

Bestemmingsplan "Buitengebied,
herziening Spoordonkseweg 66 Oirschot"

Gemeente Oirschot



Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

KvK 180 61 619

Van Dun Ontwerp en Planologie is een
handelsnaam van Van Dun Advies BV

Plannaam: "Buitengebied, herziening Spoordonkseweg 66 Oirschot"

Gemeente: Gemeente Oirschot

Datum: 07-10-2021 (vastgesteld)

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0823.BPBGSPRDNKSEWEG66-VAST

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.

Auteur: M.C. van Oijen

Projectleider: F.C.A. van den Borne

Projectnummer: 18344.002

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Locatie plangebied.....	4
1.3 Geldend planologisch regime.....	6
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer.....	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Beoogde situatie.....	9
3. BELEIDSKADER.....	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	12
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	13
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov).....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Omgevingsvisie	19
3.3.2 Beleidsregel "Ruimte voor Ruimte" van de gemeente Oirschot.....	20
3.3.3 Bestemmingsplan	20
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	22
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
4.2 Waterhuishouding	23
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	23
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	25
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	25
4.3 Natuur	27
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	27
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	28
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	30
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	30
4.4.2 Archeologie	31
4.5 Bedrijven en milieuzonering	33
4.6 Geur	34
4.7 Geluid.....	36
4.7.1 Wegverkeerslawaaï.....	36
4.7.2 Industrielawaai.....	37
4.8 Luchtkwaliteit	37
4.8.1 Niet in Betekende Mate.....	37
4.8.2 Woon en leefklimaat	38
4.9 Gezondheid	39
4.9.1 Endotoxinen.....	39
4.9.2 Geitenmoratorium	40
4.10 Bodemkwaliteit.....	41
4.11 Spuitzone.....	42
4.12 Externe veiligheid	43
4.12.1 Regelgeving	43
4.12.2 Toetsing aan beleid	43
4.13 Verkeer en parkeren	45
4.14 Technische infrastructuur.....	46
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
5.1 Juridische achtergrond	47
5.2 Toelichting verbeelding	47
5.3 Toelichting regels	48
6. UITVOERBAARHEID.....	49

6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1 Vooroverleg	49
6.2.2 Omgevingsdialoog	49
6.2.3 Zienswijzen en beroep	49
7. BIJLAGEN.....	51

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer exploiteert aan de Spoordonkseweg 66 te Oirschot een glastuinbouwbedrijf in de vorm van een boomkwekerij. Op deze locatie zijn een corridor/substraatruime, ketelhuis, twee tuinbouwkassen (gezamenlijk 7.500 m²), een garage en een bedrijfswoning aanwezig. De tuinbouwkassen zijn grotendeels verouderd en verkeren in slechte staat. Hier en daar zijn delen ingezakt, waardoor de kassen niet meer worden gebruikt en dus leegstaan. Naast de bestaande tuinbouwkassen bezit initiatiefnemer nog over een vergunning voor het uitbreiden van de glasopstanden tot 1,3 ha.

Initiatiefnemer is niet voornemens om op de locatie zelf nog verder te ontwikkelen. Gezien de hoge investeringsrisico's is de verwachte rendabiliteit simpelweg te laag om op te wegen tegen de hoge financiële kosten en bijbehorende risico's. Initiatiefnemer heeft derhalve de locatie al enkele jaren te koop staan, wat tot op heden nog niet heeft geleid tot serieuze interesse en tot de verkoop van de locatie. Waarschijnlijk heeft dit te maken met dat de locatie, ondanks de uitbreidingsmogelijkheden voor de glasopstanden, geen toekomstbestendige locatie voor een glastuinbouwbedrijf betreft. Een hedendaags glastuinbouwbedrijf is voor een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering al snel genooddaakt enkele hectare glasopstanden te hebben, met daarbij de ruimte voor alle benodigde voorzieningen. Tevens is hier sprake van een solitair glastuinbouwbedrijf in een bebouwingslint net buiten de bebouwde kom van Oirschot. Vanuit het ruimtelijk beleid biedt deze locatie dan ook geen duurzaam toekomstperspectief, zowel voor initiatiefnemer niet als voor een eventuele toekomstige koper.

Gezien het feit dat initiatiefnemer niet voornemens is de boomkwekerij op locatie verder te exploiteren en de locatie onverkoopbaar is, moet initiatiefnemer op zoek gaan naar alternatieven. Om sanering van de locatie financieel haalbaar te maken is initiatiefnemer voornemens ter plaatse twee Ruimte-voor-Ruimte woningen toe te voegen en de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen tot burgerwoning. Hiertoe is in januari 2019 een principeverzoek ingediend en op 11 maart 2019 principemedewerking verleend door het college van B&W van de gemeente Oirschot.

In deze toelichting wordt aangetoond dat het plan ruimtelijk verantwoord is. Naast deze toelichting bestaat het bestemmingsplan uit de regels en de verbeelding.

De Ruimte-voor-Ruimte titels worden aangekocht en bijgevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan.

1.2 Locatie plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie L, met de nummers 1268, 1269, 1472 en 1473. De percelen zijn gelegen aan de Spoordonkseweg 66, 5688 KE te Oirschot. Ter plaatse van dit adres is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf is op een afstand van circa 500 meter van de kern van Oirschot gelegen. Zie Afbeelding 1 en Afbeelding 2 voor de locatie van het plangebied.



Afbeelding 1: Locatie plangebied met witte omlijning (plangebied is tevens bouwvlak)

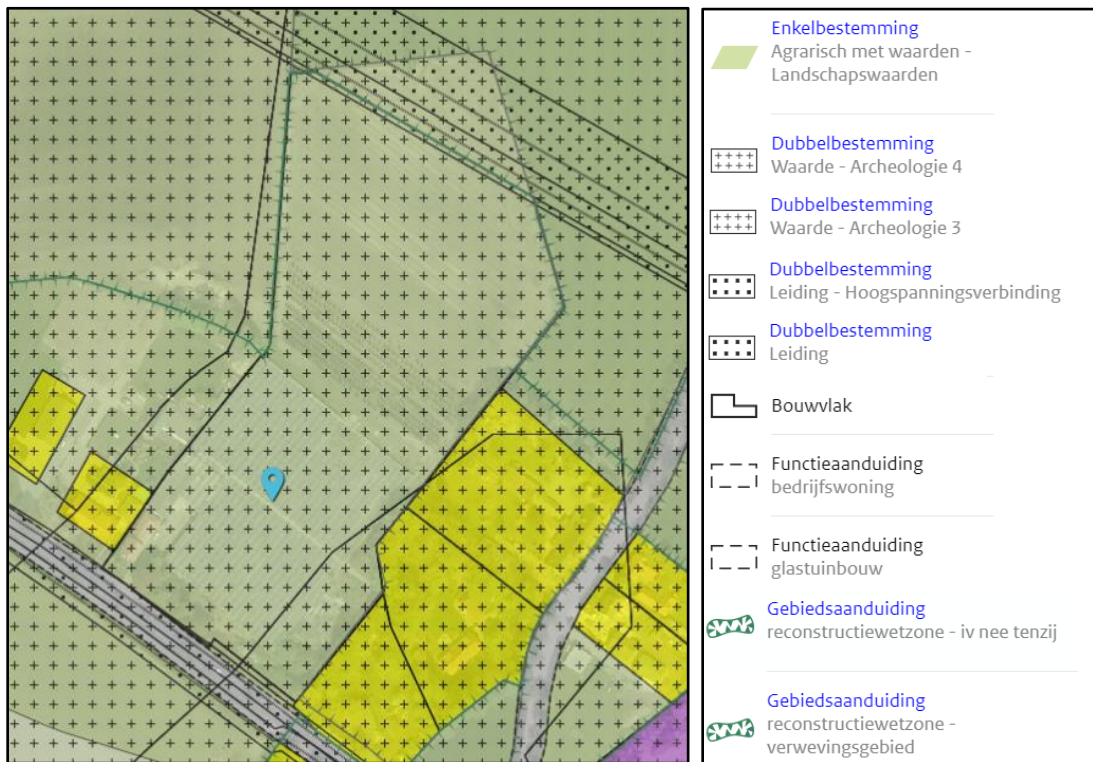


Afbeelding 2: Locatie plangebied (wit omcirkeld) in relatie tot de omgeving.

1.3 Geldend planologisch regime

Het vigerende planologisch regime voor het plangebied is vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', aldus vastgesteld d.d. 21-11-2017. In dit bestemmingsplan is vastgesteld dat de bestemmingen en aanduidingen uit het bestemmingsplan '2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot', aldus vastgesteld 18-06-2013, van toepassing zijn. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan '2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot', blijkt dat de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing zijn op de locatie, zie Afbeelding 3:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden';
- Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';
- Dubbelbestemming 'Leiding';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'glastuinbouw';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Afbeelding 3: Uitsnede plangebied bestemmingsplan '2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot'

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf en het omzetten naar een woonbestemming, inclusief de realisatie van twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Om het gewenste initiatief mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen. Middels deze toelichting wordt een uitgebreide onderbouwing gegeven waarin wordt aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aansluit bij de omgevingswaarden en -kenmerken. Deze toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

De gemeente Oirschot bestaat uit de kernen Oirschot en Spoordonk en sinds 1997 ook uit de zuidelijker gelegen kernen Oost-, West- en Middelbeers. De gemeente Oirschot maakt deel uit van de streek de Kempen. De gemeente Oirschot noemt zich "monument in het groen". De gemeente telt twee beschermde dorpsgezichten, meer dan driehonderd goed geconserveerde monumentale gebouwen en elf natuurgebieden. Oirschot heeft een uitgestrekt buitengebied. Unieke landgoederen, dichtbegroeide bossen, uitgestrekte heidevelden, bolle akkers, landelijke beekdalen, bloemrijke graslanden en plantrijke vennen wisselen elkaar af.

Het plangebied ligt aan de Spoordonkseweg 66 te Oirschot, in het buitengebied van de gemeente en op een afstand van circa 500 meter van de kern van Oirschot. De locatie grenst oostelijk aan het historisch landschap 'Boterwijk'. Boterwijk is een langgerekt gehucht langs de noord-zuid gerichte Boterwijkse Straat. Het betreft een karakteristieke agrarische nederzetting op een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden en (restanten van) hakhout. Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen.

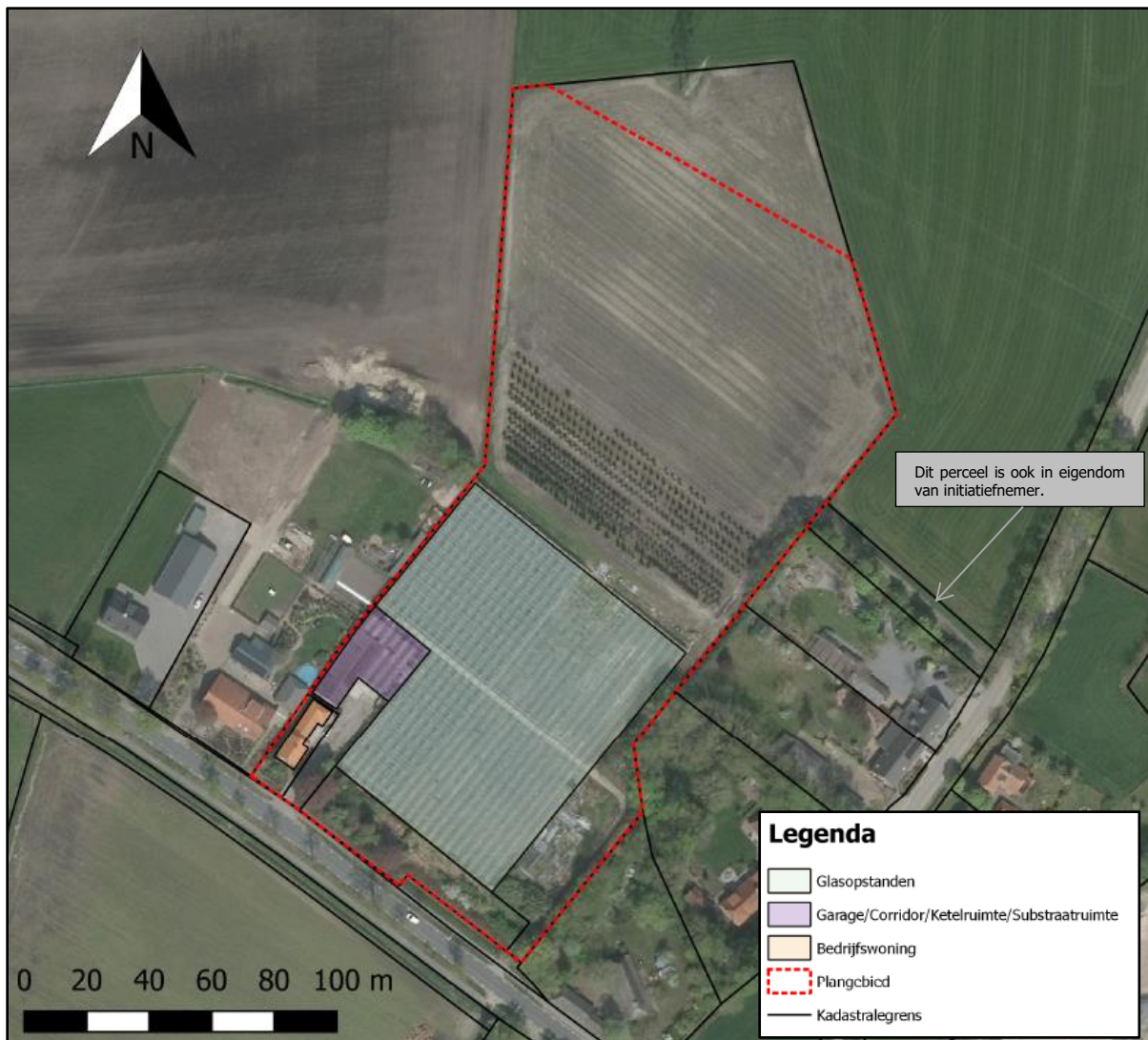
De Spoordonkseweg betreft een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied. De Spoordonkseweg betreft een uitloper uit de kern Oirschot die de kern met Spoordonk verbindt. De bebouwingsdichtheid aan dit lint is relatief hoog. In de omgeving van het plangebied komen diverse (ruime) woonlocaties en bedrijven voor.

