogen zijn. Binnen deze bedrijfsgebouwen mag een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 en 2 worden uitgeoefend.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' biedt voor de locatie geen mogelijkheden om de wijzigingsbevoegdheden voor de ontwikkeling van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen toe te kennen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' noodzakelijk.

Onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' zijn de 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Gemeente Oirschot' (d.d. 29 januari 2013). De richtlijnen dienen als toetsingskader en inspiratiebron bij ontwikkelingen in het buitengebied. De landschappelijke inpassing van het plangebied is conform de richtlijnen ingevuld (zie paragraaf 2.2.2 van onderhavige toelichting). De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt via een voorwaardelijke verplichting geborgd.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

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

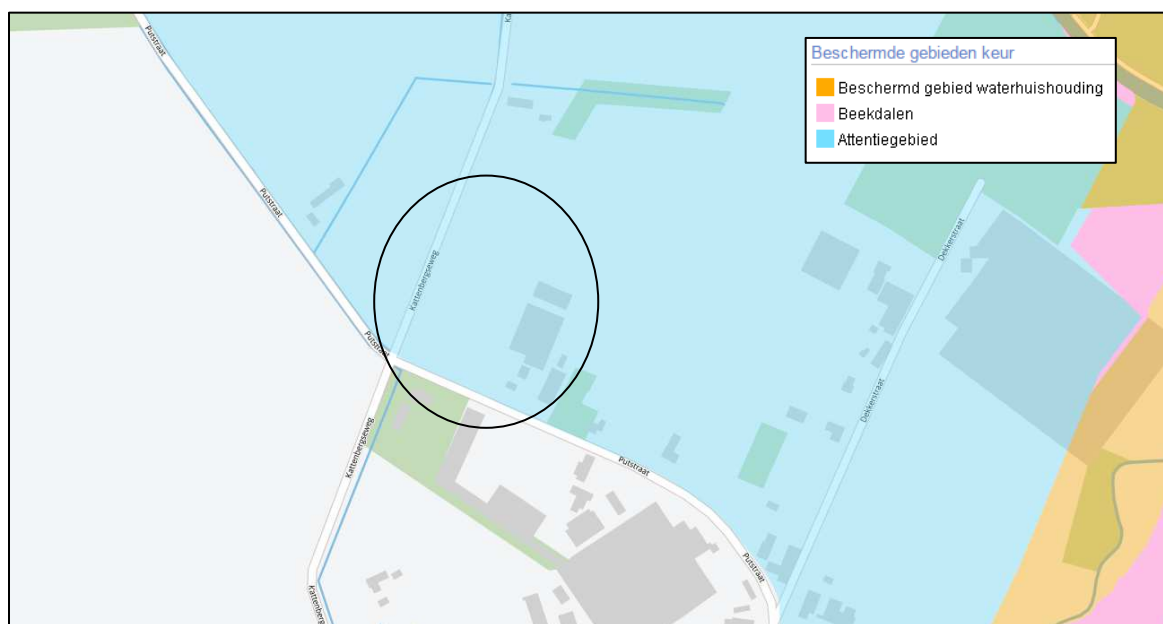
4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 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.

4.1.2.2 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 grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren 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 EHS' toegekend, waarvoor in de regels van onderhavig bestemmingsplan regels zijn opgenomen ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie.

4.1.2.3 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.

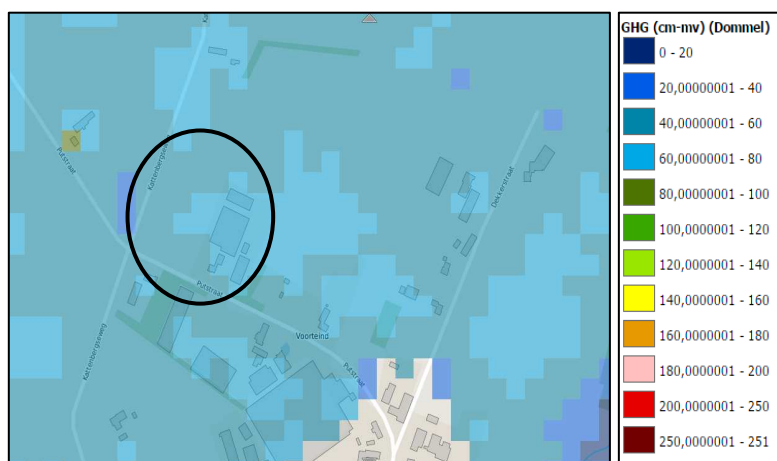
Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het

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.

4.1.3 Bodem en grondwater

De bedrijfslocatie aan Putstraat 16 is gelegen op een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig zand (zEZ21). De Ruimte voor Ruimte woningen zijn geprojecteerd te westen hiervan waar de overgaat in een veldpodzoldgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig zand (Hn21). Ter hoogte van het plangebied is er aan Putstraat 16 sprake van een grondwaterstand van 60-80 cm-mv. Ter hoogte van beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is er sprake van een GHG van 40-60 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de GHG in de omgeving van het plangebied.



Figuur 17: GHG ter hoogte van het plangebied

4.1.4 Huidige en toekomstige situatie

4.1.4.1 Verhard oppervlak

In de huidige situatie is binnen het plangebied een agrarisch bedrijf gelegen. Op de locatie zijn een bedrijfswoning met bijgebouw, een mantelzorgwoning, bedrijfsgebouwen (met een omvang van circa 2.875 m²) en een nissenhut (met een omvang van circa 230 m²) aanwezig. Daarnaast is een groot gedeelte van de bedrijfslocatie verhard.

Na de beoogde herontwikkeling zullen twee Ruimte voor Ruimte woningen met bijgebouwen en erfverharding worden gerealiseerd en wordt de locatie Putstraat 16 herontwikkeld naar een bedrijfsbestemming. Naar verwachting is met de ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen sprake van toename van een verhard oppervlak van circa 800 m², bestaande uit circa 300 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van een hoofdgebouw en bijgebouw(en) hierbij en circa 100 m² aan terreinverharding per woning. De bedrijfswoning met bijgebouw en de mantelzorgwoning aan Putstraat 16 blijven ongewijzigd. Op de locatie aan Putstraat 16 vindt sloop van bedrijfsgebouwen met een omvang van 2.075 m² en de nissenhut (230 m²) plaats. Een bijgebouw bij de woning met een omvang van 120 m² en bedrijfsgebouwen met een omvang van maximaal 800 m² blijven toegestaan. Het bouwvlak voor de locatie aan Putstraat 16 wordt fors verkleind. De verharding die buiten de beoogde bedrijfsbestemming gelegen is, zal worden gesaneerd. Ondanks de ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied vindt er een afname van het verhard oppervlak met minimaal 1.505 m² plaats.

4.1.4.2 Oppervlaktewater

Er is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied. In het plangebied wordt een poel aangelegd. Deze poel zal maximaal 1,15 meter diep zijn.

4.1.4.3 Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater en hemelwater worden gescheiden aan de perceelsgrens aangeboden. Het afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel. De twee Ruimte voor Ruimte woningen worden ook hierop aangesloten. Het hemelwater infiltreert in de bodem. Na de beoogde herontwikkeling zal op eenzelfde manier met afvalwater en hemelwater worden omgegaan.

De percelen waarop de Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld worden hebben elke een omvang van circa 2.700 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.

4.1.4.4 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 in totaal twee Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie Putstraat 16 middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk. Als gevolg van de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt een nieuw verhard oppervlak van 390 m² per woning verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw en 240 m² bijgebouwen. Ten behoeve van de niet-agrarische bedrijfslocatie zal gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing en wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het bouwvlak zal worden verkleind van 9.229 m² naar 4.977 m² en bebouwing met een oppervlakte van 2.305 zal worden gesloopt, waardoor de oppervlakte verharding als gevolg van de ontwikkeling zal afnemen.

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.

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



Figuur 18: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.1.4.5 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

De provinciale Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangeduid als gelegen in een 'attentiegebied ehs'. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgenomen die fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur onmogelijk maken.

4.1.4.6 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 de ecologische hoofdstructuur. 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.

4.1.5 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 aangrenzende oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

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

4.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft 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.

Door Lomans Ecoworks is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze quick scan d.d. 17 juni 2015 met rapportnummer 16-15 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder opgenomen:

“Conclusies

Beschermde soorten

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)**Vogels**

Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren. Foerageer- en nestgelegenheid zullen voor een aantal vogels toenemen door de landschappelijke inpassing.