Het gehele plangebied aan de Spoordonkseweg 66 te Oirschot, welke gelijkstaat aan het bouwvlak van de boomkwekerij, heeft een oppervlakte van 2,78 hectare. Op deze locatie zijn een corridor/substraatruime, ketelhuis, twee tuinbouwkassen met een oppervlakte van 7.500 m², een garage en een bedrijfswoning (zie Afbeelding 4 en Afbeelding 5) aanwezig. De tuinbouwkassen zijn grotendeels verouderd en verkeren in slechte staat. Hier en daar zijn delen ingezakt, waardoor de kassen niet meer worden gebruikt en dus leegstaan. Naast de bestaande tuinbouwkassen bezit initiatiefnemer nog over een vergunning voor het uitbreiden van de glasopstanden tot 1,3 ha. Aan de achterzijde van het kassencomplex heeft initiatiefnemer wat vollegrondsteelt en grasland.



Afbeelding 4: Vooraanzicht bedrijfswoning Spoordonkseweg 66

Zoals benoemd hebben de tuinbouwkassen een gezamenlijk oppervlak van 7.500 m². De corridor/substraatruimte, het ketelhuis en de garage hebben een gezamenlijke oppervlak van 594 m². De bedrijfswoning heeft een grondoppervlak van 153 m², waarbij het bruto woonoppervlak 217 m² betreft en een inhoud heeft van 640 m³



Afbeelding 5: Situering opstanden binnen het plangebied

Ten oosten van het plangebied heeft initiatiefnemer nog een klein perceel met daarop een pad naar de achterliggende agrarische gronden. Dit perceel is bekend onder de kadastrale gemeentenaam Oirschot, Sectie L met nummer 702 en is gelegen naast de woning aan de Gijzelaar huisnummer 6, zie tevens Afbeelding 5. Het perceel heeft een verbindingfunctie vanaf de weg Gijzelaar naar het perceel met nummer 1472 en 1473 (achterliggende agrarische gronden van initiatiefnemer).

2.2 Beoogde situatie

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven zijn de bestaande kascomplexen verouderd en staan leeg. Voorheen is binnen de glasopstanden en in de achtergelegen volle grond een boomkwekerij geëxploiteerd.

Aangezien initiatiefnemer niet voornemens is de boomkwekerij op locatie verder te exploiteren en dat de locatie onverkoopbaar is, moet initiatiefnemer op zoek gaan naar alternatieven. Om sanering van de locatie financieel haalbaar te maken is initiatiefnemer voornemens ter plaatse twee Ruimte-voor-Ruimte woningen toe te voegen en de bestaande bedrijfswoning te herbestemmen tot burgerwoning. Op deze manier kan, na sanering van de locatie, een waardevolle invulling gegeven worden aan een

'open' ruimte binnen in een bebouwingslint. Gezien het feit dat de locatie tussen diverse (Ruimte-voor-Ruimte) woningen gelegen is, sluit het geheel na realisatie van de woningen als een stedenbouwkundig geheel op elkaar aan.

Met de beëindiging van de boomkwekerij worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt en afgevoerd. Dit betreffen de tuinbouwkassen, met een gezamenlijk oppervlak van 7.500 m² en de corridor/substraatruimte, het ketelhuis en de garage, met een gezamenlijke oppervlak van 594 m². In totaal betreft de te slopen agrarische bebouwing binnen het plangebied dus 8.094 m². Met deze sloop van bebouwing wordt een grote ruimtelijke kwaliteitswinst voor de omgeving behaald. Enkele zichtlijnen naar het achterliggende landschap kunnen worden hersteld, nu de grote massa aan bebouwing zal verdwijnen. De bedrijfswoning blijft behouden.

Het plangebied heeft aan de straatzijde een frontbreedte van 105 meter. De bestaande bedrijfswoning wordt vastgelegd als burgerwoning, welke westelijk gelegen is in het plangebied. Deze bestaande woonkavel is 25 meter breed. Met het initiatief wordt voor de nieuwe burgerwoning een kavel vastgelegd van 1.935 m². Hierdoor blijft er voldoende ruimte over om twee Ruimte-voor-Ruimte kavels te realiseren. Tevens blijft er door deze afmetingen een vrije ruimte gewaarborgd tussen de bestaande (bedrijfs)woning en de nieuwe woningen in. De titels voor deze kavels zijn aangekocht en bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. De benodigde Ruimte-voor-Ruimte dossiers worden dan toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

De twee Ruimte-voor-Ruimte kavels krijgen een breedte van 30 meter en worden aan de westzijde van de bestaande bedrijfswoning gesitueerd. De kavels krijgen een omvang van respectievelijke 2.163 m² en 2.047 m². Per woning zal de maximale inhoud 1.000 m³ bedragen. Ook wordt er per woning een bijgebouw mogelijk gemaakt met een maximale oppervlakte van 240 m². Iedere kavel heeft een zichtlijn over het achterliggende agrarische landschap.



Afbeelding 6: Inrichtingsschets Spoordonkseweg 66 Oirschot

De woningen worden aan de achterzijde ingepast met haagbeplanting en een landschapsboom. Tussen de kavel met de burgerwoning en de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt een open zone gewaarborgd van 15 meter breed. Door deze open zone wordt een waardevolle zichtrelatie met het achterliggende landschap gerealiseerd.

Zoals in deze toelichting is benoemd zijn de achterliggende gronden binnen het plangebied in gebruik als grasland of vollegrondsteelt voor de boomkwekerij. Met de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte kavels en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning zal ook het bestaande bouwvlak op de achterliggende agrarische gronden komen te vervallen. Het is dan niet meer mogelijk om hier nog bebouwing te realiseren. Wel blijft de agrarische bestemming bestaan waardoor het mogelijk blijft om hier het huidige gebruik voort te zetten. Deze gronden zullen dan ook in de beoogde situatie in gebruik blijven voor boomteelt of voor grasland/maïsteelt. Naar alle waarschijnlijkheid houdt initiatiefnemer deze gronden in eigen bezit. Ten oosten van het plangebied heeft initiatiefnemer nog een klein perceel met daarop een pad naar de achterliggende agrarische gronden. Dit perceel is bekend onder de kadastrale gemeentenaam Oirschot, Sectie L met nummer 702. Via het pad op dit perceel blijven de achterliggende gronden vanaf de weg Gijzelaar in de toekomst ook bereikbaar.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het initiatief betreft een kleinschalige stedelijke ontwikkeling in de vorm van 'ruimte voor ruimte', dat gezien het feit dat er sprake is van realisatie van twee woningen in het buitengebied en daarmee voorziet in een (klein) deel van de regionale behoefte. Echter in de kader van de Ladder is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt namelijk dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is wanneer in de woningbouwlocatie 12 woningen worden gerealiseerd. Met dit plan worden 2 nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk gemaakt. Derhalve is verdere toetsing aan de Ladder niet nodig. Ook het vastleggen van de bedrijfswoning als burgerwoning is dusdanig kleinschalig van aard en is hergebruik van bestaand bebouwingsoppervlak dat dit geen stedelijke ontwikkeling is.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische

aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. De bedrijfsactiviteiten van een bestaande boomkwekerij worden beëindigd, wat gepaard gaat met een milieuhygiënische verbetering voor de omgeving. Een volledig glastuinbouwbedrijf binnen in een bebouwingslint wordt gesaneerd, welke tevens nog groeimogelijkheden had om uit te breiden in glasopstanden. Dit betreft dus een hele grote bijdrage in de verbetering van de omgevingskwaliteiten. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

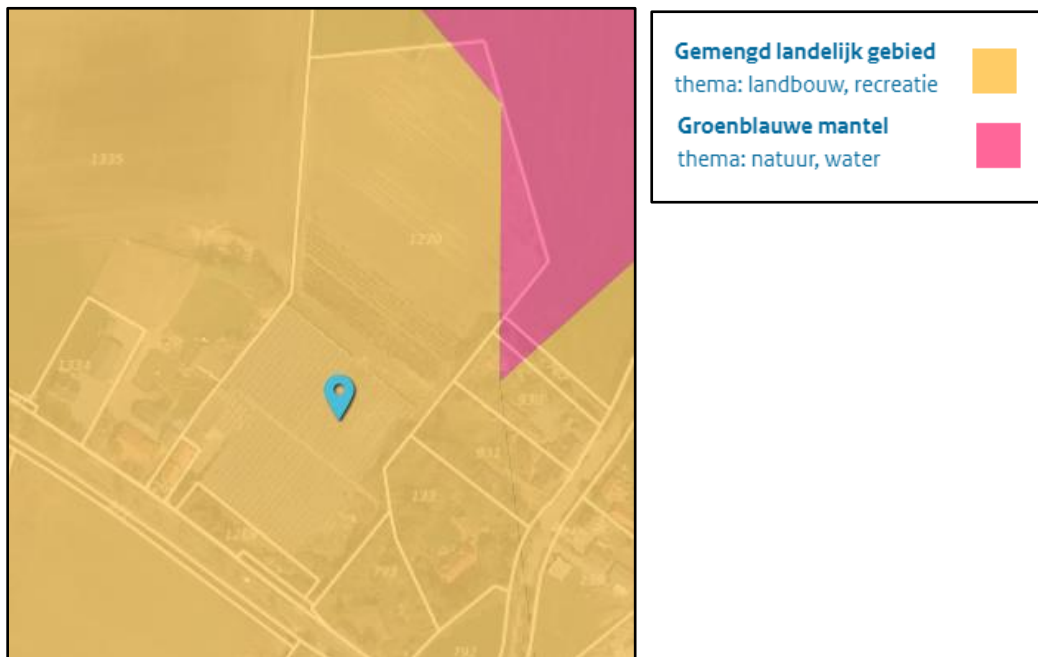
De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 7, ligt het plangebied voor het overgrote deel in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengd landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Een kleinschalige woonfunctie is ook onderdeel van het multifunctioneel gebied. Met de beëindiging en sanering van het glastuinbouwbedrijf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en waarbij 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen worden gerealiseerd, blijft het multifunctionele en kleinschalige karakter behouden. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 7, ligt het plangebied ook voor een heel klein gedeelte in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in deze gebieden zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Op dit moment heeft initiatiefnemer op de gronden waar deze structuur van toepassing is vollegrondsteelt en/of grasland voor zijn boomkwekerij. Deze gronden zijn tevens bestemd als bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf. Daarbij bezit initiatiefnemer nog over een vergunning om zijn glasopstanden uit te breiden. Echter, met het initiatief wordt het glastuinbouwbedrijf beëindigd en de glasopstanden gesaneerd. Hiervoor worden aan de Spoordonkseweg woningen gerealiseerd. Deze gronden zijn niet gelegen in groenblauwe mantel. Voor de gronden die wel in de groenblauwe mantel liggen, geldt dat hier de bouwvoorwaarden worden verwijderd. De gronden zullen in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid gebruikt worden als grasland o.i.d. Dit gaat dus gepaard met een

verbetering voor het landschap. Het initiatief sluit dus aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Afbeelding 7: Uitsnede structurenkaart Svro 2014

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov)

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen in de werkingsgebieden 'Landelijk gebied', 'Gemengd landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied', zie Afbeelding 8.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. Met het initiatief wordt een boomkwekerij met glastuinbouw gesaneerd, een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en worden er twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte kavels gerealiseerd.