Vleermuizen

De te slopen schuren/stallen zijn niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Echter kan nooit uitgesloten worden dat een enkele vleermuis incidenteel van de bebouwing gebruik maakt, maar een vaste verblijfplaats is onwaarschijnlijk. Wanneer er tijdens de sloop onverhoopt een individu aangetroffen wordt, dienen de werkzaamheden tijdelijk te worden gestaakt ter plaatse van de vleermuis. Deze zal in de avond de verblijfplaats verlaten om ergens in de omgeving een veilig heenkomen te zoeken. Bij het aantreffen van meerdere exemplaren dient een vleermuisdeskundige te worden ingeschakeld. Vleermuizen zullen plangebied en omgeving benutten om te foerageren. De landschappelijke inpassing met inheems groen zal positief uitwerken op de foerageermogelijkheden voor vleermuizen.

Overige soortgroepen

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

- *Concluderend kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen negatieve effecten zullen hebben op beschermde Flora en fauna.*
- *Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.*

Aanbevelingen**Vogels****Kerkuil**

De verplaatsing van de kerkuilenkast dient plaats te vinden in de minst kwetsbare periode voor kerkuil; als deze geen legsel of jongen heeft, en bij voorkeur niet in een koude periode in de winter. De verplaatsing wordt in samenwerking met Werkgroep Natuur en Landschap uilenwerkgroep "De Beerze" uitgevoerd.

In het plangebied zijn enkele oude sporen aangetroffen van aanwezigheid van steenuil. De landschappelijke inpassing met kleinschalige landschapselementen zoals aangegeven in het nieuwe plan, ontstaat een functionele leefomgeving voor de steenuil. Met een geringe inspanning, zoals het plaatsen van een steenuilennestkast kan het plangebied deel uitmaken van de broedbiotoop voor deze soort. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid voor dit uiltje kan deze eenvoudige maatregel een positief effect hebben op deze soort in de omgeving.

Verder dient bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels

kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt."

Binnen het plangebied worden de aanbevelingen zoals genoemd in de flora en fauna quickscan opgevolgd. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora en faunawet gewerkt.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologische waarden

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

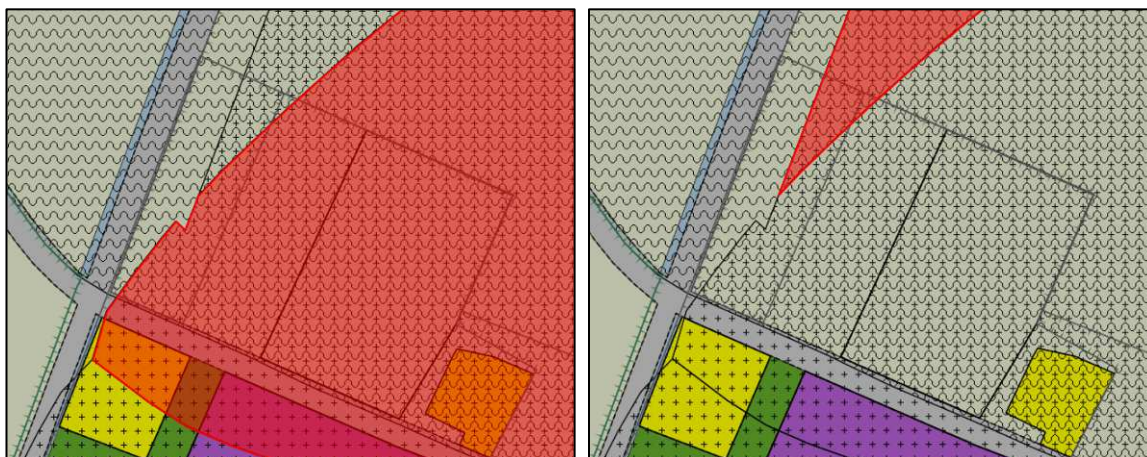
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het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

4.3.1.3 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.

4.3.1.4 Archeologiebeleid gemeente Oirschot

De regionale erfgoedkaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot. In het bestemmingsplan is aan een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en aan het overige gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. Navolgend figuur geeft de ligging van deze dubbelbestemmingen weer.



Figuur 19: Ligging dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' (links) en 'Waarde – Archeologie 5' (rechts)