In artikel 3.68, eerste lid, is vastgelegd dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69, lid c, is vastgelegd dat een bedrijfswoning in gebruik genomen mag worden als burgerwoning. De voorwaarden hiervoor worden later in deze paragraaf behandeld.

Naast het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoningen worden er twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte kavels gerealiseerd. Zoals beschreven zijn, conform artikel 3.68, zijn enkel bestaande woningen toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken met ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het kader van rood voor groen, zoals ruimte-voor-ruimte woningen. De voorwaarden hiervoor zijn vervat in artikel 3.80 en worden later in deze paragraaf behandeld.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief is geen sprake van een aanwezige dan wel te ontwikkelen veehouderij (voor hokdieren). De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Aan de relevante artikelen wordt hierna getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het initiatief betreft de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf met de sanering van een verouderd kascomplex en bijbehorende bedrijfsgebouwen. In totaal wordt er 8.049 m² aan bebouwing gesloopt. Het gehele plangebied aan de Spoordonkseweg 66 te Oirschot, welke gelijkstaat aan het bouwvlak van de boomkwekerij, heeft een oppervlakte van 2,78 hectare. Dit bebouwbaar oppervlak, met uitzondering van het toekomstig bebouwbaar oppervlak van de woningen, verdwijnt. De bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning met een woonbestemming. Deze woning krijgt dan een bouwperceel/kavel van 1.935 m². Daarnaast worden er twee Ruimte-voor-Ruimte kavels gerealiseerd op een deel van de gronden die nu bestemd zijn voor het glastuinbouwbedrijf. Met het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woningen wordt het bouwperceel per woning verkleind naar een passende omvang van respectievelijke 2.163 m² en 2.047 m². Tevens worden er zichtlijnen naar het achterliggende landschap gerealiseerd. Aangezien het bouwperceel fors verkleind t.o.v. de huidige situatie, in combinatie met de situering van de woningen, is er hier sprake van zuinig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de

mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd voor de omgeving door sanering van het verouderde kascomplex. De verspreid gelegen kascomplexen worden namelijk gezien als een verstoring van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vervalt de (milieu-hygiënische) hinder van de boomkwekerij door volledige sanering, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeterd. De nieuwe Ruimte-voor-Ruimte kavels en de kavel met hierop de bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning, worden gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oirschot is het afsprakenkader van de regio De Kempen van toepassing, vastgelegd in de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' d.d. 24 augustus 2012. Ruimtelijke ontwikkelingen worden hierin verdeeld in 3 categorieën, om afhankelijk van de impact te bepalen hoe invulling moet worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In categorie 1 en 2 vallen ontwikkelingen die geen of een relatief beperkte invloed hebben op de omgeving. Categorie 3 betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's en die niet vallen in categorie 1 en 2.

Een omzetting van agrarisch naar een woonbestemming wordt in de notitie aangeduid als een categorie 3 ontwikkeling. In dit initiatief is dit dus van toepassing bij het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Voor wat betreft de realisatie van de twee Ruimte-voor-Ruimte kavels is Afdeling 3.7 'Ontwikkeling met Rood voor Groen' van de Iov van toepassing. In artikel 3.77 van deze afdeling is opgenomen dat indien toepassing wordt gegeven aan een 'ontwikkeling met rood voor groen', ook voldaan wordt aan de verplichting als bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap'. In artikel 3.80 zijn de specifieke voorwaarden opgenomen voor Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Dit betekent dat deze Ruimte-voor-Ruimte los staat van de categorie 3 ontwikkeling zoals hierboven benoemd. Echter moet worden opgemerkt dat wel een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd.

Gezien het feit dat het hier gaat over een gehele ontwikkeling, is er een financiële berekening gemaakt om de waardevermeerdering/vermindering van de grond te bepalen. Op basis van de huidige situatie en de beoogde situatie is de economische berekening betreffende de kwaliteitsverbetering van het landschap berekend. De gronden waarop de Ruimte-voor-Ruimte woningen worden gepositioneerd worden buiten beschouwing gelaten. Het 'om te vormen' agrarisch bouwvlak is dus in dit geval kleiner dan het gehele plangebied. Dit betreft dus het gehele plangebied minus de Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Uit de financiële berekening blijkt dat er met het initiatief sprake is van een waardevermindering á € 145.795,-. Gelet op het feit dat het agrarisch bedrijf in de huidige situatie beschikt over een ruim bouwvlak, is er met de beoogde ontwikkeling geen sprake van een waardevermeerdering maar juist een waardevermindering. In dat geval hoeft er geen investering voor kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Opgemerkt wordt wel dat er agrarische bebouwing (tuinbouwkassen + bijbehorende gebouwen) worden gesloopt. Dit geldt dus als 'extra' kwaliteitsverbetering, naast dat de kavels met

beplanting worden ingepast in het landschap. In Bijlage 1 is de economische berekening toegevoegd. In Bijlage 3 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Door de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is daarom in overeenstemming met artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk worden gemaakt als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

Met het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt slechts één woonbestemming gecreëerd. De woning wordt niet gesplitst of herbouwd.

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Zoals reeds uiteen is gezet wordt de overtollige bebouwing met het initiatief gesaneerd. Dit betreft het verouderde kascomplex en bijbehorende gebouwen, welke behoren tot de boomkwekerij. In totaal wordt er 8.049 m² aan bebouwing gesloopt.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor wonen in het landelijk gebied.

Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.80)

In artikel 3.80 van de Iov zijn de voorwaarden opgenomen voor realisatie van ruimte-voor-ruimte kavels in het landelijk gebied. Dit is toegestaan indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

Een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit kan worden bewerkstelligd door de sanering van een intensieve veehouderij of door de aankoop van een titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. In dit geval zal een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit worden bewerkstelligd door de koop van twee ruimte-voor-ruimte titels bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Het bewijsstukkendossier van aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels is bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat er met dit initiatief een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit wordt behaald door de sanering van kassen behorende bij de boomkwekerij. Dit laatstgenoemde gaat weliswaar niet gepaard met het verkrijgen van een ruimte-voor-ruimte titel.

b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Als naar de definitie van een bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de Iov Noord-Brabant wordt gekeken, is de locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie betreft namelijk een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Er is sprake van een bebouwingslint, een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied. De Spoordonkseweg betreft een uitloper van de kern Oirschot, welke doorloopt via Spoordonk tot aan de kern Moergestel. De bebouwingsconcentratie langs deze weg is relatief vrij hoog, (burger)woningen, VAB locaties en bedrijfslocaties komen naast elkaar voor. Het plangebied is gelegen aan dit bebouwingslint, op een afstand van circa 500 meter van de kern Oirschot. Daarbij wordt opgemerkt dan aan weerszijde van het plangebied (Ruimte-voor-Ruimte) woningen zijn gelegen. Het gaat hier dan ook om een 'inbreiding' van het bebouwingslint en niet om een 'uitbreiding'.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De woningen worden aan de achterzijde ingepast met haagbeplanting en een landschapsboom. De bossingel aan de zuidwestelijke grens van het plangebied blijft behouden. De kavels worden van elkaar gescheiden door hagen van inheemse beplanting. Tussen de kavel met de burgerwoning en de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt een open zone gewaarborgd van 15 meter breed. Door deze open zone wordt een waardevolle zichtrelatie met het achterliggende landschap gerealiseerd. In Bijlage 3 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan verzekerd.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 2 nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen. Met de toevoeging van twee woningen is geen sprake van (een aanzet voor) stedelijke ontwikkeling. Tevens is sprake van een 'inbreidingslocatie'. Het kascomplex wordt gesaneerd, hier worden de twee woningen gerealiseerd. Aan weerszijde zijn al (Ruimte-voor-Ruimte) woningen aanwezig. Er is dus geen sprake van uitbreiding van het bebouwingslint.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor Ruimte-voor-Ruimte kavels in het landelijk gebied.

Conclusie Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Omgevingsvisie

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van gemeente Oirschot de Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente een concrete visie voor de leefomgeving vastgelegd die zicht richt op de ontwikkeling van Oirschot. Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen.

Het buitengebied van Oirschot bestaat uit landbouw- en natuurgebieden, landgoederen, verspreide bebouwing en een aantal buurtschappen. De gestage transitie van 'overwegend agrarisch gebied' naar 'een gebied met agrarisch en recreatieve functies' brengt een continu spanningsveld aan het oppervlak. Het gaat dan bijvoorbeeld om een duurzame verhouding tussen recreatie, de draagkracht van natuur en landschap en de wederzijdse beperkingen tussen met name de milieugevoelige functies (zoals wonen en verblijfsrecreatie) en de agrarische sector. Tot slot zijn er nieuwe maatschappelijke opgaven in het buitengebied, zoals de verschuiving in beheer en bezit van landbouwgronden, de toenemende functiemenging, de transformatie van vrijkomende (agrarisch) bebouwing (VAB's), de energietransitie en de klimaatbestendigheid.

Voor het gehele buitengebied is de gemeente Oirschot op zoek naar een nieuwe balans. Samenleving initieert en krijgt ruimte voor innovatieve ideeën die aansluiten op de dialoog en bijdragen aan de nieuwe balans in het buitengebied. Daarbij is het van belang dat initiatieven bijdrage aan de doelen van de omgevingsvisie. Daarnaast moet een omgevingsdialoog wordt gevoerd en is een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van belang.

In de huidige situatie is een boomkwekerij met glasopstanden gevestigd op locatie. Deze boomkwekerij staat al enkele jaren te koop en is verouderd. De glasopstanden zijn deels ingezakt en staan leeg. In de beoogde situatie wordt de boomkwekerij op locatie beëindigd en worden de glasopstanden gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en daarbij worden twee Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd op de locatie waar nu de glasopstanden zijn gesitueerd. Bij het ontwerp voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt gekeken naar de historische bouwstijl en gebiedseigen kenmerken van het gebied waarin de woningen worden gerealiseerd, maar

dan in een 'modern jasje'. In de beoogde situatie zullen de landschappelijk kwaliteiten van de omgeving worden versterkt door sanering van oude glasopstanden en de bouw van moderne woningen die passen binnen de omgeving, maar ook doordat het geheel landschappelijk zal worden ingepast. Voor dit laatste is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Ook is er een omgevingsdialoog gehouden, waaruit blijkt dat de omwonenden het plan positief ervaren.

Tevens dient te worden opgemerkt dat het huidige boomkwekerij met bijbehorende milieucontouren deels over de naastgelegen woningen is gelegen. In deze is er dus sprake van wederzijdse beperkingen. Met het beëindigen van de boomkwekerij worden deze wederzijdse beperkingen opgeheven.

Het beëindigen van de boomkwekerij gaat gepaard met het verwijderen van verouderde glasopstanden. Deze glasopstanden staan al enige tijd leeg en zijn deels ingezakt. Met beëindiging en sanering van het agrarisch bedrijf wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit allen is passend binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Oirschot.

3.3.2 Beleidsregel "Ruimte voor Ruimte" van de gemeente Oirschot

Begin 2018 heeft de gemeente het gebruik van de Ruimte voor Ruimte regel binnen de gemeente Oirschot geëvalueerd. Hieruit bleek dat het aantal woningen dat gerealiseerd is in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte niet overeenkomt met het aantal m² gesaneerde veehouderijen, maar er sprake is van een lichte overschrijding van het aantal woningen. Deze overschrijding zou bovendien nog groter worden, gezien de harde plancapaciteit die de gemeente nog verwacht te realiseren.

Elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering. Alleen het toevoegen van woningen is dit niet, omdat hierdoor een verdichting van het open landelijke karakter optreedt. Met de aankoop van Ruimte-voor-Ruimte titels kan sprake zijn van een sanering buiten de gemeentegrenzen terwijl de versterking binnen de gemeente Oirschot plaatsvindt. De versterking en verdichting door het toevoegen van een woning is dan ook alleen maar te rechtvaardigen als dit gepaard gaat met een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van milieuwinst, ontstening, landschappelijke versterking of een andere kwaliteitsinvestering binnen de gemeente Oirschot.

Dit initiatief zorgt voor een directe kwaliteitsinvestering binnen de gemeente Oirschot doordat:

- 7.500 m² glasopstanden worden gesaneerd;
- de vergunning voor uitbreiding van de glasopstanden tot 1,3 ha wordt ingetrokken;
- het bouwvlak t.b.v. een glastuinbouwbedrijf van 2,78 ha wordt opgeheven;
- de lokale milieutechnische omstandigheden verbeteren daar het glastuinbouwbedrijf, met een milieucontour van 30 meter, welke gedeeltelijk is gelegen over woonbestemmingen, wordt gesaneerd;
- het plangebied wordt voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Vanwege deze aanvullende kwaliteitsinvesteringen binnen de gemeentegrenzen is het toevoegen van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen ter plaatse te rechtvaardigen.