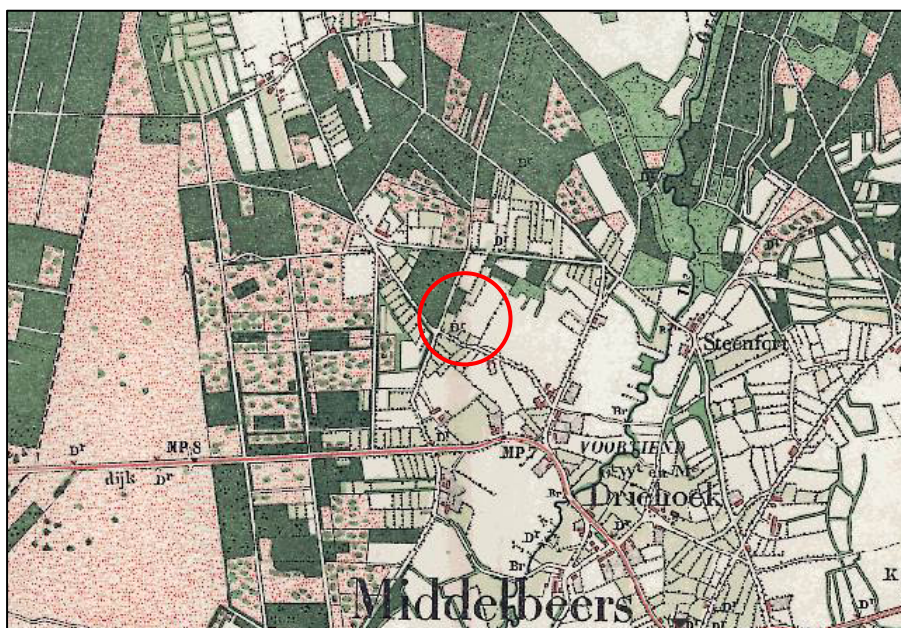
Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is archeologisch onderzoek vereist indien er een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m-mv wordt verstoord. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt dit voor oppervlakten groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m-mv.

Onderhavig bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, herziening Putstraat 16' kent overeenkomstig het vigerende archeologiebeleid de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' toe aan het plangebied. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden beoordeeld of archeologisch onderzoek vereist is.

4.3.2 Cultuurhistorie

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. Middelbeers ligt westelijk van de breuk op het tektonisch hogere deel van midden Brabant.

De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee. Navolgend is een historische kaart uit de periode 1900-1910 weergegeven.



Figuur 20: Historische kaart periode 1900-1910

Op de historische kaart is de ligging van het plangebied tussen enerzijds het beekdal van de Groote Beerze en anderzijds een groot heide- en bosgebied tussen Middelbeers en Diessen te zien. Ten oosten van het plangebied, richting het beekdal, was reeds bewoning aanwezig. Het plangebied is pas decennia later bewoond.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Niet-agrarische bedrijven

4.4.1.1 Inleiding

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.

4.4.1.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

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. De bestaande bedrijfswoning op de locatie Putstraat is vanwege de ongewijzigde toekomstige situatie buiten beschouwing gelaten.

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 woningen op de locatie Putstraat 16 bedraagt circa 300 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 woningen bedraagt meer dan 30 meter.

In de omgeving van het plangebied aan Putstraat 16 is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

4.4.1.3 Niet-agrarisch bedrijven binnen plangebied

Op de locatie Putstraat 16 wordt niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een kleinschalig grondverzetbedrijf met werkplaats mogelijk gemaakt. Deze bedrijvigheid is te scharen onder SBI-code 43.12. Ter plaatse zal sprake zijn van kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 800 m². De beoogde bedrijfsactiviteiten vallen daarmee in categorie 2 (< 1.000 m²) ten aanzien waarvan, op basis van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', een afstand van 10 meter in gemengd gebied aangehouden dient te worden aangehouden. Er zijn geen woningen gelegen binnen een zone van 10 meter rondom het bestemmingsvlak 'Bedrijf' op de locatie Putstraat 16.

In de huidige situatie is ter plaatse een intensieve geiten- en schapenhouderij aanwezig. De herontwikkeling van de locatie levert derhalve een verbetering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie op.

4.4.2 Agrarische bedrijven

4.4.2.1 Inleiding

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.

4.4.2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied de volgende vergunning aanwezig:

5091 TH, Putstraat 16, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 20-07-2004
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1		bedrijf	1,90	688	1307	229	75	12934,40	13
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2		bedrijf	0,80	230	184	0	0	2599	2
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3		bedrijf	0,20	220	44	0	0	1254	2
Totalen						1138	1535	229	75	16787,40	17

Figuur 21: Vergunning Putstraat 16 (bron: BVB)

4.4.2.3 Toekomstige situatie

Bedrijfswoning

De agrarische bedrijfswoning aan Putstraat 16 zal worden omgezet in een bedrijfswoning bij een niet-agrarische bestemming. Ten aanzien van de bedrijfswoning aan Putstraat 16 dient thans een vaste afstand tussen de omliggende veehouderijen en de bedrijfswoning te worden gehanteerd van 50 meter. Ten aanzien van voormalige agrarische bedrijfswoningen die op na 19 maart 2000 zijn opgehouden deel uit te maken van een intensieve veehouderij, dient tevens een afstand van 50 meter te worden gehanteerd. Het beschermingsniveau van de (dan voormalige) bedrijfswoning aan Putstraat 16 wijzigt door de beoogde herontwikkeling derhalve niet.