3.3.3 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' en het bestemmingsplan '2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot' vigerend. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan '2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot', blijkt dat de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing zijn op de locatie:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden';
- Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';
- Dubbelbestemming 'Leiding';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'glastuinbouw';

- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Het plan voorziet in de beëindiging van de boomkwekerij, de sanering van de glasopstanden, het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning en het toevoegen van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf en het omzetten naar woonbestemming, inclusief de realisatie van twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Om de gehele beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen. Middels deze toelichting wordt een uitgebreide onderbouwing gegeven waarin wordt aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aansluit bij de omgevingswaarden en -kenmerken. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden op voorhand valt uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Categorie D11.2 is mogelijk van toepassing bij onderhavig in initiatief. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject wat 2000 of meer woningen omvat. Daar het hier de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woning (en een omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning) betreft is er geen overschrijding van de grenswaarden uit categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de grenswaarde. Derhalve is de ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Onder de C- en D-drempelwaarde is een vormvrije mer beoordeling benodigd.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordeling. Door middel van deze toelichting op het bestemmingsplan heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Deze toelichting kan dan ook worden beschouwd als vormvrije MER-beoordelingsnotitie.

In overeenstemming met met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagetermijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan gelijktijdig met het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen op de vormvrije MER-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

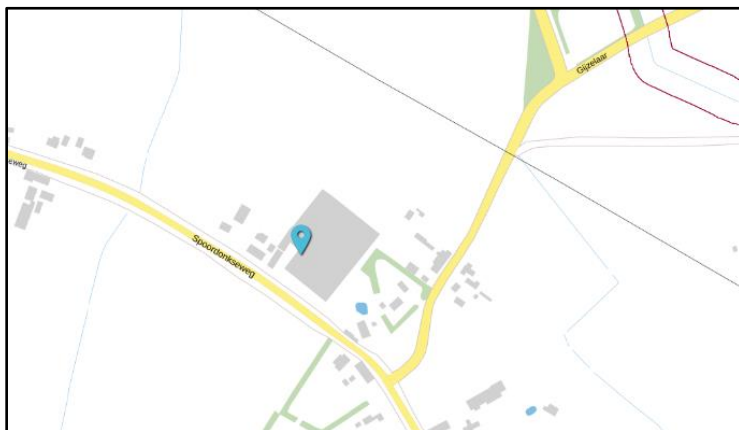
4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de kaart met de instructieregels ten aanzien van water van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is voor het plangebied geen werkingsgebied opgenomen, zie Afbeelding 9.



Afbeelding 9: Uitsnede Iov 'grondwaterbescherming, waterveiligheid, en -berging'

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en

waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 10: Uitsnede PMWP

Zoals weergegeven is in Afbeelding 10 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

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

- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande situatie is er sprake van een boomkwekerij met diverse opstallen. Binnen het plangebied zijn een corridor/substraatruime, ketelhuis, twee tuinbouwkassen met een oppervlakte van 7.500 m², een garage en een bedrijfswoning aanwezig. Aangezien dit bedrijf al een tijdje te koop staat en er binnen de tuinbouwkassen geen activiteiten meer plaatsvinden, ontstaat er geen bedrijfsafvalwater. Voorheen werden de planten binnen de glasopstanden besproeid met een nevelsysteem. Op dit moment worden er geen planten meer gekweekt binnen de glasopstanden en vindt er geen beneveling meer plaats. Er is geen sprake van een recirculatiesysteem. Het huishoudelijk afvalwater wat binnen de bedrijfswoning ontstaat wordt geloosd op het gemeentelijk riool, welke is gelegen aan de Spoordonkseweg.

Verder valt er hemelwater op de daken van de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de tuinbouwkassen en de erfverharding. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende gronden en perceelstoten. Hier kan het water infiltreren en of wordt dit water afgevoerd in het slotenstelsel. Er vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe doen leiden dat (gevaarlijke/verontreinigde) stoffen in aanraking komen met het oppervlaktewater en/of bodemwater.

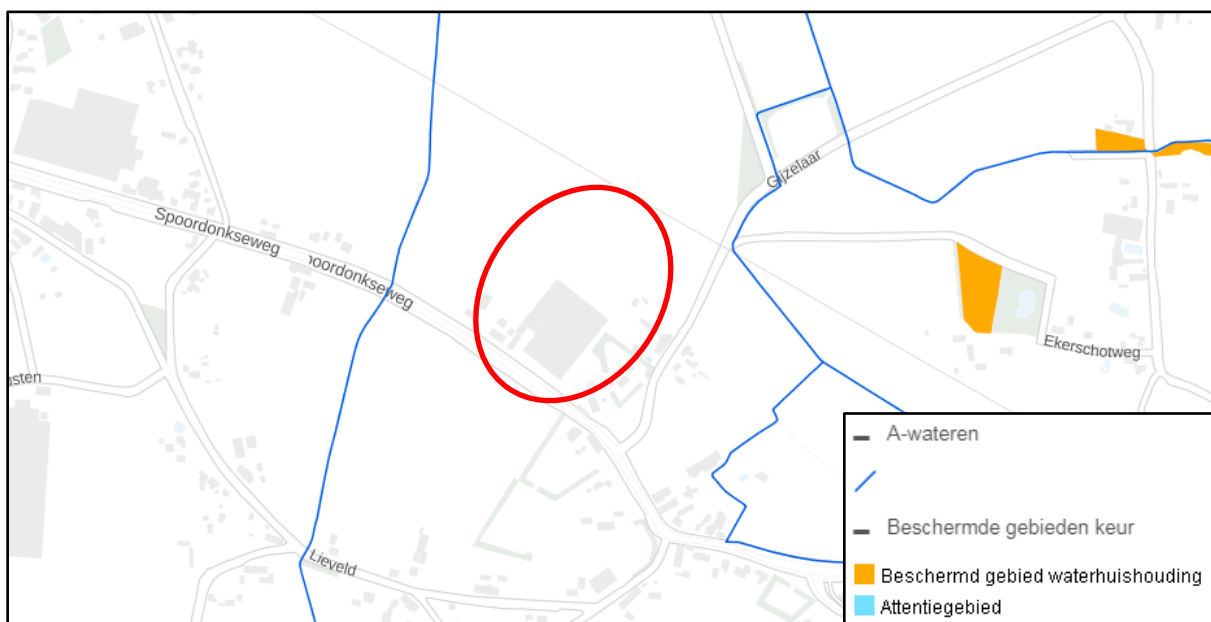
Het totaal aan verharding door opstanden betreft op dit moment $7.500 \text{ m}^2 + 594 \text{ m}^2 + 153 \text{ m}^2 = 8.247 \text{ m}^2$.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Op het gebied van waterhuishouding zijn er voor dit gebouw geen veranderingen. Het huishoudelijk blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats, derhalve is dus ook geen sprake meer van bedrijfsafvalwater en de lozing hiervan.

Naast de bestaande (bedrijf)woning worden er binnen het plangebied twee Ruimte-voor-Ruimte woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Deze twee woningen met bijgebouwen worden gesitueerd daar waar op dit moment de tuinbouwkassen staan. In beide Ruimte-voor-Ruimte woningen zal huishoudelijk afvalwater ontstaan. Hiervoor worden de benodigde voorzieningen aangebracht en worden de nieuwe woningen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel aan de Spoordonkseweg.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur van Waterschap de Dommel, die in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie ligt niet in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied, zie Afbeelding 11.



Afbeelding 11: Beschermd gebied Keur, plangebied met rood omcirkeld.

Reeds in de beschrijving van de bestaande waterhuishoudkundige situatie is aangegeven dat er binnen het plangebied meerdere opstallen aanwezig zijn. Het totale oppervlak aan opstallen betreft 8.247 m².

In de beoogde situatie blijft de bedrijfswoning (als burgerwoning) behouden. Deze heeft een oppervlakte van 153 m². Alle overige opstanden worden gesaneerd. In totaal wordt er dus aan 8.094 m² aan opstanden gesaneerd. Dit is dus een forse afname aan verhard oppervlak.

Naast het behoud van de woning worden er binnen het plangebied twee Ruimte-voor-Ruimte woningen met bijgebouw gerealiseerd. Opgemerkt dient te worden dat de precieze afmetingen van de Ruimte-voor-Ruimte woningen nog nader te bepalen zijn. In de inrichtingsschets is per woning een oppervlakte van 150 m² ingetekend. Daarbij kan wel worden vastgesteld dat volgens de voorwaarden uit het principebesluit van de gemeente Oirschot, de maximale oppervlakte aan bijgebouwen per woning 240 m² mag zijn. Hiermee rekening houdende zal de oppervlakte aan opstanden per Ruimte-voor-Ruimte kavel dus circa 390 m² bedragen.

In totaal betreft het te behouden/te realiseren oppervlakte aan opstanden dus circa 153 m² + 390 m² + 390 m² = 933 m². Met het initiatief is er dus sprake van een afname aan verharding van 8.247 m² – 933 m² = 7.314 m². Door de afname van het bebouwd oppervlak is er een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie van de omgeving. De versnelde afvoer door piekbelasting neemt namelijk af. Tevens zijn er meer gronden onbebouwd waar het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren. Gelet op de forse afname aan verharding dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De omliggende sloten zullen het afstromende hemelwater probleemloos kunnen verwerken (in de huidige situatie voldoen ze immers ook al).

Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating. Met de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt hier dus rekening mee gehouden.

Gelet op het feit dat met het initiatief sprake is van een forse afname in bebouwing en waarbij enkel woonfuncties worden gerealiseerd, is er op het gebied van water geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Iov de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'natuur en stiltegebieden' is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 12. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart 'natuur en stiltegebieden' van de Iov

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kampina en Oisterwijkse Vennen, dat op een afstand van circa 3,7 kilometer ligt.

Voor de sanering van het glastuinbouwbedrijf en de bouw en het gebruik van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Zodoende kan bepaald worden of met dit initiatief sprake is van (negatieve) effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De berekeningen, inclusief onderbouwing en invoergegevens, zijn toegevoegd in Bijlage 4 van deze toelichting. Uit beide berekeningen (gebruiksfase en de aanleg-/bouwphase + sloop) blijkt dat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn.

Gezien de bestaande en beoogde situatie, waarbij een boomkwekerij wordt beëindigd en hierbij woningbouwontwikkeling plaatsvindt en waarbij in beide situaties geen dieren worden gehuisvest, zijn er geen effecten op de verschillende Natura 2000-gebieden te verwachten. Het initiatief leidt niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Spoordonkseweg 66, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing en de te bouwen Ruimte-voor-Ruimte woningen, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Ten behoeve van het initiatief is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd door middel van een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Uit het onderzoek is gebleken dat verdiepend onderzoek en het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is. Het onderzoeksrapport is toegevoegd in Bijlage 5 van deze toelichting. Hieronder worden kort de conclusies van het rapport toegelicht.

- Het woonhuis binnen het plangebied is geschikt voor vaste rust en verblijfplaatsen van de vleermuis. Echter is aanvullend onderzoek niet nodig omdat de woning niet wordt gesloopt. Het plangebied is ongeschikt voor andere habitatrichtlijnsoorten. Aanvullend onderzoek is dus niet nodig.