Ruimte voor Ruimte woningen

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

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

Aangezien onderhavig bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden toekent aan een gedeelte van het plangebied welke de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk maken, wordt in navolgende subparagrafen antwoord gegeven op bovenstaande vragen.

4.4.2.4 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. De geuremissie van het bedrijf aan Putstraat 16 is op 0 gesteld. De locatie Putstraat 16 worden in samenhang met de beoogde herontwikkeling gesaneerd.

Resultaten

Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.



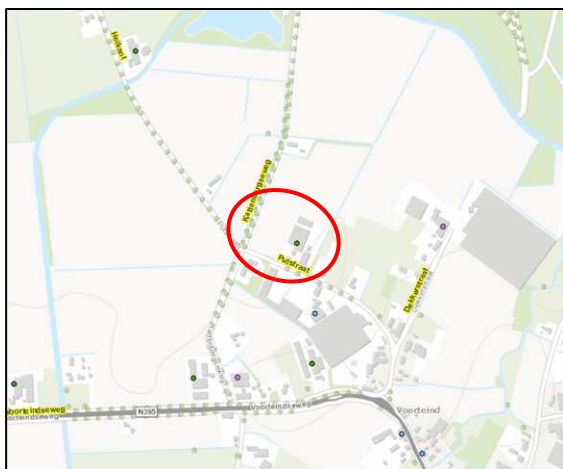
Figuur 22: Achtergrondbelasting plangebied en omgeving

Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie Putstraat 16 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 geurgehinderden van 5% - 10%.

Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden 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.

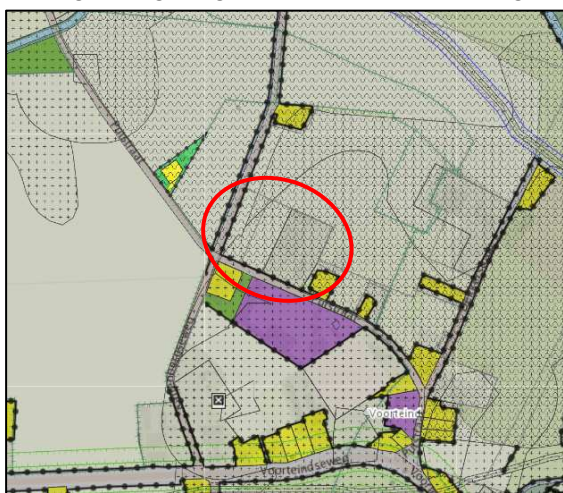
4.4.2.5 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen, 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. Navolgende figuur geeft de veehouderijen in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 23: Veehouderijen in omgeving plangebied

Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds burgerwoningen gelegen. Navolgend figuur geeft de woonbestemmingen in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 24: Woonbestemmingen in omgeving plangebied

De veehouderijen in de omgeving zijn derhalve reeds belemmerd door woningen gelegen tussen deze veehouderijen en het plangebied dan wel door woningen welke dichterbij deze veehouderijen gelegen zijn dan de beoogde woningen.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen hebben 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 onderzoekslocatie worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen niet in hun belangen geschaad.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï 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.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woningen zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï worden uitgevoerd. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zal derhalve geen akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï worden uitgevoerd.

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

De bestaande intensieve veehouderij aan Putstraat 16 wordt omgezet in een niet-agrarische bedrijfslocatie, waarbij tevens wijzigingsbevoegdheden voor de oprichting van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen zal worden. In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde bestemmingen 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

Op de locatie Putstraat 16 wordt in het kader van onderhavig bestemmingsplan ter plaatse van het huidige bouwvlak geen nieuwe bebouwing opgericht en zal derhalve geen onderzoek worden uitgevoerd. Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woningen zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden uitgevoerd. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zal derhalve geen nader bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