- Het woonhuis binnen het plangebied is geschikt voor vaste rust en verblijfplaatsen van de huismus. Echter is aanvullend onderzoek niet nodig omdat de woning niet wordt gesloopt. In het plangebied zijn geen vaste rust en verblijfplaatsen voor andere vogelrichtlijnsoorten aangetroffen.
- Het plangebied is geschikt voor vaste rust en verblijfplaatsen van Nationaal beschermde soorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming (bijv. bruine kikker, egel, spitsmuis). Er wordt aanbevolen om deze beschermde diersoorten de ruimte te geven om te verplaatsen, bijvoorbeeld d.m.v. een groenstrook.
- Het plangebied is ongeschikt voor Nationaal beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Aanvullend onderzoek is dus niet nodig.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Provinciaal Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt, zie Afbeelding 13. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal op basis van provinciaal beleid bij de uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



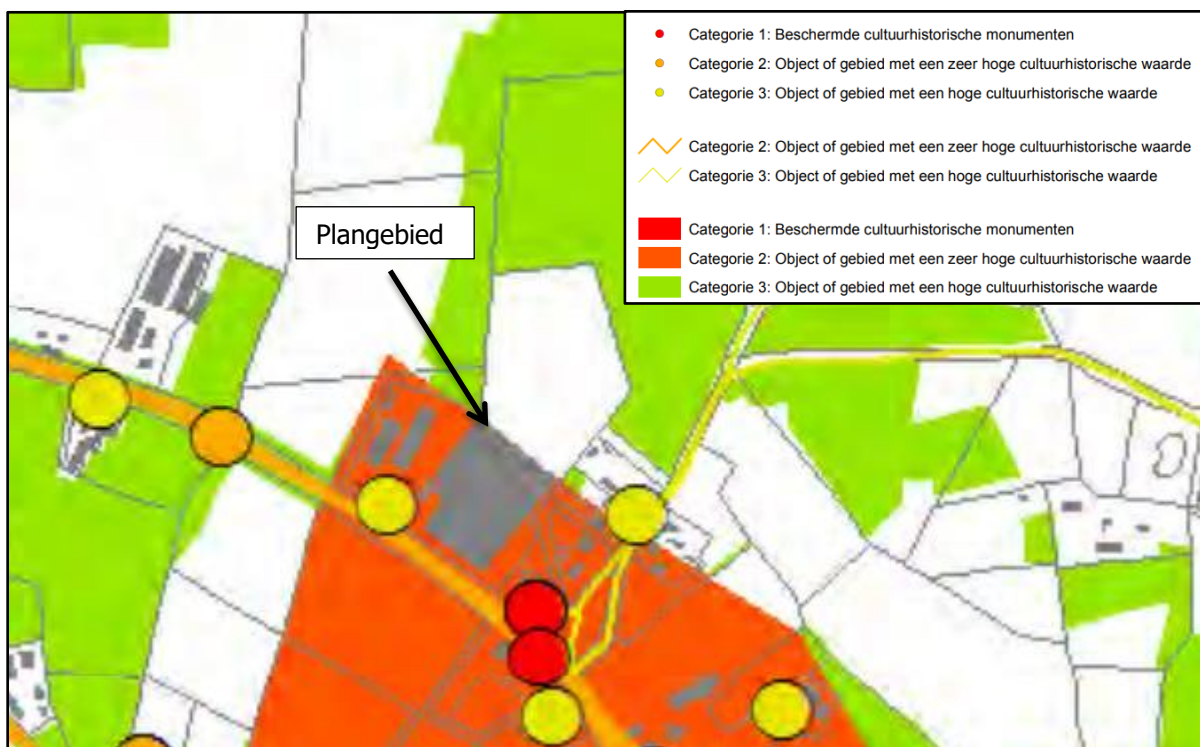
Afbeelding 13: Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov

Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid

Omstreeks februari 2011 heeft de gemeente Oirschot een cultuurhistorische waarden- en beleidskaart laten opstellen. In deze kaart zijn verschillende objecten en gebieden van cultuurhistorische waarden opgenomen en gewaardeerd. Per categorie zijn er voorschriften over hoe om te gaan met aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen in een gebied met een 'zeer hoge cultuurhistorische waarde', zie Afbeelding 14. De woning aan de Spoordonkseweg 67 is opgenomen als 'object met een hoge cultuurhistorische waarde'. De gebieden met een 'zeer hoge

cultuurhistorische waarden' worden gezien als belangrijk voor de regionale identiteit. De identiteit in de omgeving wordt gekenmerkt door het kleine gehucht 'Boterwijk'. 'Boterwijk' is een karakteristieke nederzetting op een dekzandrug. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Bij nieuwbouw geldt dat dit geschiedt moet gaan met een respect voor de cultuurhistorische waarden.

De reeds aanwezige glasopstanden passen niet binnen de karakteristieken van de omgeving. Glasopstanden zijn geen (agrarische) bebouwingselementen die van oudsher belangrijk waren voor de (cultuur)historie en identiteit van de omgeving, sanering van deze gebouwen draagt dus bij aan het herstel van een regionale identiteit. Met het saneren van de glasopstanden zal er een grote open ruimte ontstaan binnen de waardevolle nederzetting (lintbebouwing). Juist doordat er daarna woningen worden gerealiseerd binnen deze vrijgekomen ruimte, blijft/wordt de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting 'Boterwijk' behouden/versterkt. Met het ontwerpen van de Ruimte-voor-Ruimte woningen zal aandacht worden besteed om de nieuwbouw aan te laten sluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De landelijke agrarische omgeving zal hierdoor worden versterkt. Het zullen moderne gebouwen betreffen, maar die wel elementen bevatten met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit zal tot uiting komen in de bouwfase. Tevens wordt de relatie met het omliggende gebied bewaard met behulp van zichtlijnen naar achterliggende agrarische landschap. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 14: Uitsnede 'Cultuurhistorische waarden- en beleidskaart' gemeente Oirschot

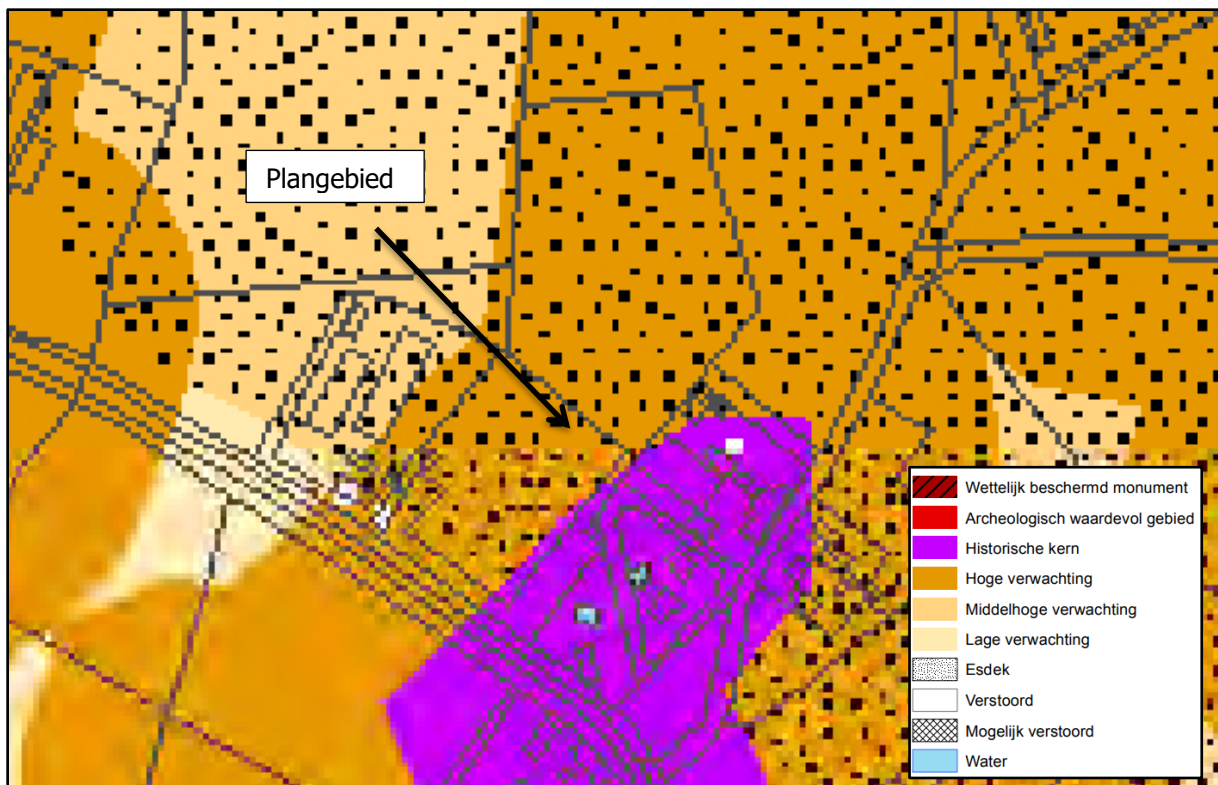
4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

De gemeente Oirschot heeft het archeologisch beleid opgenomen in het geldende bestemmingsplan, waarbij de archeologische verwachtingen en waarden voor het grondgebied van de gemeente zijn

opgenomen. Hierbij worden regels gesteld ten aanzien van bodemingrepen ten behoeve van bescherming van mogelijk aanwezig archeologische waarden. Ter plaatse van het plangebied zijn gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gelegen. In de regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' staat beschreven dat een archeologisch rapport moet worden overlegd wanneer de verstoorde oppervlakte groter is dan respectievelijke 250 m² én dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld. Bij dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' staat beschreven dat een rapport moet worden overlegd wanneer de verstoorde oppervlakte groter is dan respectievelijke 500 m² én dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld. Dit is dus het geval wanneer de oppervlakte én de diepte wordt overschreden door de bouw van bouwwerken, tenzij het gronden betreffen die reeds verstoord zijn geraakt zoals aangemerkt op de gemeentelijke 'Archeologische verwachtings- en waardenkaart', dan wel blijkt dat de gronden eerder zijn verstoord zijn geraakt. Uit de 'Archeologische verwachtings- en waardenkaart' blijkt niet dat de gronden zijn aangemerkt als 'mogelijk verstoord', zie Afbeelding 15.

De meest zuidelijk gelegen Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw(en) zal worden gerealiseerd op grond welke de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' heeft. De andere Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw(en) wordt gerealiseerd op grond welke de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' heeft. De huidige bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar burgerwoning, ligt op grond met de bestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Afbeelding 15: Uitsnede 'Archeologische verwachtings- en waardenkaart' gemeente Oirschot

Per Ruimte-voor-Ruimte kavel zal circa 390 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. De beoogde Ruimte-voor-Ruimte woningen (en bijgebouwen) worden in het geheel gebouwd op gronden waar tot op heden nog het kassencomplex aanwezig is. Met de bouw van deze woningen (inclusief bijgebouwen) worden grondwerkzaamheden uitgevoerd. Voor de bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar burgerwoning, hoeven vanzelfsprekend geen gronden te worden bewerkt.

Om aan te tonen dat met de herontwikkeling en de bijbehorende graafwerkzaamheden geen mogelijk aanwezige archeologische waarden worden aangetast, is een verkennend bureau- en booronderzoek uitgevoerd door ArcheoPro. Op basis hiervan is tevens een PVE opgesteld voor de uitvoering van proefsleuven. Gezien er momenteel nog kassen op het plangebied aanwezig zijn en dit de uitvoering van de proefsleuven belemmerd, worden de dubbelbestemmingen in het kader van archeologie

vooral nog gehandhaafd in dit bestemmingsplan ter borging van de archeologische verwachtingen en wordt er tevens een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen om uitvoering te geven aan de proefsleuven nadat de kassen ter plaatse zijn verwijderd.

De rapportage van het verkennend bureau- en booronderzoek en het goedgekeurde PVE is toegevoegd aan Bijlage 6 van deze toelichting.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de nabijheid, en zeker in de toekomst, zal de omgeving zicht voornamelijk typeren door de aanwezigheid van woningen. In de omgeving bevinden zich enkele andere functies. Daarnaast is het plangebied op korte afstand van de bebouwde kom van Oirschot gelegen.

In het kader van Bedrijven en Milieuzonering is het van belang dat er getoetst wordt tussen de afstand van (gevoelige) woningen en bedrijvigheid. Er moet voldoende afstand zijn tussen deze functies. De beoogde woningen mogen omliggende bedrijven namelijk niet beperken in de ontwikkelingsmogelijkheden. Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur.

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is de houthandel aan de Spoordonkseweg 62. Daarnaast blijkt dat op de Spoordonkseweg 62 naast een houthandel tevens activiteiten in de vorm van handel in bestratingmateriaal en een kleine houtbewerkingsactiviteit aanwezig zijn. Wanneer een timmerwerkfabriek groter dan 200 m² aanwezig is, moeten volgens de VNG richtlijn grotere richtafstanden worden aangehouden. De houtzagerij op de Spoordonkseweg 62 is echter kleiner dan 200 m². Hierdoor kan voor de timmerwerkfabriek en de handelsactiviteiten van bestratingmaterialen en hout een richtafstand van 50 meter worden aangehouden blijkt uit de VNG brochure.

Het bouwvlak van het bedrijf aan de Spoordonkseweg 62 ligt op een afstand van circa 105 meter van het plangebied af. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden tussen bedrijvigheid en woningen. De beoogde woningen zijn daarbij op een nog grotere afstand gelegen van dit bedrijf. De gevoelige functie van de nieuwe woningen zal de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven dus niet onevenredig beperken.

Op grond van bovenstaande onderbouwing kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie voor 'Bedrijven en Milieuzonering'.

4.6 Geur

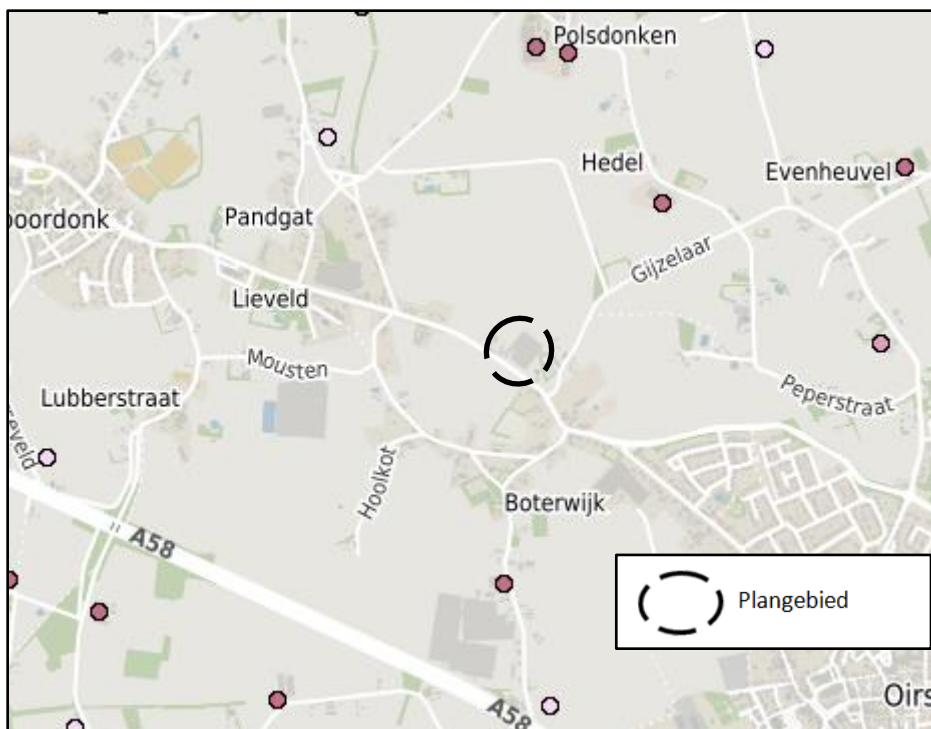
De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels betreffende geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Oirschot heeft een geurverordening vastgesteld maar wijkt daarin niet af van de vaste afstanden tussen bedrijven en burgerwoningen zoals genoemd is in de Wet geurhinder veehouderij. Voor de geuremissienormen in het buitengebied is wel afgeweken van de wettelijke kaders. Hier is een maximale emissie van 10 Ou_E van toepassing verklaard.

In artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij staat omschreven dat binnen de bebouwde kom er een afstand moet zijn van tenminste 100 meter tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en burgerwoning. Wanneer dit in het buitengebied is dient de minimale afstand 50 meter te zijn. Deze afstanden gelden voor veehouderijbedrijven waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld bij ministeriële regeling. Voor dieren waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld gelden maximale geuremissienormen. Verder is in artikel 5 lid 1 van de wet geurhinder staat omschreven dat binnen de bebouwde kom er een afstand van 50 meter moet zijn tussen een geurgevoelig object en de buitenzijde van een dierenverblijf waar dieren gehuisvest worden. Buiten de bebouwde kom is deze afstand 25 meter.

In Afbeelding 19 zijn de meest nabijgelegen veehouderijen te zien in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op het adres Boterwijksestraat 14, op een afstand van circa 690 meter van de dichtstbijzijnde (te realiseren) woning. Dit betreft een rundveehouderij, waarbij de minimale afstand van 50 meter van toepassing is. Daarbij komt kijken dat voor veehouderijen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' richtafstanden van maximaal 200 meter zijn opgenomen. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij.

De nieuwe woningen mogen niet belemmerend zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. In deze kunnen de beoogde woningen nooit belemmerd zijn voor de veehouderijen daar andere geurgevoelige objecten (woningen) dichterbij zijn gelegen. Zoals al is benoemd is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen aan de Boterwijk 14, op een afstand van circa 690 meter. Er zijn meerdere geurgevoelige objecten in de nabijheid van de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen. De beoogde woningen kunnen dus geen inbreuk maken om de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderij.



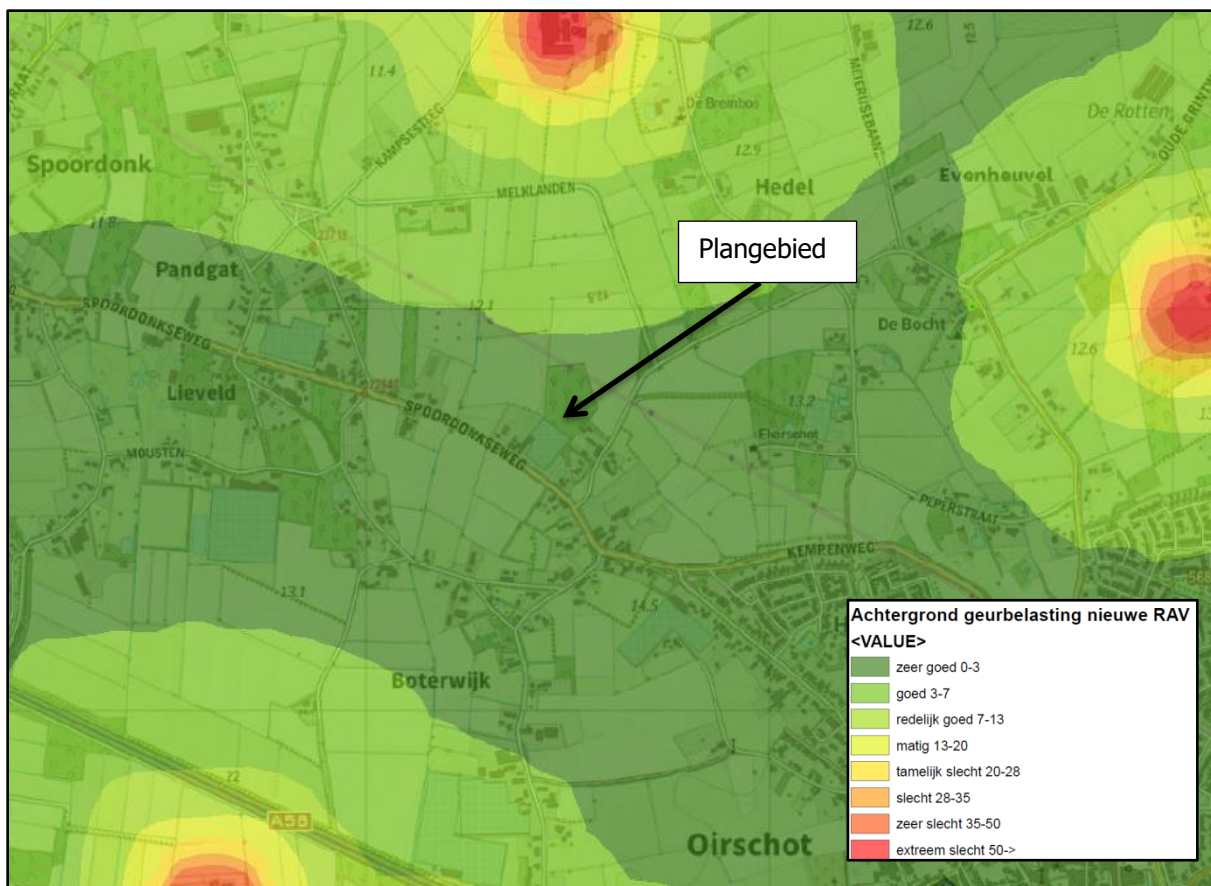
Afbeelding 16: Uitsnede kaart veehouderijen - Kaartbank Brabant

Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen. Zoals eerder al is beschreven wordt er ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij als de afstanden zoals opgenomen in de geurverordening van de gemeente Oirschot.

De Ruimte-voor-Ruimte woningen betreffen geurgevoelige objecten, aangezien de woningen niet voldoen aan de voorwaarden voor een niet-geurgevoelige Ruimte-voor-Ruimte woningen. Er is immers geen sprake van o.a. een kavel dat in gebruik was van een veehouderij, een veehouderij waarbij stallen zijn gesloopt of een veehouderij buiten werking is gebracht. Daarom is het van belang dat er naast de vaste afstanden getoetst wordt aan de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied.

In de gemeente Oirschot is een achtergrondbelastingkaart beschikbaar, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Deze kaart is opgesteld op 24-08-2018 en kan daartoe als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd. Uit Afbeelding 20 blijkt dat ter plaatse van het plangebied de achtergrondbelasting 0-3 OUE/m³ betreft. Dit komt neer op een milieukwaliteit uit de categorie 'zeer goed'.



Afbeelding 17: Uitsnede achtergrondbelastingkaart ODZOB

Er kan dus gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur binnen het plangebied.

Gezien hetgeen hierboven beschreven, is aangetoond dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Daarnaast is aangetoond dat omgekeerd de beoogde woningen niet belemmerend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen veehouderijen.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Gezien er ter plaatse van het plangebied twee nieuwe gevoelige bestemmingen wordt gerealiseerd, namelijk de Ruimte-voor-Ruimte woningen, dient getoetst te worden aan de aspecten van geluidhinder. Het plangebied is niet gelegen in de invloedzone van een spoorweg, toetsing voor dit aspect is derhalve niet nodig.

4.7.1 Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. Indien de maximale snelheid op een weg maximaal 30 km/h bedraagt hoeft de akoestische situatie niet onderzocht te worden. In dat geval gaat de Wgh er van uit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen.

Binnen de geluidszones is aandacht vereist voor de geluidbelasting op de gevels van de woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaaai dient de gevelbelasting derhalve in beeld gebracht te worden.

Er wordt getoetst aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 5 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

De nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn geprojecteerd binnen de geluidzone van de Spoordonkseweg en de Gijzelaar. Voor beide wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd door Gbs Milieudadvies. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 7 van deze toelichting.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat vanwege wegverkeerslawaai van de Spoordonkseweg de maximale ontheffingswaarde van 53 dB op de voorgevels (zuidgevels) van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen zal worden overschreden. Om het voorliggende plan te kunnen realiseren dienen akoestische maatregelen te worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidbelasting. Deze akoestische maatregelen zijn uitgebreid beschreven in het akoestisch onderzoek. Geadviseerd wordt om de voorgevels (zuidgevels) van beide woningen uit te voeren als "dove gevel". In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het treffen van akoestische maatregelen.

Met een besluit op dit bestemmingsplan wordt ook gevraagd aan het bevoegd gezag om een hogere grenswaarde vast te stellen voor de overige gevels van de woningen. Deze gevels kunnen namelijk wel voldoen aan de maximale grenswaarde van 53 dB. De aanvraag hogere grenswaarde wordt toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bedrijfswoning die met dit bestemmingsplan wordt omgezet naar burgerwoning zijn geen belemmeringen op het gebied van wegverkeerslawaai.

In Bijlage 7 is het rapport van het akoestisch onderzoek toegevoegd.

4.7.2 Industrielawaai

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen industriële bedrijfsgebouwen gevestigd, enkel een houthandel met houtzagerij en bestratingmaterialen aan de Spoordonkseweg 62. In Bedrijven en milieuzonering paragraaf 4.5 'Bedrijven en milieuzonering' is eerder aangegeven dat er voldaan wordt aan de maximale richtafstanden van de VNG tussen de beoogde nieuwe beoogde woning en dit nabijgelegen bedrijf. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de bedrijfsactiviteiten in de omgeving geen geluidhinder veroorzaken op de nieuw te realiseren woningen.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

4.8.1 Niet in Betekende Mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen.

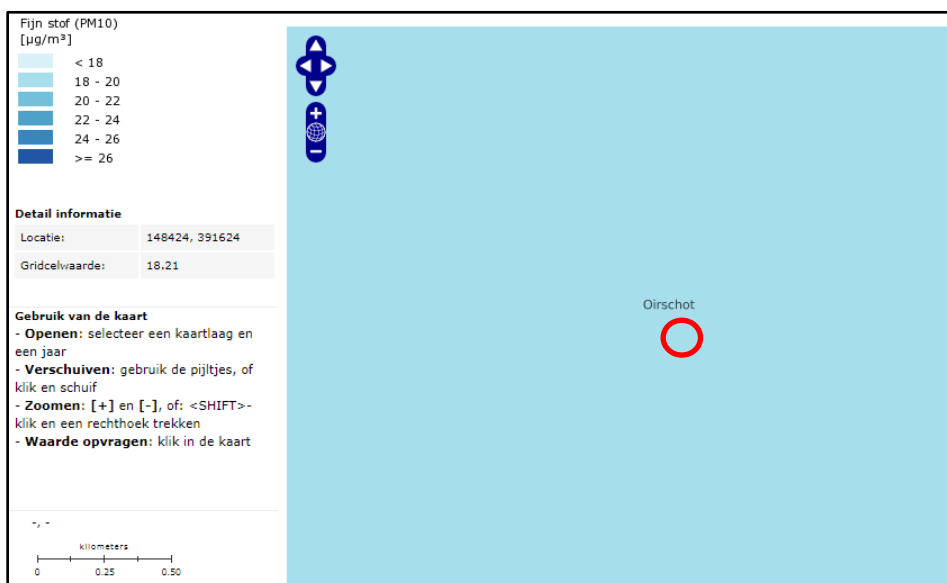
Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Onderhavig initiatief betreft de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen welke zijn gelegen aan een ontsluitingsweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze NIBM is. Gezien het hier bovenstaande is een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

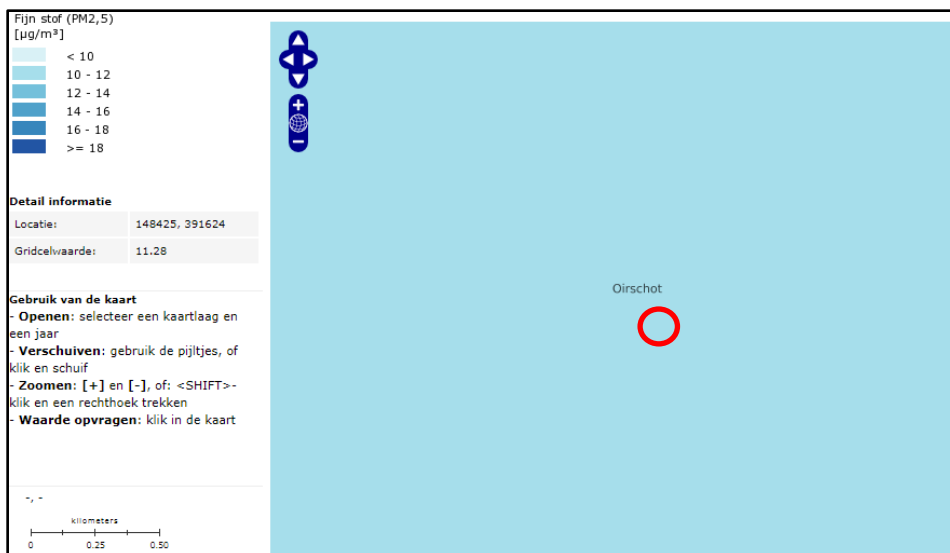
4.8.2 Woon en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂.