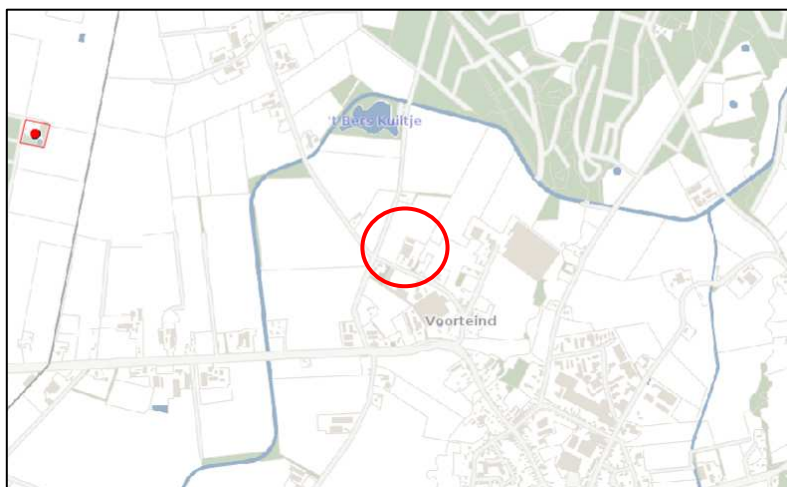
Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk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

4.8.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object, gelegen op een afstand van circa 1.400 meter, betreft een inrichting van M.E. de Kort aan Zandstraat 6 te Diessen. Op deze locatie is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³ aanwezig. De tank heeft een risicocontour van 10 meter. Het plangebied is ruim

buiten deze risicocontour gelegen. Nvolgend figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van Noord-Brabant.



Figuur 25: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

4.8.3 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg binnen de gemeente Oirschot waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plan ligt met een afstand van ruim 4 kilometer buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 2.400 meter bevindt het plangebied aan de Putstraat te Middelbeers zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 400 meter van het plangebied bevindt zich een ondergrondse PRB-transportleiding van Petrochemical Pipeline Services. Voor deze leiding geldt een vrijwaringszone van 5 meter, een plaatsgebonden risico van 13 meter en een groepsrisico van 29 meter. De leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Putstraat 16' 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 bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Attentiegebied EHS' en 'Waterstaat – Natte natuurparel'.

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

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

7. wijzigingsbevoegdheid.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

Een gedeelte van het voormalige bouwvlak aan Putstraat 16 is, overeenkomstig de omliggende gronden, bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapehouderij en glastuinbouw, openbare nutsvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen, tuinen en erven en landschappelijke inpassing. Binnen deze bestemming zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Aan de locaties voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn een tweetal vlakken 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied' toegekend. De onderliggende gronden met de bestemming 'Agrarisch' kunnen op basis van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van in totaal twee Ruimte voor Ruimte woningen. De Ruimte voor Ruimte woningen mogen een inhoud hebben van 1.000 m³ met daarbij 240 m² bijgebouwen.

5.4.2 Bedrijf

Het overige gedeelte van het voormalige bouwvlak aan Putstraat 16 is bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor een niet-agrarische bedrijf in de vorm van een grondverzetbedrijf met werkplaats, een bedrijfswoning, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen, water, waterhuishoudkundige

voorzieningen en landschappelijke inpassing. Binnen deze bestemming is een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 800 m² toegestaan. De bedrijfswoning mag een inhoud hebben van 750 m² met daarbij 120 m² bijgebouwen.

5.4.3 Groen

Aan een gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend. Deze bestemming is op voorspraak van de provincie Noord-Brabant opgenomen ter borging van de kwaliteitverbeterende maatregelen voor het landschap betreffende 'beplantingsstrook 4' van het landschappelijk inpassingsplan.

5.4.4 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.

5.4.5 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5

Aan het overige gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.4.6 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, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. Kostenverhaal is van toepassing op de (latere) wijzigingsplannen voor de Ruimte voor Ruimte kavels. Wanneer de ontwikkeling van de bouwkavels daadwerkelijk plaatsvindt, zal dan ook kostenverhaal plaatsvinden. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst sluiten waarin afspraken hierover vastgelegd worden. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Oirschot waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

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

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, 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.

Het waterschap geeft in een voorlegreactie een aantal opmerkingen met het verzoek deze opmerkingen te verwerken in de waterparagraaf. De waterparagraaf is hierop aangepast. De provincie Noord-Brabant verzoekt om beplantingsstrook 4 zoals opgenomen in het beplantingsplan dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, een natuur- of groenbestemming te geven. In het voorontwerp heeft deze strook een agrarische bestemming. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

7.3 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer zal met omwonenden een omgevingsdialoog worden gevoerd.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 december 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (publicatie Staatscourant 16 december 2015, nr. 45907). Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

BIJLAGE:

Flora en fauna quick scan