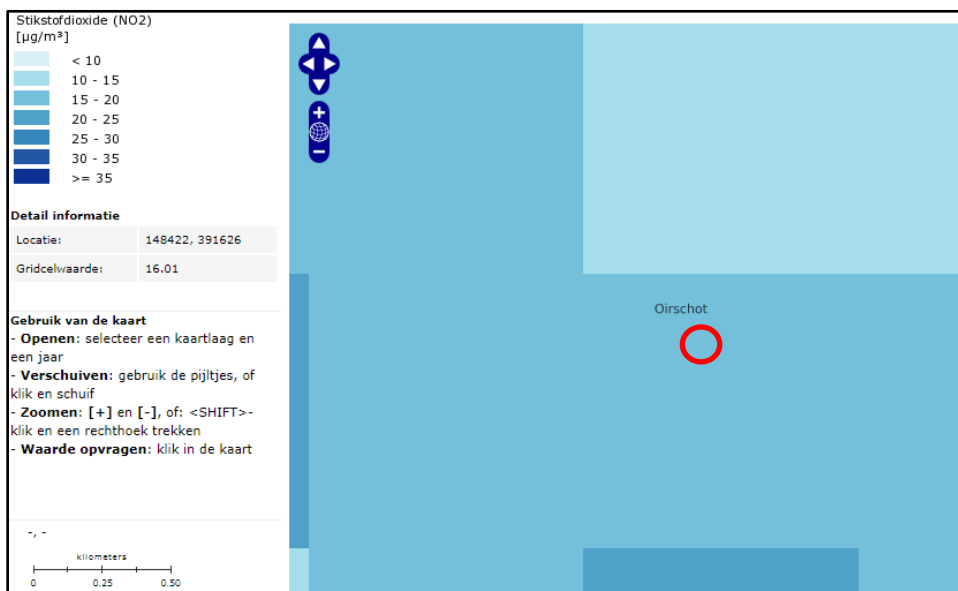
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie ter plaatse van het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 18,21 µg/m³, voor PM_{2,5} 11,28 µg/m³ en voor NO₂ 16,01 µg/m³, zie Afbeelding 21, Afbeelding 22 en Afbeelding 23.



Afbeelding 18: Uitsnede GCN-Kaart PM₁₀. Plangebied met rood omcirkeld.



Abbeelding 19: Uitsnede GCN-Kaart $PM_{2,5}$. Plangebied met rood omcirkeld.



Abbeelding 20: Uitsnede GCN-Kaart NO_2 . Plangebied met rood omcirkeld.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Gezondheid

In deze paragraaf wordt getoetst aan het onderdeel endotoxine en geitenmatorium in het kader van volksgezondheid.

4.9.1 Endotoxinen

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus

niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Momenteel wordt door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Om de relatie bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m³ te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016). Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³.

Het VGO onderzoek gaat uit van een endotoxine risicogebied indien 15 veehouderijen (of meer) zijn gelegen binnen een kilometer van een gevoelig object. In de praktijk blijkt dit dat dit aantal echter niet hanteerbaar is. In de notitie wordt derhalve een locatiegerichte specifieke benadering voorgesteld, omdat blijkt dat ook bij kleinere clusters (binnen 250 meter) cumulatie speelt vanwege de grote omvang van de veehouderijen, de hiermee gepaard gaande emissie van fijnstof-endotoxine en de geringe afstanden naar te beschermen objecten. De cumulatie van endotoxinen is echter (nog niet) kwantitatief te bepalen.

Op grote afstand van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen. Zoals al eerder benoemd in deze toelichting is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen aan de Boterwijk 14, op een afstand van circa 690 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen of varkenshouderijen gelegen en geen bedrijven met een hogere fijnstofemissie dan 500 kg PM₁₀ per jaar. Er kan dus worden geconcludeerd dat er in de omgeving geen veehouderijen met een hoge fijnstof-endotoxine emissie zijn gelegen.

De woningen binnen het plangebied blijven derhalve buiten de endotoxine-risicocontouren van de omliggende agrarische bedrijven. Het aspect endotoxinen in het kader van volksgezondheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.9.2 Geitenmoratorium

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,8 kilometer van de geitenhouderij aan Broekstraat 28 te Oirschot, zie Afbeelding 24. Dit is de dichtstbijzijnde geitenhouderij ten aanzien van de ligging van het plangebied.



Afbeelding 21: Ligging plangebied t.o.v. geitenhouderij aan Broekstraat 28

Gelet op het feit dat het plangebied op een grotere afstand dan 2 kilometer van de dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen zijn gekeken naar de aard- en omvang van de activiteiten geen belemmeringen m.b.t. het geitenmoratorium. De afstanden (meer dan 2 km) tot geitenhouderijen zijn dermate groot dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er voor het initiatief geen belemmeringen m.b.t. het aspect geitenhouderij en volksgezondheid.

4.10 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke plannen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren.

Indien de bodemkwaliteit risico's (humaan) met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan het bestemmingsplan om bepaalde nieuwe functies toe te staan geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerd of weggenomen door sanering.

De beoogde Ruimte-voor-Ruimte woningen worden opgericht ter plaatse van gronden die tot op heden zijn bebouwd met tuinbouwkassen. Hiervoor wordt een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. In de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woningen zullen mensen 2 uur of langer verblijven. Om inzicht te krijgen in de actuele milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigde stoffen in de grond en grondwater aanwezig zijn, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Het onderzoeksrapport is toegevoegd in Bijlage 8. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN5740.

Het veldwerk is onder certificaat uitgevoerd op grond van beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 2000. Uit het verkennend onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,9 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Ter plaatse van boring B01 wordt in de ondergrond een sterk zandige leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met hexachloorbenzeen, bestrijdingsmiddelen (som DDT, som DDD, som DDE of som aldrin/dieldrin/endrin) of PAK aangetroffen. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater is analytisch een licht verhoogd gehalte met naftaleen aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde en zijn er derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkeling op locatie.

4.11 Spuitzone

In relatie tot omliggende gronden heeft de locatie mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en worden er twee Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd. Deze nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse waar nu tuinbouwkassen zijn gesitueerd. De tuinbouwkassen en overige opstanden worden gesaneerd en de boomkwekerij wordt beëindigd.

In de huidige situatie worden ten noorden van het kassencomplex nog enkele bomen, struiken en heesters geteeld. Deze teelt is nog onderdeel van de activiteiten van de boomkwekerij van initiatiefnemer. De planten worden, daar waar nodig, plekgewijs of neerwaarts bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. De drift, indien deze al bestaat, wordt hierdoor aanzienlijk beperkt. Met het doorzetten van de beoogde ontwikkeling zal de boomkwekerij worden beëindigd. De teelt van bomen, struiken en heesters zal dan niet meer plaatsvinden. Er bestaat natuurlijk nog wel de mogelijkheid dat op de overige gronden, na verkoop of verhuur, akkerbouwgewassen of dergelijke zullen worden geteeld. Ook akkerbouwgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift ook aanzienlijk beperkt. Bovendien worden de woonkavels voorzien van zorgvuldige landschappelijke inpassing, waardoor de kans op drift van eventuele teelt van akkerbouwgewassen op de woonfuncties nog verder beperkt. Het is dus niet noodzakelijk om voor de beoogde ontwikkelingen een spuitzone in acht te nemen.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Spoordonkseweg 66 kunnen zijn:

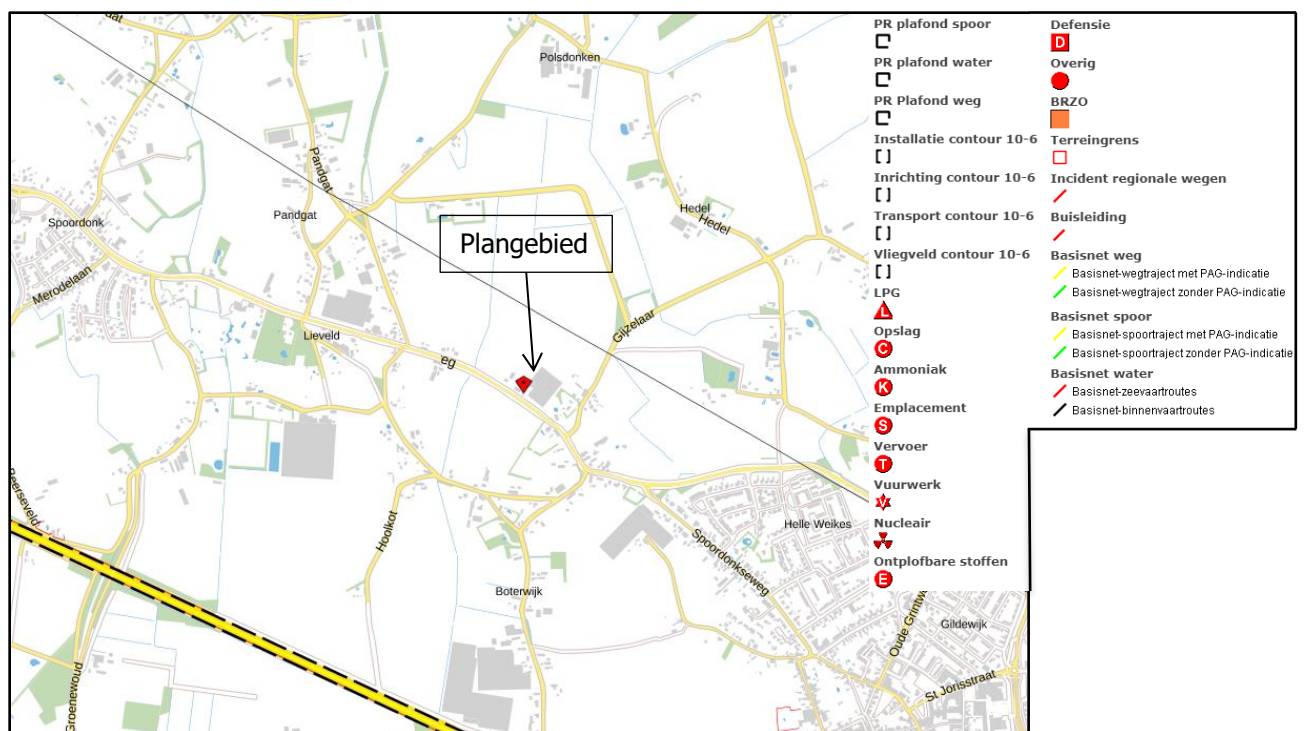
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.12.2 Toetsing aan beleid

Onderstaand in Afbeelding 25 is de Risicokaart opgenomen. Hierop zijn relevante risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen opgenomen.



Afbeelding 25: Uitsnede Risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (wonen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied, zie Afbeelding 25. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het besluit externe veiligheid transportroutes stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moeten een basisveiligheidsniveau rond transportassen en een transparante afweging van groepsrisico worden gewaarborgd. Met dit besluit is ruimtelijk gewaarborgd dat het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten rekening moet houden met transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

De ontwikkeling ligt op een afstand van circa 1 kilometer van de snelweg A58. Voor deze snelweg geldt een invloedsgebied van 4 kilometer. Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van een ramp en de zelfredzaamheid van personen binnen het plan. Daarnaast dient volgens artikel 9 van het Bevt de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstanden van een risicobron een standaard advies opgesteld. De ontwikkeling valt binnen de criteria waarvoor het standaard advies kan worden toegepast. Het plangebied ligt namelijk op meer dan 750 meter tot het risicobron, maar binnen het invloedsgebied. Het standaardadvies luidt als volgt:

- Communiceer naar de omwonenden over de risico's van gevaarlijke stoffen;
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening toe;
- In nieuw op te richten gebouwen waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet deze op een eenvoudige wijze kunnen worden uitgezet.

Hieronder wordt ingegaan op het advies van de Veiligheidsregio en op het genoemde in artikel 7 van het Bevt.

Reactie advies Veiligheidsregio

- De gemeente Oirschot communiceert via haar website over risico's in haar gemeente.
- De Veiligheidsregio moet kunnen optreden bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Hiervoor heeft zij materieel nodig. Gelet op de afstand tot de risicobron en het plan hoeven geen extra voorzieningen te worden getroffen bij de woning.
- In artikel 3.31 van het bouwbesluit is geregeld dat mechanische ventilatie uitgezet moet kunnen worden.

Zelfredzaamheid

Op een afstand van meer dan 200 meter van de snelweg geldt het ongevalsscenario toxisch. Dit houdt in dat personen in gebouwen veilig kunnen schuilen voor een toxische wolk. Wanneer gebouwd wordt conform het bouwbesluit geldt dat personen zich gedurende tenminste 40 minuten kunnen schuilen voor een toxische wolk.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' en het bestemmingsplan '2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot' is in het uiterste noorden van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen. In de huidige situatie is een deel van het bouwvlak gelegen onder deze dubbelbestemming. Met de beoogde activiteit wordt het bouwvlak hier weggehaald en dus ook direct de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van deze gronden, wat dus in het kader van veiligheid positief is. De voorgenomen Ruimte-voor-Ruimte woningen liggen ruimschoots buiten deze dubbelbestemming en hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. Deze woningen zijn gelegen op een afstand groter dan 170 meter van de dubbelbestemming. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan zijn beschermingszones genoemd voor hoogspanningsleidingen. Voor een hoogspanningsleiding met 150 kV geldt een advies van 22 meter en voor een hoogspanningsleiding met 380 Kv geldt een advies van 39 meter, hierbij is rekening gehouden met de AMvB Buisleidingen. Zoals benoemd liggen de beoogde woningen

ruimschoots op grotere afstand van deze beschermingszones. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.13 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan de Spoordonkseweg. Dit betreft een verharde weg welke voornamelijk gebruikt wordt als doorgaande weg tussen de kernen Oirschot, Spoordonk en Moergestel. Hierdoor beschikt deze weg over voldoende capaciteit om personenvervoer af te wikkelen. Met het plan wordt de boomkwekerij beëindigd. Het 'zware' verkeer wat normaliter zich van en naar een boomkwekerijlocatie beweegt, zal dus in het geheel verdwijnen. De verkeersbewegingen afkomstig van de bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar burgerwoning, blijkt hetzelfde. Met het realiseren van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen neemt de verkeersintensiteit niet toe, gezien het feit dat er nu een boomkwekerij is gevestigd. De Spoordonkseweg voldoet over voldoende capaciteit om het nieuwe personenvervoer van de nieuwe woningen af te kunnen wikkelen.

Voor het plangebied geldt tevens dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn op eigen terrein. De woningen mogen geen hinder veroorzaken door langsparkeren van auto's. De gemeente Oirschot heeft op 28 mei 2019 de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018' vastgesteld. Conform bijlage 3 van de nota geldt voor vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom dat minimaal 2,4 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein.

Voor iedere woning in dit plan betekent dat dus dat er minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn op het eigen terrein. Bij realisatie van de woningen worden voldoende parkeergelegenheden aangebracht op het eigen terrein. In de inrichtingsschets is te zien dat er voldoende ruimte is per kavel om te parkeren naast/voor/achter de woningen, naast/voor/achter de bijgebouwen en op de opritten. In het vergunningentraject zal geborgd worden dat er voldoende parkeergelegenheden per kavel aanwezig zijn.

Ten aanzien van het realiseren van de opritten zijn er een aantal zaken die van belang zijn bij het latere vergunningentraject. Binnen het beleid van gemeente Oirschot wordt een maximale breedte per oprit van 4 meter gehanteerd. Hierbij wordt tevens geadviseerd om de opritten zoveel mogelijk met elkaar te combineren in verband met verkeersveiligheid. Ook heeft het de voorkeur om de bestaande inritten te gebruiken, zodat de bestaande watergang niet onnodig onderbroken hoeft te worden met een extra duiker. Opgemerkt dient te worden dat voor de twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen gedurende het vergunningentraject een inritvergunning zal worden aangevraagd bij VTH de Kempen. In deze vergunningaanvraag zal specifiek uitgewerkt zijn hoe wordt omgegaan met de situering en afmetingen van de inritten. Het kan zijn dat deze inritten over de bestaande sloot ten zuiden van het plangebied komen te liggen. Deze sloot betreft een B-watergang die direct afvoert richting de hoofdwatgang in westelijke richting (de BS 49 – A Watergang). Mocht het nodig zijn om de bestaande b-watergang aan de Spoordonkseweg hierbij te onderbreken, dan zal er een nieuwe duiker moeten worden aangelegd. Ook hierbij geldt dat de precieze situering en invulling geregeld zal worden in het vergunningentraject. Specifiek in dit geval kan het betekenen dat de er voldaan moet worden aan de algemene regels uit de Brabantse Keur en zal er een melding bij het Waterschap moeten plaatsvinden. Verder is het nog van belang dat voor het plaatsen van de inritten de bestaande bomen behouden dienen te blijven. De situering dient hierop dus te worden afgestemd.

Derhalve voldoet onderhavig initiatief aan de gemeentelijke parkeernormen en is een goede ontsluiting van het plan gewaarborgd. De specifieke invulling van de inritten en de eventuele

noodzaak om de b-watgang te onderbreken middels een duiker, zal concreet worden uitgewerkt in het latere vergunningetraject.

4.14 Technische infrastructuur

Ten noorden van de beoogde woningen, op een afstand van circa 170 meter, loopt een hoogspanningsverbinding. Deze verbinding is echter op een dermate afstand gelegen dat deze verder niet relevant is voor de beoogde ontwikkeling. In of nabij het plangebied liggen verder geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 25). In de bouwfase kan er voor gekozen worden om op voorhand KLIC-oriëntatieverzoek in te dienen. Met dit verzoek kan informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen opgevraagd worden en de contactgegevens van de verantwoordelijke netbeheerders. Een aandachtspunt hierbij kan zijn dat het gebied Gijzelaar e.o in de zoekscope zit van Tennet voor een nieuw koppelpunt/station Oirschot 150 Kv. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

Voor deze planologische procedure zijn er geen belemmeringen inzake het aspect technische infrastructuur.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden';
- Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum volume';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingszone';

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan '2^{de} bestuurlijke lus BG Oirschot' en 'Buitengebied, correctieve herziening'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Het huidige agrarische bouwvlak ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf komt te vervallen. Ter plaatse van het bouwvlak worden nu drie woonbestemmingen toegevoegd, waarvan 2 dienen voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen en één dient voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Alle woningen worden omsloten met een bouwvlak en bijbehorende maatvoering. De dubbelbestemmingen en de gebiedsaanduidingen blijven behouden. Op de locatie waar het verkennend bureau- en boordonderzoek ten aanzien van archeologie heeft plaatsgevonden, zijn de

dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie verwijderd. De overige gronden worden bestemd met de agrarische bestemming, zonder bouwvlak.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Om de landschappelijke inpassing te borgen is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting staat omschreven dat binnen twee jaar na ingebruikname van de bebouwing de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn en in stand moet worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan.

Daarnaast is middels een maatvoering in de regels opgenomen wat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag zijn per woning, dit betreft maximaal 240 m². De maximale inhoud van de Ruimte voor-Ruimte woningen is ook geborgd in de regels. Beide woningen hebben een maximale inhoud van 1.000 m³.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat met de situering van de Ruimte-voor-Ruimte woningen geluidsreducerende maatregelen getroffen dienen te worden. De maximale ontheffingswaarden van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied worden namelijk op de voorgevels (zuidgevel) van de twee woningen overschreden. In het akoestisch onderzoek zijn enkele bron-, overdrachts- en ontvangersmaatregelen toegelicht welke toegepast kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen als gevolg van de geluidbelasting vanwege de Spoordonkseweg. Om te borgen dat deze akoestische maatregelen getroffen worden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Om te borgen dat de bestaande glasopstanden en overige agrarische (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. De te slopen bebouwing betreffen de tuinbouwkassen, met een gezamenlijk oppervlak van 7.500 m² en de corridor/substraatruimte, het ketelhuis en de garage, met een gezamenlijke oppervlak van 594 m². In totaal betreft de te slopen agrarische bebouwing binnen het plangebied dus 8.094 m². Met deze sloop van bebouwing wordt een grote ruimtelijke kwaliteitswinst voor de omgeving behaald. Binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de overtollige bebouwing te zijn gesloopt.

Een van de randvoorwaarden om de herontwikkeling tot woonbestemming mogelijk te maken was de intrekking van de vigerende vergunning van het bestaande glastuinbouwbedrijf. Om te borgen dat deze vergunning wordt ingetrokken is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Binnen maximaal 2 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingplan dienen de vergunningen te zijn ingetrokken.

Hiernaast is in het kader van archeologie en de verplichte uitvoering van de proefsleuven een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 2 maanden na uitvoering van de sloopwerkzaamheden tevens de proefsleuven overeenkomstig het PVE worden uitgevoerd.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Spoorдонkseweg 66 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en TenneT.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft in een formele brief van 19-02-2020 haar reactie op het bestemmingsplan gegeven. Het plan is volgens de provincie in overeenstemming met de provinciale belangen. De provincie ziet graag vóór de vaststelling van het plan de bewijzen van de aangekochte RvR-titels tegemoet. Het bewijsdossier van de Ruimte-voor-Ruimte titels zijn toegevoegd aan de bijlage van dit bestemmingsplan, waardoor gehoor wordt gegeven aan de reactie van de provincie.

Waterschap de Dommel

Het Waterschap de Dommel heeft in een formele brief van 28-01-2020 aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Het plan voorziet in een grote afname aan oppervlakteverharding, waardoor dit een hydrologisch neutraal plan betreft.

TenneT

TenneT stemt in met het plan. Hierbij heeft het een aantal opmerkingen. In het algemeen hebben ze aangegeven dat het van belang is dat de toegang tot de mast gegarandeerd blijft. Met het plan zijn geen veranderingen waardoor de toegang tot deze mast beperkt zou worden. Het kavelpad naar de achterliggende gronden blijft namelijk gewaarborgd. Tot slot zijn de regels behorende bij de hoogspanningsleiding wat aangepast.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Op 8 oktober 2019 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden bij initiatiefnemers. In totaal zijn er 5 adressen vertegenwoordigd geweest tijdens de avond. De initiatiefnemers hebben onder gemoedelijke sfeer ten eerste de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het bedrijf toegelicht. Daarna is overgegaan op de beoogde herontwikkeling van de locatie, waarbij het te doorlopen proces is behandeld. Aan de hand van foto's van de huidige situatie en de inrichtingsschets van de nieuwe situatie is er een duidelijk beeld van de ontwikkeling geschetst. Er zijn enkele vragen gesteld waarop initiatiefnemers duidelijk hebben kunnen reageren. De aanwezigen hebben positief gereageerd op de ontwikkeling en ze vinden het fijn op de manier waarop ze zijn benaderd. Er werd opgemerkt dat de huidige situatie als een rotzooi wordt ervaren en dat dit alleen maar beter kan worden met de beoogde herontwikkeling. De omgevingsdialoog heeft er niet toe geleid dat de plannen aangepast moesten worden. Het gehele verslag van de omgevingsdialoog (geanonimiseerd) is opgenomen in Bijlage 9 van deze toelichting.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een

periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni 2021 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Derhalve heeft de raad van de gemeente Oirschot op 28 september 2021 besloten om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

- Bijlage 1 – Economische onderbouwing kwaliteitsberekening van het landschap*
- Bijlage 2 – Inrichtingsschets*
- Bijlage 3 – Landschappelijk inpassingsplan*
- Bijlage 4 – AERIUS berekening inclusief onderbouwing invoergegevens*
- Bijlage 5 – Quickscan Flora en Fauna*
- Bijlage 6 – Archeologisch verkennend bureau- en booronderzoek, PVE proefsleuven*
- Bijlage 7 – Akoestisch onderzoek*
- Bijlage 8 – Bodemonderzoek*
- Bijlage 9 – Geanonimiseerde omgevingsdialoog*
- Bijlage 10 – Dossier Ruimte-voor-Ruimte titels*



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV