

Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging De Bollen 2



IMRO-code:
NL.IMRO.0823.WPBGDEBOLLEN2-VAST

R&S advies, uw partner voor o.a.:

- Bestemmingsplan
- Vergunning Wet natuurbescherming
- Omgevingsvergunning Wabo/waterwet
- MER-rapportage/(vormvrije) m.e.r. beoordeling
- Onderzoek geurhinder, luchtkwaliteit en stikstof

R & S advies
Langegracht 4b
5091 SJ MIDDELBEERS
Telnr: 06 - 510 39 378
Faxnr: 084 – 229 25 56
Email: algemeen@rensadvies.com
www.rensadvies.com

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: bekend bij adviseur
Adres: De Bollen 2
Gemeente: 5688 NK Oirschot (Gemeente Oirschot)

Naam en adres inrichting

Naam: bekend bij adviseur
Adres: De Bollen 2
Gemeente: 5688 NK Oirschot (Gemeente Oirschot)

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

Naam: Gemeente Oirschot
Adres: Deken Frankenstraat 3
Gemeente: 5688 AK OIRSCHOT

Datum: 5 oktober 2021
Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot
Naam: Ingrid Spapens-Reijnders

INHOUDSOPGAVE

.....	1
1. INLEIDING.....	6
1.1 AANLEIDING EN DOEL	6
1.2 BESCHRIJVING ACTIVITEIT	6
1.3 LIGGING PLANGEBIED.....	6
1.4 DOEL VAN HET WIJZIGINGSPLAN	7
1.5 LEESWIJZER.....	7
2. PROJECTPROFIEL.....	8
2.1 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
2.2 NIEUWE PLANOLOGISCHE SITUATIE	9
3. HET BELEIDSKADER	10
3.1 RIJKSBELEID	10
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	10
3.2 PROVINCIAAL BELEID	11
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.2.2.1 Algemene artikelen.....	15
3.2.2.2 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	19
3.3.1 Omgevingsvisie	19
3.3.2 Bestemmingsplan	21
4 RUIMTELIJKE ASPECTEN	26
4.1 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	26
4.2 VOORZIENINGEN EN VERZORGINGSSTRUCTUUR.	26
4.3 ARCHEOLOGIE.....	26
4.3.1 Wet op de archeologische monumentzorg.....	26
4.3.2 Regionaal archeologiebeleid	26
4.3.3 Archeologiebeleid Oirschot.....	27
4.4 CULTUURHISTORIE	27

4.5	LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING DE KEMPEN	29
4.6	VERKEER EN PARKEREN	30
5	<u>MILIEUASPECTEN</u>	31
5.1	WATER	31
5.1.1	Beleidskader.....	31
5.1.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie.....	32
5.1.3	Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	33
5.2	NATUUR.....	34
5.2.1	Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000	34
5.2.2	Gebiedsbescherming	35
5.2.3	Soortenbescherming.....	35
5.3	OMGEKEERDE WERKING / GEURHINDER	36
5.4	BEOORDELING WOON- EN LEEFKLIJMAAT	37
5.4.1	Geurhinder	37
5.4.2	Luchtkwaliteit	40
5.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	42
5.5.1	Omliggende agrarische bedrijven	42
5.5.2	Omliggende niet - agrarische bedrijven.....	43
5.6	GELUID	45
5.6.1	Wegverkeerslawaai	45
5.6.2	Industrielawaai	45
5.6.3	Geluidzone vliegveld.....	45
5.6.4	Spoorweglawaai.....	45
5.7	BODEMKWALITEIT	46
5.8	EXTERNE VEILIGHEID.....	47
5.8.1	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).....	47
5.8.2	Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)	47
5.8.3	Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)	48
5.8.4	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oirschot.....	48
5.8.5	Beoordeling plangebied.....	48
5.9	GEZONDHEIDSASPECTEN.....	50
5.9.1	Endotoxinen toetsingskader 1.0.....	50
5.9.2	Geitenhouderijen.....	52
5.10	SPUITZONES	53
5.11	MILIEU EFFECT RAPPORTAGE.....	54

6.	<u>JURIDISCHE VORMGEVING</u>	<u>55</u>
6.1	INLEIDING	55
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	55
6.3	BESTEMMINGSPLAN	55
6.4	TOELICHTING OP DE REGELS.....	55
6.4.1	Agrarisch	55
6.4.2	Wonen	55
6.4.3	Groen.....	55
7	<u>UITVOERBAARHEID</u>	<u>56</u>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
7.2	MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID.....	56
8	<u>PROCEDURE.....</u>	<u>57</u>
8.1	INSPRAAKPROCEDURE.....	57
8.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO.....	57
8.3	OMGEVINGSDIALOOG	57
8.4	ZIENSWIJZEN	57
9.	<u>CONCLUSIE</u>	<u>58</u>
	<u>BIJLAGEN</u>	<u>59</u>

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

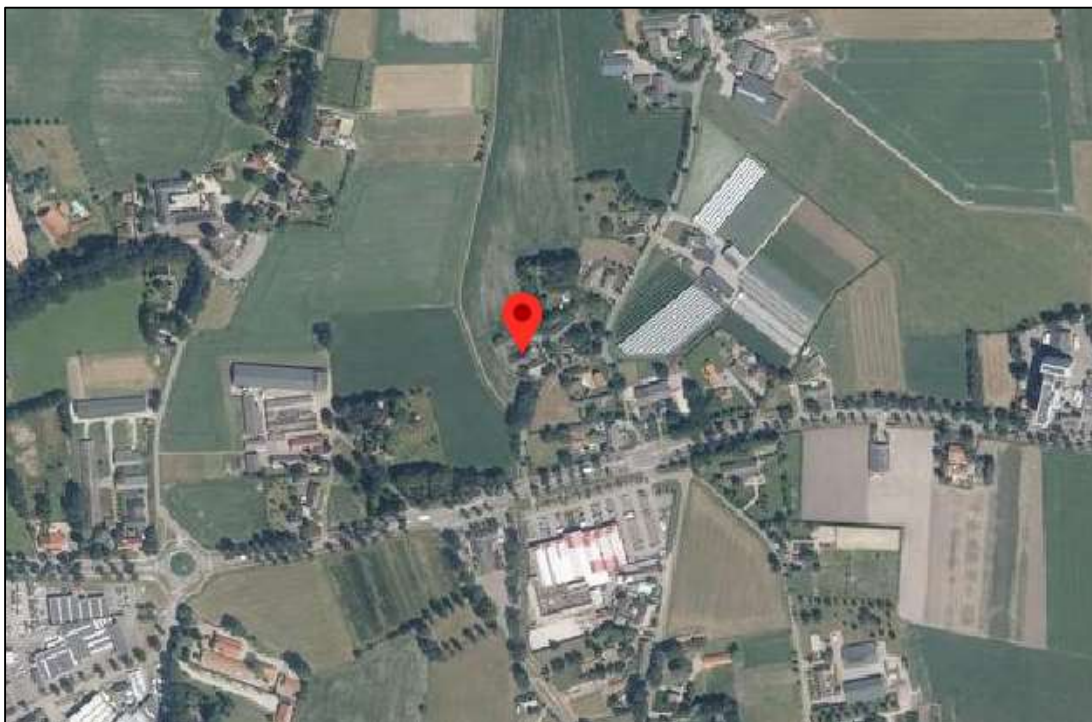
Initiatiefnemer(s), woonachtig aan De Bollen 2, te Oirschot, doen een verzoek om de huidige bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen'. Hierdoor wordt het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning(incl. bijbehorende bijgebouwen) planologisch mogelijk. De locatie is sinds 1995 in het bezit van de initiatiefnemers, toen der tijd werd de planlocatie gebruikt ten dienste van een melkveehouderij. Aangezien er in de huidige situatie geen agrarisch gerelateerde activiteiten worden uitgevoerd, is het bewonen van de (agrarische) bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan. Doordat het huidige gebruik niet aansluit bij de agrarische bestemming, is de wijziging van de bestemming naar 'Wonen' wenselijk.

1.2 Beschrijving activiteit

Het voornemen betreft een bestemmingswijziging naar Wonen, zodat het gebruik van de feitelijke situatie gelegaliseerd wordt. In dit geval kan dat door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hier wordt in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting aan getoetst.

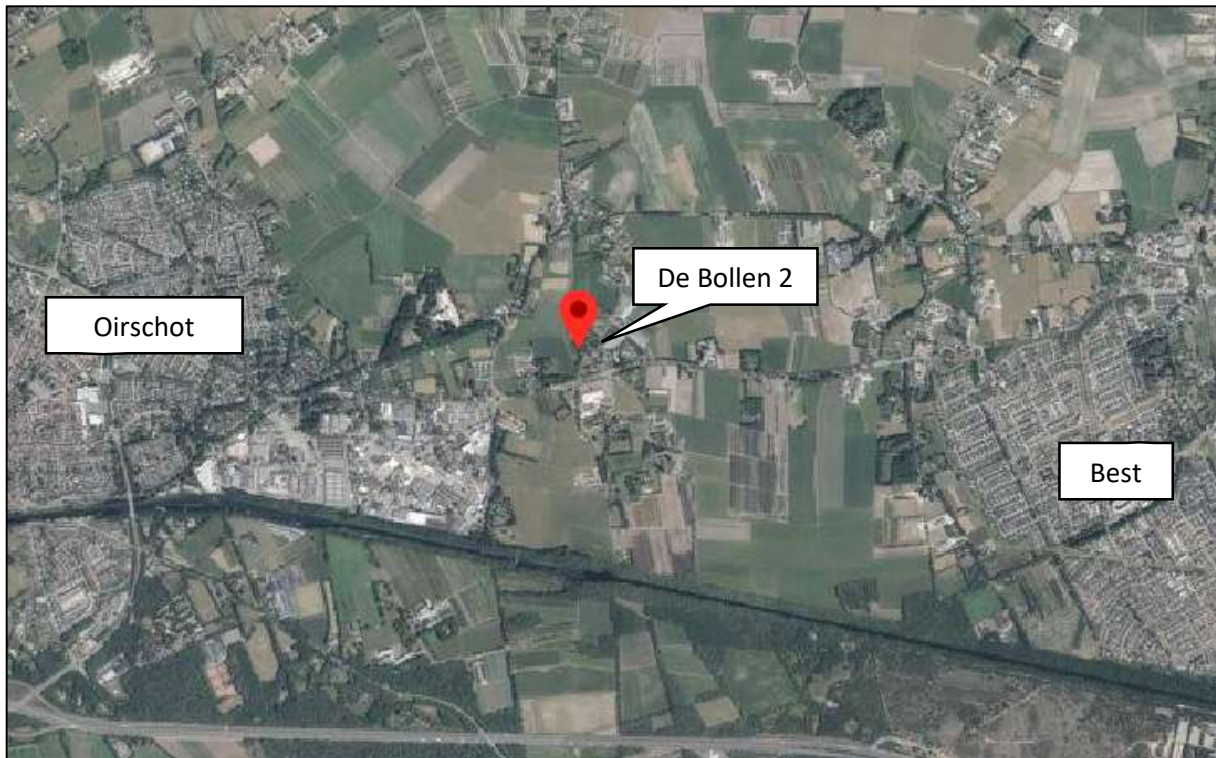
1.3 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van Oirschot en ligt op ca. 2 km van de kern van Oirschot. De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarbij land- en tuinbouwbedrijven, burgerwoningen, horeca en industrie elkaar afwisselen. Het perceel waar de geplande activiteit zal plaatsvinden is kadastraal bekend als: gemeente Oirschot, Sectie N nummer 699 en 700. Zie onderstaand figuur voor de ligging van de locatie.



Figuur 1: Ligging plangebied

In onderstaand figuur is de globale ligging met de omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit valt op te maken dat de locatie in een uitgestrekt gebied ligt. Geheel vrij gelegen met het karakteristieke centrum van Oirschot en het centrum van Best met alle voorzieningen op fietsafstand. Op ca. 6 km afstand ligt het Natura2000 gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen', in paragraaf 5.2.1 wordt ingegaan op de effecten van de beoogde ontwikkeling op het betreffende gebied.



Figuur 2: Globale ligging projectlocatie

1.4 Doel van het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan betreft een bestemmingswijziging naar Wonen. Het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging De Bollen 2' bestaat uit een toelichting en verbeelding. Voor de planregels wordt verwezen naar de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening' met toevoeging van de specifieke planregels, die voor dit plan van toepassing zijn. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van het voorgenomen plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de verschillende overheidsniveaus. De ruimtelijke aspecten waar het plan aan moet voldoen worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de juridische planbeschrijving van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, waarna in hoofdstuk 8 de te volgen procedure wordt beschreven. Uiteindelijk wordt er in hoofdstuk 9 afgesloten met de conclusie.

2. Projectprofiel

2.1 Huidige planologische situatie

Het perceel is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013 en 21 november 2017. Het heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. In het verleden was de planlocatie in het bezit van een tweetal vergunningen, bekend als een oprichtingsvergunning in het kader van de hinderwet uit 1993 en een vergunning voor het oprichten, in werking brengen en het houden van mest en veeteelt uit 1971. Deze vergunningen zijn in 2010 vanwege rechtswege(verplaatsing bedrijf) echter komen te vervallen.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch perceel van 2.943 m²(bijlage 1) en een bouwvlak van 3.770 m²(figuur 3). Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning aanwezig, zijnde De Bollen 2. Daarnaast bevinden zich op het bouwvlak nog enkele bijgebouwen, de bijgebouwen maken onderdeel van het hoofdgebouw(figuur 3). Hier wordt enkel stedenbouwkundig oppervlak meegenomen, de bijbehorende ondergrond/erfverharding wordt niet meegerekend.

1. Woning:	216,1 m ²
2. Carport:	68 m ²
3. Houthok:	50,9 m ²
- Totaal	335 m² (exclusief erfverharding)



Figuur 3: Huidige planologische situatie

2.2 Nieuwe planologische situatie

Door het beëindigen van de agrarische activiteiten, is ten aanzien van de te herbestemmen situatie, de huidige situatie in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het herbestemmen van het bouwvlak naar Wonen is hierdoor een logische invulling. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling zal worden aangesloten bij artikel 3.7.12 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Aan de feitelijke aanwezige bebouwde situatie (figuur 3 en 4) verandert niets met de herziening van het bestemmingsplan. Het bouwvlak daarentegen wordt echter wel verkleind naar 1.765 m² (bijlage 6).

Figuur 4: Huidige bebouwde situatie



3. Het beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft in beperkte mate betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De omschakeling naar een woonbestemming houdt in dat eventuele toekomstige, omgevingsbepalende bedrijfsactiviteiten vrijwel uitgesloten zijn. Waardoor het behouden van een veilige en leefbare leefomgeving gewaarborgd wordt. Geconcludeerd kan worden dat deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het

vereenvoudigen van de regeling. Waar de ‘Ladder’ voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde ‘Ladder’ nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het tegengaan van leegstand. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de nota van toelichting op de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is aangegeven dat “ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen”, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Voor wonen geldt bovendien dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is wanneer in de woningbouwlocatie 12 of meer woningen worden gerealiseerd. Hetgeen wat in onderhavig plan niet van toepassing is.

In onderhavige situatie is slechts sprake van het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Daarnaast betreft het een enkele woning. De ladder van duurzame verstedelijking is hierdoor niet van toepassing op onderhavig plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Deze zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening. In deze verordening staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening eind 2021 vast. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de Omgevingsvisie, Verordening en Beleidsregel met betrekking tot het gewenst initiatief gemotiveerd.

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

In december 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2030 (met een doorkijk naar 2050) aangegeven in relatie de visie op de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving.

Provinciale Staten heeft in de Omgevingsvisie een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen.

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluiten wij met de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. We streven er op onze beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. Want we weten één ding zeker; we zullen in de toekomst - meer dan ooit - moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie geven wij aan wat wij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan.

Programma's:

Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Werken aan de Brabantse energietransitie

Werken aan klimaatproof Brabant

Werken aan slimme netwerkstad

Werken aan concurrerende, duurzame economie

De doelen van de diverse programma's zijn samengevat in en de volgende thema's.

Ad 1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als 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. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt

Een gezonde leefomgeving

Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofbelasting). Onderhavige ontwikkeling zonder bestrijdingsmiddelen, zonder grote verkeer aantrekkende werking draagt doet geen afbreuk aan een gezonde leefomgeving.

Een veilige leefomgeving

Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Onderhavig plan heeft geen betrekking op grootschalige industrie of infrastructurele voorzieningen met (vervoer van) gevaarlijke stoffen. Daarnaast heeft dit project geen invloed op de waterveiligheid vanwege klimaatveranderingen.

Een goede omgevingskwaliteit

We houden (of brengen) de basis op orde zodat het in Brabant -ook in de toekomst- goed wonen, werken en verblijven is. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land.

Voorgenomen ontwikkeling wordt mede gerealiseerd door het verkleinen van het bouwvlak, waardoor 1.200 m² wordt afgestoten van het huidige bouwvlak. Dit oppervlak krijgt de bestemming 'Groen', eventuele toename van bebouwing op dit vlak is hiermee uitgesloten. Daarnaast vormt het een buffer tussen de burgerbebouwing en het agrarisch gebied, wat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede komt.

Ad 2. Werken aan de Brabantse energietransitie

Energie die niet is gebaseerd op fossiele bronnen, ligt binnen handbereik en maakt dat onze energievoorziening minder afhankelijk wordt van de gasvoorraden in Nederland of van de import van energie van elders. De hele transitie naar een goed functionerend en betrouwbaar systeem, gebaseerd op andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen, duurt decennia.

We richten ons op nieuwe ontwikkelingen die zich richten op:

- Het verminderen van het energieverbruik
- De verduurzaming van energie

Ad 3. Werken aan klimaatproof Brabant

Klimaatbestendig beeklandschap, 80% van Brabant is een combinatie van zandgronden en beken, het zogenaamde het beeklandschap. De afgelopen decennia was de inrichting van ons bekensysteem en het waterbeheer vooral gericht op zo snel mogelijk afvoeren van water ten gunste van landbouw en verstedelijking. De houdbaarheid hiervan staat onder druk, zeker als extremen in het weer gaan toenemen. Langere tijden van droogte en wateroverlast door pieken zorgen voor schade in de land- en tuinbouw. Wij stellen ons een toekomstbeeld voor dat wordt gekenmerkt door stromende, slingerende, ondiepe beken, zodat ze zomers niet diep ontwateren en geen droogteschade voor landbouw en natuur veroorzaken. Dit maakt de kans op overlast rondom de beken wel groter. Daarom is het de uitdaging om zoveel mogelijk water vast te houden en te bergen in de bodem op de hoge zandgronden om (1) piekbuien op te vangen en daarmee de beken en bebouwd gebied te ontlasten, maar ook om (2) bij tijden van droogte juist voldoende water te 'reserveren' voor landbouw, natuur en stedelijk groen.

Ad 4. Werken aan slimme netwerkstad

Niet relevant i.r.t. beoogde ontwikkeling.

Ad 5. Werken aan concurrerende, duurzame economie

Beoogde ontwikkelingen betreffen het omschakelen naar de bestemming Wonen (particuliere woning), waardoor dit thema niet van toepassing is.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden kader stellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen (omgevingsplannen). De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is onder andere onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Door middel van het introduceren van de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen. Hierdoor moet het in de toekomst makkelijker worden om bijvoorbeeld bouwprojecten te starten, of in dit geval, van bestemming te veranderen.

Deze nieuwe wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en water. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking. Hierbij hoort ook de rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincie heeft hiervoor een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samen gevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze visie is staat wat de provincie wil bereiken en wat ze willen doen om dat te bereiken. De belangrijkste kopstukken van deze visie zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.1.

De Interim omgevingsverordening is een beleidsneutrale samenvoeging van zes provinciale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hiermee zijn Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen verleden tijd en samengevoegd tot één (interim) omgevingsverordening. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet zal de definitieve omgevingsverordening later dit jaar worden vastgesteld. In tegenstelling tot de Interim omgevingsverordening, zal in de definitieve verordening ook de beleidswijzigingen zijn verwerkt.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De planlocatie ligt volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in verschillende omgevingsgebieden. In de Interim omgevingsverordening zijn de eerdere reconstructieplannen van de

provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Interim omgevingsverordening is een overkoepelend plan. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening. Wel zijn er met betrekking tot het wijzigen van de bestemming nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

3.2.2.1 Algemene artikelen

Voor De Bollen 2 zijn volgens de Interim omgevingsverordening verschillende regels van toepassing, echter zijn er maar enkele relevant. In paragraaf 3.2.2.2 zal er worden ingegaan op de rechtstreeks werkende regels die relevant zijn voor de huidige locatie. Hieronder een toelichting van de regels die van toepassing, maar niet relevant zijn.

- *Diep grondwaterlichaam – Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen;*
Er vindt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen plaats.
- *Geen Attentiezone waterhuishouding – Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen;*
Binnen de inrichting zal er geen grondwater onttrokken worden ten behoeve van bodemenergiesysteem, waardoor dit artikel niet relevant is.
- *Landelijk gebied – Rechtstreeks werkende regels: landbouw;*
Deze regels hebben betrekking op ontwikkeling van agrarische bedrijven, voorgenomen ontwikkelingen zijn echter niet agrarisch gerelateerd.
- *Stalderingsgebied – Rechtstreeks werkende regels: landbouw;*
Dit is van toepassing wanneer er vee op het bedrijf aanwezig is, hetgeen niet aan de orde is.
- *Gemengd landelijk gebied – Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied;*
Betreffende regels hebben betrekking op bedrijfsmatige activiteiten, hetgeen wat voor onderhavig plan niet aan de orde is.
- *Stalderingsgebied – Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen;*
Evenmin van toepassing, zie tevens het gestelde onder 'Stalderingsgebied – Rechtstreeks werkende regels: landbouw'.
- *Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied – Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging;*
De desbetreffende locatie ligt buiten stedelijk gebied, het hemelwater dat van de gebouwen af vloeit zal zoveel mogelijk infiltreren in de directe omgeving van de locatie. Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het infiltreren van het hemelwater afkomstig van de bedrijfsgebouwen (zie paragraaf 5.1.2 en 5.1.3). Daarnaast is de kans op overstromingen der mate klein, dat het niet noodzakelijk is om hiervoor extra maatregelen te treffen.

- *Norm wateroverlast – Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging;*
Desbetreffende regels hebben betrekking op stedelijke gebieden. Onderhavige situatie is gelegen in een landelijk gebied, waardoor dit artikel niet van toepassing is.

3.2.2.2 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Hierna zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant overgenomen met daarbij verwoord wat de situatie voor de beoogde ontwikkeling aan De Bollen 2 is ten opzichte van de gestelde regels. In de onderstaande paragrafen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de rechtstreeks werkende regels opgenomen voor de bestemmingswijziging. Hierna zal nader op de gestelde (relevante)regels worden ingegaan en wat dit concreet betekent voor de voorgenomen plan(nen).

De voorgenomen ontwikkelingen hebben enkel betrekking op het volgende artikel ‘Landelijk gebied’(zie figuur 5). Binnen dit artikel zullen de relevante regels aan de voorgenomen ontwikkeling worden getoetst.



Figuur 5: Relevante artikelen IOV plangebied

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling omtrent de bestemmingswijziging, betreft in feite het handhaven van de huidige situatie, waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft. De huidige groene structuren zullen hierdoor behouden en versterkt worden tijdens het realiseren van de beoogde ontwikkeling. Zie paragraaf 4.5 ter toelichting, waar tevens een beplantingsplan is toegevoegd.

Lid 2

Het wijzigingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of

Door middel van dit wijzigingsplan zullen de beoogde ontwikkelingen juridisch en feitelijk geborgd worden.

- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

De afspraken van Gedeputeerden Staten (betreft afdeling 5.4) worden, d.m.v. kwaliteitsverbetering van het landschap, nagekomen. Zie paragraaf 4.5 voor de toelichting van de kwaliteitsverbetering.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. **de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;**
- b. **het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;**
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De verbetering van de landschappelijk kwaliteit betreft de punten a en b.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Er wordt toepassing gegeven aan het tweede lid door te voldoen aan de regels van de gemeente Oirschot 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. De bijdrage betreft het behoud van huidige groene structuren rondom het plangebied (zie paragraaf 4.5) en deze ruimtelijk verankeren door de bestemming 'Groen'.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

De bestaande bedrijfswoning zal na de herziening van het bestemmingsplan worden aangemerkt als burgerwoning.

- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Het zelfstandig bewonen van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen of andere bewoning bestemde gebouwen is niet aan de orde.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

Niet van toepassing

- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Niet van toepassing

3.3 Gemeentelijk beleid

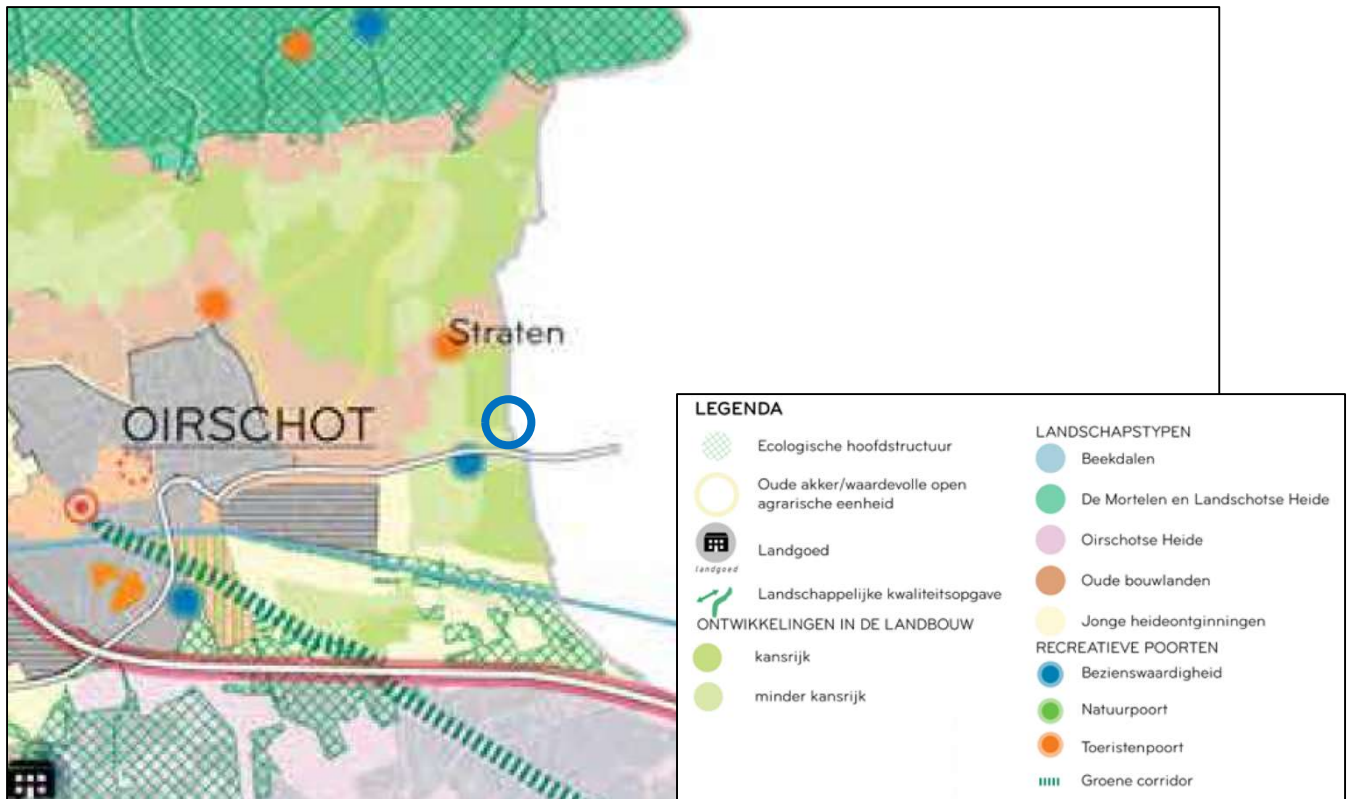
3.3.1 Omgevingsvisie

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van 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. De transformatie van vrijkomende (agrarische) bebouwing (VAB's) is aangeduid als een van de nieuwe maatschappelijke opgaven in het buitengebied. Voor het buitengebied wordt gesteld dat op zoek moet worden gegaan 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 en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.



Figuur 6: Ecologische hoofdstructuur gemeente Oirschot

Uit figuur 6 is op te maken dat de locatie (blauw omcirkeld) niet in een ecologische hoofdstructuur ligt. Dat betekent dat er in principe geen rekening gehouden hoeft te worden met samenhangende natuur netwerken. Ondanks dat de initiatiefnemer geen rekening hoeft te houden met natuurgebieden, zal het wijzigen van de bestemming bijdragen aan het behoud van groene structuren rondom het plangebied(paragraaf 4.5).



Figuur 7: Omgevingsvisie Oirschot

Beoogde ontwikkeling staat het verwezenlijken van ambities uit de omgevingsvisie niet in de weg. De regierol van de gemeente richt zich op versterking van de landschappelijke hoofdstructuur. De projectlocatie ligt in een kansrijk landbouwontwikkelingsgebied, aangezien voorgenomen ontwikkelingen geen betrekking hebben agrarisch gerelateerde activiteiten, worden er geen belemmeringen verwacht op het gebied van omgevingsvisie.

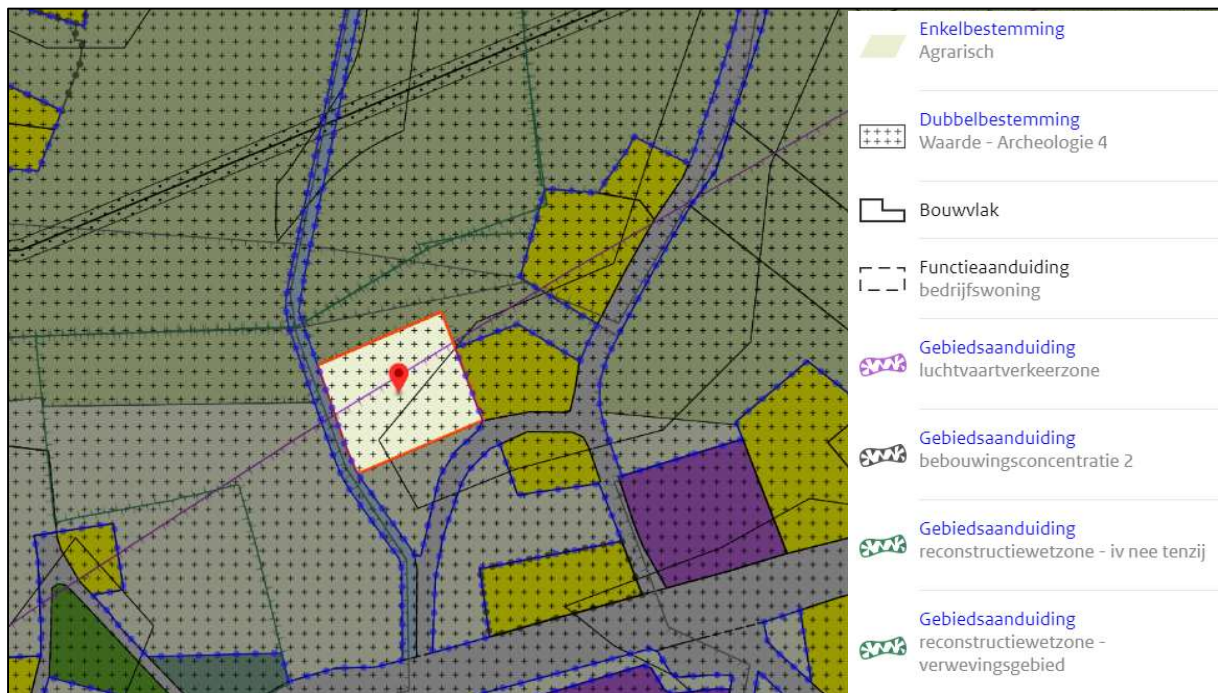
Daarnaast zal door het inpassen van de bestemming Groen en het realiseren van een landschappelijk inpassingsplan in de vorm van een beplantingsplan kwaliteitsverbetering geborgd worden(paragraaf 4.5), wat het aanzicht/straatbeeld van De Bollen verbeterd.

Conclusie

Betreft onderhavig plangebied is er enkel sprake van het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsvisie van de gemeente.

3.3.2 Bestemmingsplan

Voor de inrichting aan De Bollen 2 zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013 en 21 november 2017 van toepassing voor wat betreft het bestemmingsvlak en de van toepassing zijnde bestemmingen/aanduidingen. Met betrekking tot het omschakelen naar een reguliere woonfunctie zijn nadere (plan)regels opgenomen, deze regels zijn onderbouwd in het moederplan waardoor ze in deze toelichting niet ter sprake zullen komen. Voor de planregels wordt er in deze verwezen naar het moederplan. De verbeelding en de specifieke bestemming voor de locatie, zien er als volgt uit



Figuur 8: Bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020

Voor de bestaande situatie is er sprake van een enkelbestemming Agrarisch met de daarbij horende dubbelbestemmingen 'Waarde-archeologie 3' en 'Waarde-archeologie 4'. In het vigerende bestemmingsplan is de woning aangeduid met de functie 'bedrijfswoning'. Verder gelden er de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone', 'overige zone – bebouwingsconcentratie 2', 'reconstructiewetzone – iv nee tenzij' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied.'

Om te waarborgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt er m.b.t. tot het bestemmingsplan getoetst aan relevante artikelen, uit de wijzigingsbevoegdheid die voor deze planologische wijziging kan worden toegepast. Het college van B&W is alleen bevoegd om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen als aan de voorwaarden uit deze bevoegdheid wordt voldaan. Onderstaand worden de voorwaarden genoemd en wordt aangetoond dat het plan aan deze voorwaarden voldoet.

3.7.1 Algemene voorwaarden voor wijzigen

Op het wijzigen van het plan zijn in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. De wijziging is nodig voor vergroting, verbreding of beëindiging van het bedrijf. Hierover kan advies worden gevraagd aan een agrarisch deskundige.

De wijziging is nodig om de huidige agrarische bestemming te veranderen naar Wonen.

- b. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk bij omschakeling naar een andere functie.

Nadat de bestemming naar Wonen is gewijzigd, zal het niet meer mogelijk zijn om agrarisch activiteiten opnieuw op te richten en/of her te gebruiken.

- c. De vervolgactiviteit bij omschakeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.

De vervolgactiviteit heeft betrekking op de huidige bedrijfswoning om te schakelen naar een reguliere woonfunctie, dit zal gebeuren binnen de bestaande bebouwing.

- d. Bij omschakeling naar een andere functie moet overtollige bebouwing worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' in de regels van het geldende bestemmingsplan, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie.

Binnen het plangebied is geen overtollige bebouwing aanwezig(paragraaf 2.1), het eventueel slopen van bebouwing is in deze niet van toepassing.

- e. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte.

Het beoogde plan voorziet niet in de verkoop van artikelen ter plaatse .

- f. Buitenopslag ten behoeve van vervolgactiviteiten is niet toegestaan.

Van buitenopslag is in de beoogde situatie geen sprake.

- g. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Als gevolg van het voornemen blijft het aantal verkeersbewegingen gelijk, het plan heeft enkel betrekking op planologische aspecten.

- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.

Nabij gelegen omgevingswaarden zullen niet in het geding komen met het realiseren van voorgenomen plannen.

- i. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in bijlage 7 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012, met dien verstande dat bij vergroting van het bouwvlak de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden met een oppervlakte van minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.

Zie hiervoor paragraaf 4.5

- j. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Uit paragraaf 5.4 is gebleken dat omliggende bedrijven en woningen geen hinder ondervinden van de herontwikkeling aan De Bollen 2.

- k. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5 Bedrijven en milieuzonering

- l. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van – of beperking voor nabijgelegen woon- en werkfuncties, zie de paragrafen 5.4, 5.5 en 5.6.

- m. De wijziging heeft geen gevolgen voor de hydrologisch situatie (hydrologisch neutraal). Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 250 m², wordt hierover advies gevraagd aan het Waterschap De Dommel.

Het verhard oppervlak zal niet wijzigen, waardoor de waterhuiskundige situatie geen veranderingen door maakt.

- n. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is sublid 3.4.1 onder o van overeenkomstige toepassing en is sublid 3.4.1 onder o van het geldende bestemmingsplan op het betreffende gebruik onverminderd van kracht.

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken behorende tot een agrarisch bedrijf is voor onderhavig plan niet van toepassing.

3.7.12 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien de locatie niet duurzaam is dan wel niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, hetgeen dient te worden aangetoond op basis van bijlage 5 'Kadernota Intensieve veehouderij' bij deze regels;

In 2010 zijn de toenmalige vergunningen (paragraaf 2.1) vanwege rechtswege(verplaatsing bedrijf) komen te vervallen. Waarna de aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt dan wel omgebouwd zijn tot bijgebouw. Eventueel agrarisch (her)gebruik van de bedrijfsgebouwen is hiermee uitgesloten, evenwel het oprichten van nieuwe agrarische activiteiten.

- b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag voor bewoning worden gebruikt;

Enkel de huidige bedrijfswoning zal gebruikt worden voor reguliere bewoning.

- c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;

Volgens de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013' en 'Buitengebied, correctieve herziening' is er één bedrijfswoning toegekend. Met de voorgenomen wijziging naar Wonen wijzigt deze situatie niet, maar wordt alleen de status van de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Er blijft sprake van één woning binnen de enkelbestemming Wonen.

- d. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;

Uit paragraaf 2.1 valt op te maken dat er een totaal oppervlak van 119 m² aan bijgebouwen is, hierdoor blijft het onder de maximale oppervlakte van 120 m².

- e. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder d wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;

In onderhavige situatie wordt het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet overschreden, waardoor bijlage 4 niet van toepassing is.

- f. het bouwvlak ten behoeve van de woning wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen;

Het toekomstige perceel zal verkleind worden met 1.200 m², zodat het totaal uitkomt op een oppervlak van 1.765 m²(bijlage 6). Binnen dit bestemmingsvlak ligt de woning, bijgebouwen en erfverharding.

- g. de omgevingsvergunning milieu onherroepelijk is ingetrokken.

Op 1 januari 2010 is de milieuvergunning van rechtswege(verplaatsing bedrijf) komen te vervallen (bron: Web BvB).

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de nadere bepalingen, zoals opgenomen in de artikelen 3.7.1 en 3.7.12 van het vigerende bestemmingsplan. Het omschakelen naar Wonen vormt hierdoor geen belemmering.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De huidige inrichting aan De Bollen 2 bestaat uit 1 bedrijfswoning en 2 bijgebouwen (paragraaf 2.1 en 2.2). De voorgenomen ontwikkelingen betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning door de bestemming naar Wonen te wijzigen. Hierdoor wijzigt de stedenbouwkundige situatie niet.

4.2 Voorzieningen en verzorgingsstructuur.

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern van Oirschot. De kern Oirschot beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau. De ontwikkeling van de woonbestemming zal geen gevolgen hebben op deze voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

4.3 Archeologie

4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

4.3.2 Regionaal archeologiebeleid

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen.

Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Om de relaties tussen de fysische ruimte en hetgeen in de loop van de eeuwen door de mens tot stand is gebracht te begrijpen, is verder een analyse gemaakt van zowel fysische (reliëf en bodem) als antropogene (grondgebruik, bewoning, parcelering) landschapscomponenten en hun samenhang. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.

4.3.3 Archeologiebeleid Oirschot

De regionale erfgoedkaart is doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013" en het bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" van de gemeente Oirschot.

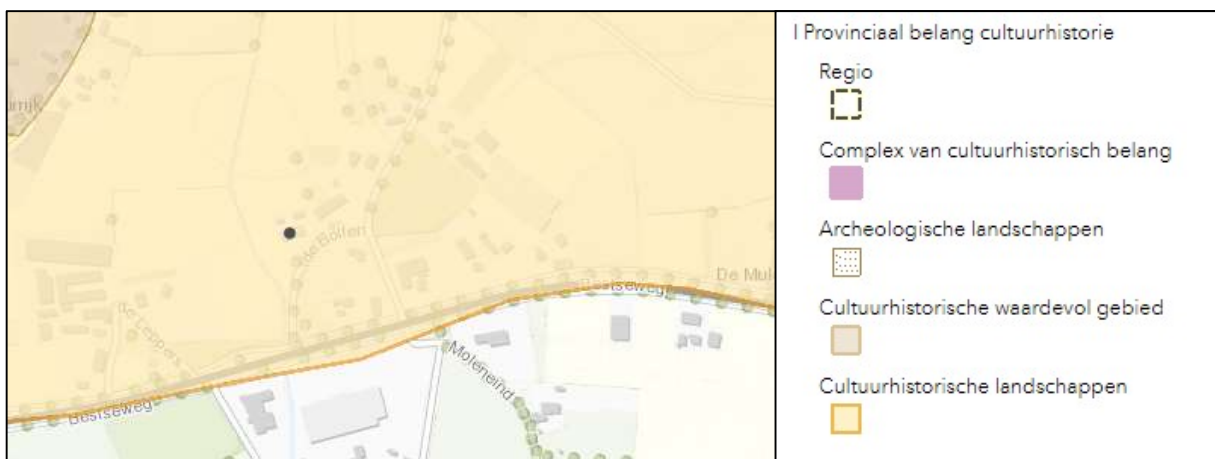
Bestemmingsplan

De locatie is in het bestemmingsplan aangeduid met twee dubbelbestemmingen, zijnde waarde - Archeologie 3 en waarde - Archeologie 4 (figuur 8). Gebieden in deze categorie hebben op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² én dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

De voorgenomen plannen leiden niet tot bodemingrepen, enkel het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Waaruit geconcludeerd kan worden dat het archeologie beleid van de gemeente Oirschot geen belemmering oplevert voor het realiseren van de bestemmingswijziging.

4.4 Cultuurhistorie

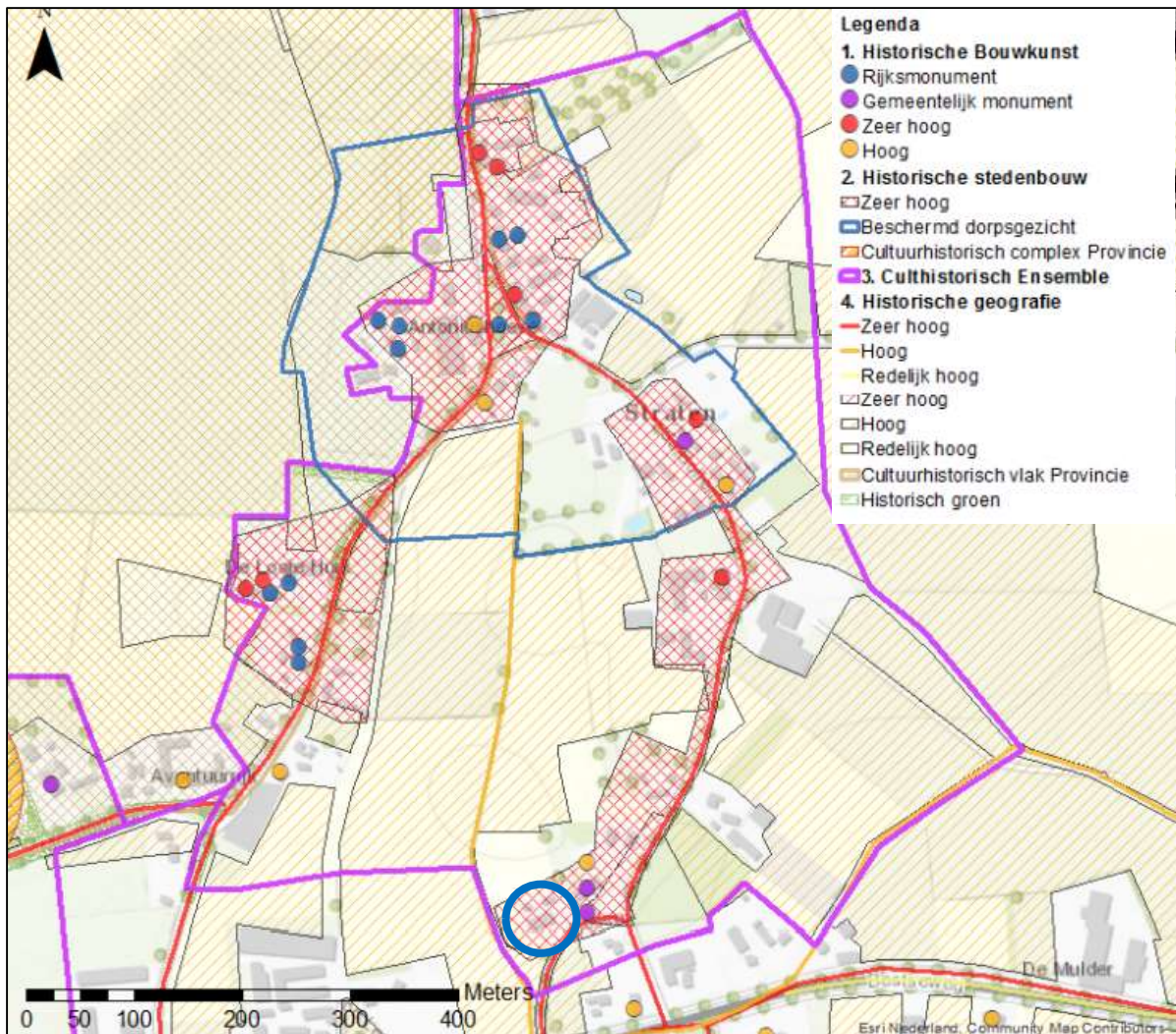
Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2016 is het plangebied gelegen in een gebied dat cultuurhistorisch van waarde of belang is. Wanneer de werkzaamheden betrekking zouden hebben op sloop, zou onderzocht moeten worden of de gebouwen bepaalde cultuurhistorische waarden hebben. De ontwikkelingen hebben daarentegen geen betrekking op de gebouwen, waardoor het thema cultuurhistorische waarden geen hinder oplevert.



Figuur 9: Cultuurhistorische waardenkaart 2016

Volgens de culturele erfgoedkaart van de gemeente Oirschot is het gebied rondom de Straten een cultureel gebied. Het ensemble Straten beslaat een oppervlakte van 41 hectare. Waarin het huidige grondgebruik een afwisseling is van akkers en grasland, met veel boerderijen en erven. Wat voor De Bollen 2 ook van toepassing is.

Uit onderstaand figuur blijkt dat het plangebied (blauw omcirkeld) in een cultuur historisch waardevol ensemble ligt.



Figuur 10: Uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van ensemble Straten

De gebouwen zijn echter niet aangemerkt als rijksmonument en/of gemeentelijk monument, waardoor gesteld kan worden dat de gebouwen op locatie op zich zelf geen erfgoedwaarden hebben. Daarnaast heeft de beoogde wijziging verder geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden. Gesteld kan worden dat het culturele Ensemble Straten geen nadelige invloed ondervindt van de voorgenomen wijziging.

4.5 Landschapsinvesteringsregeling de Kempen

Ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dienen te allen tijde invulling te geven aan de “Meerwaardcreatie en een kwaliteitsverbetering van het landschap” aan de hand van artikel 3.8 en 3.9 uit de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Oirschot heeft dit vertaald in de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR). De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de ‘basis’-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.8 en 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden. Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden:

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

Conform de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen hoort deze ontwikkeling in categorie 3. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is het toepassen van categorie 1 een logische invulling. Omdat de ontwikkelingen enkel betrekking hebben op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is de ruimtelijke impact der mate beperkt dat de ontwikkelingen gelijk worden geschaard aan categorie 1. Als tegenprestatie wordt het bouwvlak met 1.200 m² verkleind. Deze oppervlakte (1.200 m²) wordt bestemd als ‘Groen’. Door het verkleinen van het bestemmingsvlak en het toekennen van de bestemming groen, is enerzijds het zuinig ruimtegebruik en anderzijds het behoud van het landschap gewaarborgd (figuur 3 en 4).

De algemene wijzigingsvoorwaarden (artikel 3.7.1) schrijven dat er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een beplantingsplan en een landschappelijke versterking via een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het beplantingsplan moet voornamelijk aandacht worden besteedt aan:

1. Aanplant kleinschalige landschapselementen op erf en perceelsgrenzen en hierbij aansluiten op al aanwezige groenstructuren. Gedeelte tuin als fruit- of boomgaarden.
2. Achterkant kavel bosjes, boomgroepen, houtwal of singel aanplanten
3. Pak storende richtlijnen vanaf wegen aan
4. Evt. zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen, boomrijen of hagen
5. Inrichting kleinschalige biotopen (grote boom of groep van 3 bomen bijvoorbeeld)
6. Tuinachtige sfeer aan voorkant (evt. haag niet hoger dan 1,20 meter die overgaat in vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel).

De huidige groene structuren rondom de woning sluiten zeer goed aan bij bovenstaande eisen (bijlage 7). Door het feit dat de ontwikkeling enkel het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, geldt bijlage 7 als het beplantingsplan.

Conclusie:

Door het feit dat de ontwikkelingen enkel betrekking hebben op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, wordt de bestemmingswijziging geschaard onder categorie 1 en wordt bijlage 7 aangeleverd als beplantingsplan. Tevens zal deze beplanting de bestemming Groen krijgen.

4.6 Verkeer en parkeren

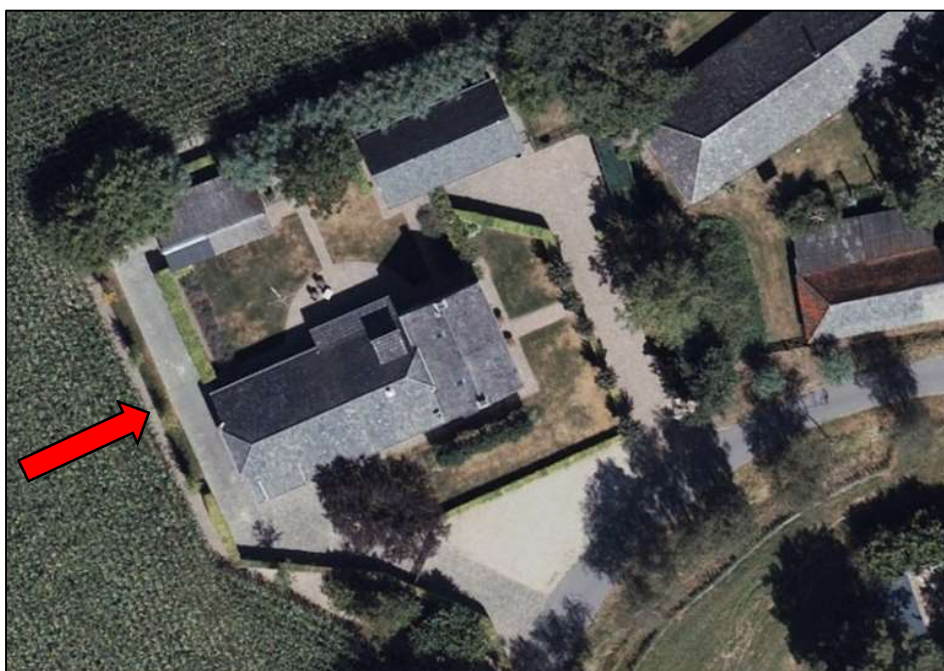
Als gevolg van het beoogd plan zal ontsluiting van en naar het plangebied niet wijzigen. Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Volgens de Nota Parkeernormen Oirschot 2019 zal er op basis van het aantal woningen een x-aantal parkeervlakken aangelegd moeten worden. Het plangebied ligt volgens de parkeernota buiten de bebouwde kom, waardoor er 2,4 parkeervakken gerealiseerd moeten worden.

Op De Bollen 2 is voldoende ruimte aanwezig om 3 parkeervakken aan te leggen. Verder wordt er in de planregels geborgd dat binnen het plan in totaal 3 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn (zie bijlage 6).

Voorzieningen en verzorgingsstructuur.

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern Oirschot. De kern Oirschot beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau. De wijziging naar woonbestemming heeft geen gevolgen voor deze voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

Op dit moment zijn er op het plangebied twee inritten aanwezig. In de beoogde situatie heeft de woonbestemming echter maar recht op één inrit. Een bestaande inrit zal dus verwijderd moeten worden, dit betreft de meest westelijke inrit (zie onderstaand figuur). Uit bijlage 6 blijkt dat deze inrit in de beoogde situatie grotendeels binnen de bestemming Wonen komt te liggen. Om te voorkomen dat er binnen het plangebied twee inritten aanwezig zijn, zal een deel van het verharde oppervlak verwijderd worden (zie artikel 19.4.7 voorwaardelijke verplichting sloop, in de planregels) en de bestemming Groen krijgen. Dit betreft een te slopen inrit met een oppervlakte van 27 m² (bijlage 7). Waarna het resterende (on)verharde deel volledig binnen de bestemming 'Wonen' komt te liggen, waardoor het geen deel meer uit maakt van het bouwvlak. Tevens is in de planregels opgenomen dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor (on)verharde paden. Op basis van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is de inrit passend binnen de geldende bestemmingsplanregels.



5 Milieuaspecten

5.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.1.1 Beleidskader

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 gronden 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 dit 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 uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

5.1.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Oirschot en maakt onderdeel uit van het landelijk gebied.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit voedsel arm en vochtig tot droge zandgrond.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 80 - 100 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 60 – 100 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 200 – 250 cm-mv
- Grondwatertrap VI

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het infiltreren van het hemelwater afkomstig van de woning en de bijgebouwen.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

De projectlocatie is omgeven door (droogvallende) kavelsloten, beekdalen, greppels en/of waterlopen.

Riolering

De (bedrijfs)woning is aangesloten op de bestaande riolering (drukriolering) van de gemeente Oirschot. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de riolering, de hemelwaterafvoerbuizen vloeien over het terrein waarna het de bodem kan infiltreren. In de nieuwe situatie zal dit niet wijzigen.

5.1.3 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Toename verhard oppervlak

De ontwikkeling aan De Bollen leiden niet tot een verandering van verhard oppervlak.

Hemelwaterafvoer

Wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak zal volgens de 'Handreiking watertoets' onderzocht moeten worden of het noodzakelijk is om compenserende maatregelen te treffen. Volgens artikel 15.2.4 van algemene regels 'Brabant Keur' geldt deze maatregel alleen wanneer de toename van het verhard oppervlak boven de 500 m² is. Aangezien het initiatief niet leidt tot toename van het verhard oppervlak zijn de regels van Brabant Keur niet van toepassing.

Hemelwater moet geborgen worden op eigen terrein. Aansluitkosten op drukriolering zijn voor rekening initiatiefnemer, evenals eventuele kosten voor aanpassingen aan het systeem.

Het hemelwater afkomstig van de bebouwing zal infiltreren in het omliggende terrein en/of worden geleid naar omliggende sloten. Aangezien de planlocatie in een infiltratiegebied ligt met voldoende diepe grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater in de ondergrond zeer goed mogelijk.

Vuilwaterafvoer

Er treedt geen toename van vuilwaterafvoer op, gesteld kan worden dat de huidige drukriolering van voldoende omvang is om de huidige waterafvoer aan te kunnen.

Waterkwaliteit

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, zal afvloeiend hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. 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.

Conclusie

De huidige waterhuiskundige situatie is van voldoende omvang, het verhard oppervlak zal met het realiseren van de plannen geen verandering doormaken.

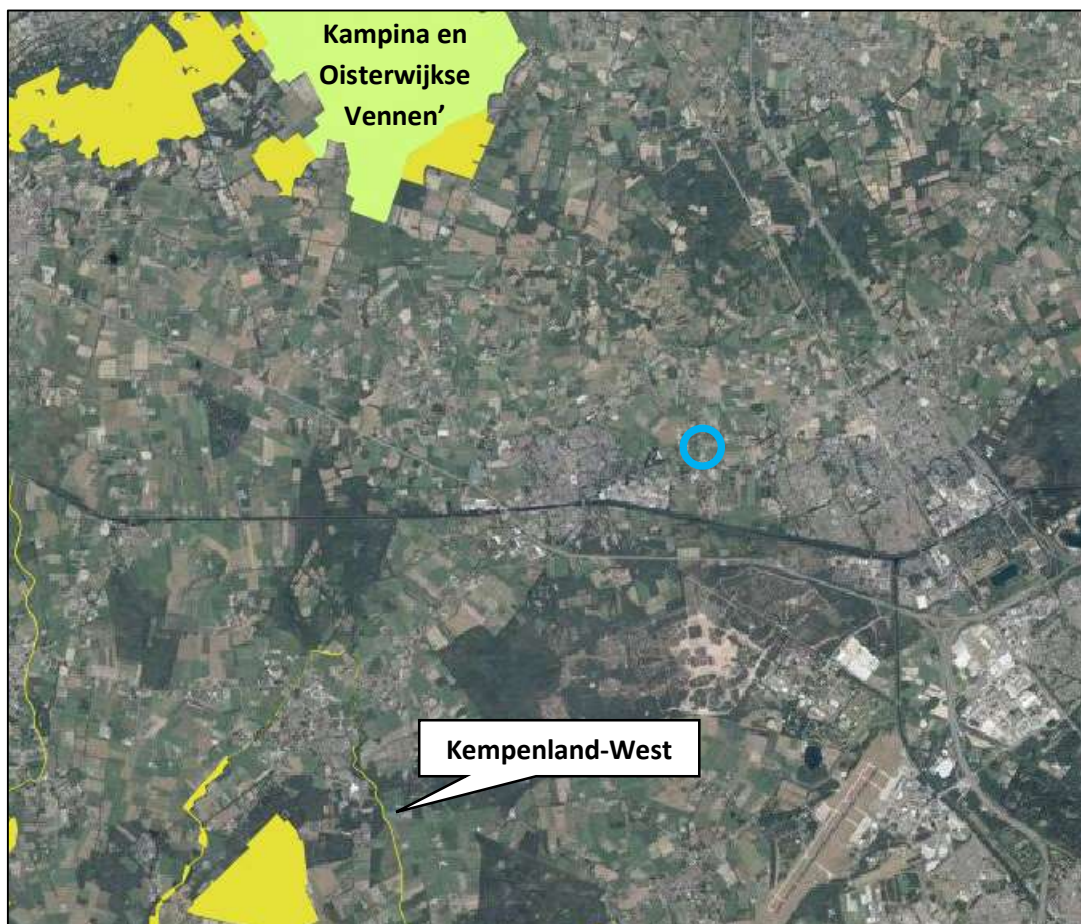
5.2 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt 3 wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

5.2.1 Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.



Figuur 12: Natura2000 gebieden rondom planlocatie

De Bollen 2 ligt op c.a. 6 kilometer van het Natura2000 gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen'. Binnen de inrichting vinden aan- en afvoerbewegingen plaats, die kunnen leiden tot negatieve gevolgen op de Natura2000 gebieden. In de volgende paragraaf zal op basis van een Aeries berekening onderzocht worden of de verkeersbewegingen én de uitstoot van de woning een negatieve invloed kunnen hebben op de omliggende Natura2000 gebieden.

5.2.2 Gebiedsbescherming

Wanneer er een wijziging van bestemming optreedt, moet er worden berekend of als gevolg van deze wijziging er een significante negatief effect optreedt op omliggende natuurgebieden. Of er sprake is van een effect wordt berekend met behulp van Aerius. Als gevolg van het voorgenomen plan is er één berekening uitgevoerd:

Het effect van wijzigen naar de bestemming 'Wonen' – verschilberekening

Voor de beoogde situatie veranderd er ten opzichte van de vigerende situatie in feite niets. Tijdens het berekenen van de uitstoot voor de vigerende situatie is er uitgegaan van een 'worst case' scenario door 14 keer per etmaal lichtverkeer mee te rekenen én 4 keer per etmaal middelzwaar vrachtverkeer mee te tellen. Nadat de bestemming gewijzigd zal worden naar Wonen zullen de verkeersbewegingen niet toenemen, aangezien er ten opzichte van de feitelijke situatie niets veranderd. Daarnaast is er voor de bijbehorende woning gerekend met een emissie uitstoot voor oudere vrijstaande woningen. Zowel de vigerende als beoogde situatie heeft een NO_x uitstoot van 14,38 kg/j, de uitstoot van NH₃ blijft onder de 1 kg/j.

Conclusie

Als gevolg van het wijzigen van het gebruik naar Wonen treedt er geen verandering op de omliggende Natura2000 gebieden. Het voornemen leidt tot een bijdrage die niet meetbaar is, waardoor er geen negatief effect voor het omliggende Natura2000 gebied 'Kempenland-West' op treedt (zie bijlage 5).

5.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dit kan om de bescherming van vogels in de tuin als op in een Natura2000 gaan.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

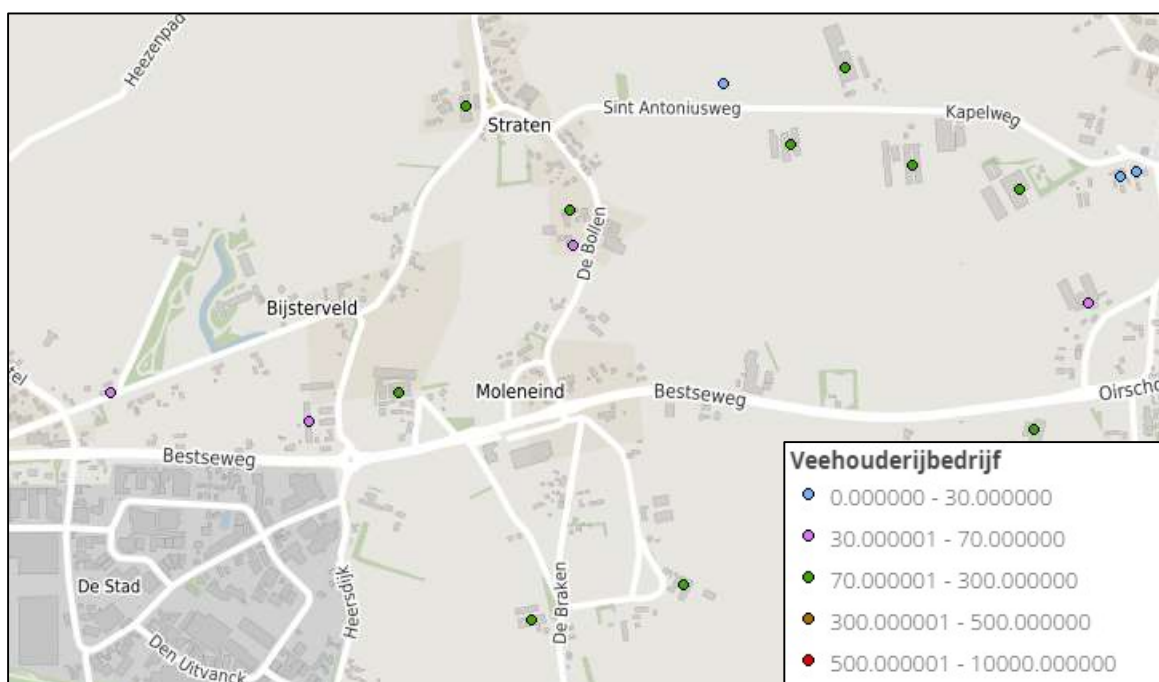
Om te onderzoeken of er bepaalde ecologische waarden van toepassing zijn én of ze door de voorgenomen plannen aangetast worden, wordt er in de vorm van een quickscan, een flora en fauna onderzoek verricht. Een QuickScan 'flora en fauna onderzoek' brengt de planten en dieren in een gebied in kaart. Vaak met het oog op de ontwikkeling van een project of gebied en de omgevingsvergunning die daarvoor nodig is. Voor De Bollen 2 hebben de ontwikkelingen echter enkel betrekking op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, waardoor de inrichting van het plangebied niet zal wijzigen. Het uitvoeren van een flora en fauna onderzoek is in deze niet vereist.

5.3 Omgekeerde werking / geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. De gemeente Oirschot heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 2 Ou/m³ voor de maximale geurbelasting op de woonkernen en 7 Ou/m³ binnen een afstand van 250 t.o.v. de bebouwde kom binnen de gemeente. Voor het buitengebied van de gemeente geldt de norm 10 Ou/m³. Voor onderhavig plan is deze norm dan ook van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Door de bestemmingswijziging worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
2. Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- en voorgrondbelasting.



Figuur 13: Omliggende veehouderijen

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gelegen. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de bedrijfsbestemming. Bij de bestemmingswijziging moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Daarentegen mag de nieuwe bestemming geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

5.4 Beoordeling woon- en leefklimaat

5.4.1 Geurhinder

Eenzijds is overwogen dat de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm niet wordt overschreden. Indien de voor veehouderijen de toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook indien in een verordening bepaalde geurnormen zijn vastgelegd, moet inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met de uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Hiervoor dient de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is onderzocht of berekend te worden. Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van stankhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken.

De mate waarin sprake is van een goed woon en leefklimaat kan worden getoetst met behulp van de door het RIVM onderzochte relatie tussen hinder en geurbelasting (zie onderstaande tabel).

Tabel 1: Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

Achtergrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Voorgrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Mogelijke kans op geurhinder ¹⁴	Beoordeling leefkli- maat
1-3	<1,5	<5	Zeer goed
4-8	1,5-3	5-10	Goed
9-13	4-6	10-15	Redelijk goed
14-20	7-10	15-20	Matig
21-28	11-14	20-25	Tamelijk slecht
29-38	14-19	25-30	slecht
39-50	20-25	30-35	Zeer slecht
51-65	25-32	35-40	Extreem slecht

Voorgrondbelasting

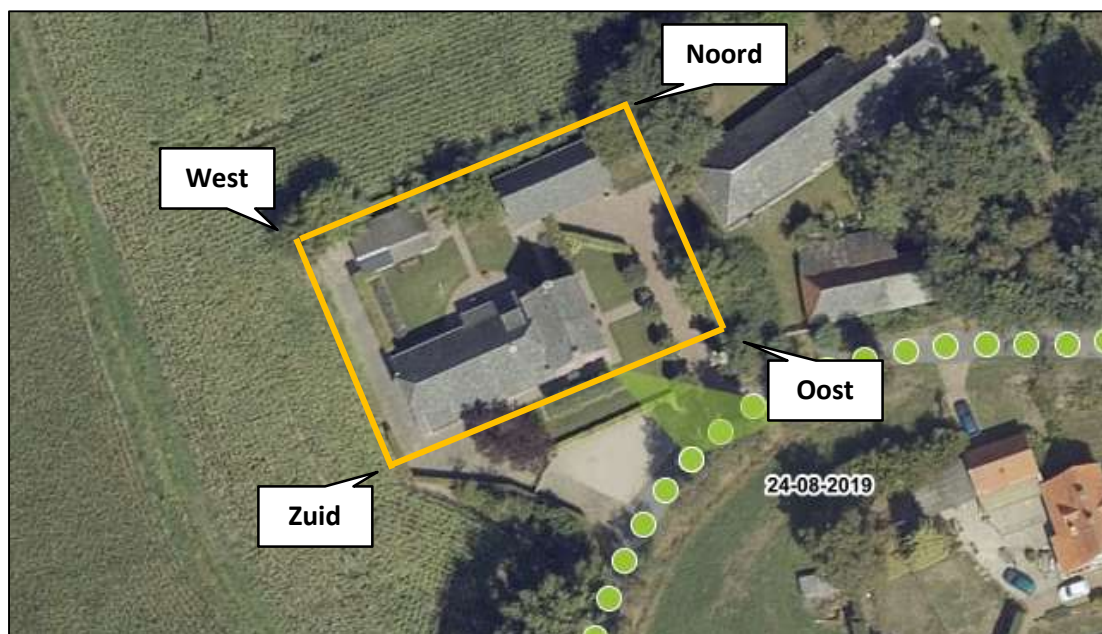
Onderscheid is gemaakt tussen bedrijven waarvoor vaste afstanden gelden en bedrijven met dieren waarvoor geen vaste afstand gelden. Aan de hand van het aantal Odour Units wordt middels het rekenmodel V-stacks-Vergunning de voorgrond belasting bepaald. Op de planlocatie is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat als de voorgrondbelasting kleiner is dan 10 OU_e/m³.

Binnen een straal van 1.000 meter liggen er meerdere veehouderijen waarvan de belangen geschaad zouden kunnen worden met het realiseren van de beoogde ontwikkelingen. Voor de meeste bedrijven geldt echter dat er geen geurnormen voor zijn opgenomen óf dat de geuremissie dusdanig laag is (< 500 OU_e/m³) dat V-stacks de voorgrondbelasting niet kan berekenen. Voor deze locatie(s) is rekening gehouden met een minimale vereiste afstand van 50 meter.

- De Bollen 5	Melding activiteitenbesluit 02-12-2013:	7.625 Ou/s
- Straten 11	Melding activiteitenbesluit 18-06-2019:	0 Ou/s
- Sint Antoniusweg 5	Melding activiteitenbesluit 09-09-2013:	0 Ou/s
- Sint Antoniusweg 6	Melding activiteitenbesluit 28-03-2019:	29.940 Ou/s
- Kapelweg 27	Melding activiteitenbesluit 12-01-2017:	33.341 Ou/s
- Kapelweg 40	Melding activiteitenbesluit 19-03-2013:	20.763 Ou/s
- Moleneind 3	Melding activiteitenbesluit 26-11-2007:	0 Ou/s
- De Braken 5	Melding activiteitenbesluit 30-03-2010:	0 Ou/s
- De Leppers 1	Melding activiteitenbesluit 20-06-2018:	17.496 Ou/s
- Bestseweg 49	Melding activiteitenbesluit 21-04-2015:	3.522 Ou/s

Voor de berekening van de voorgrondbelasting worden enkel de veehouderijen aan De Bollen 5 (fokstieren en varkenshouderij), Sint Antoniusweg 6 (varkenshouderij), Kapelweg 27 (pluimveehouderij), Kapelweg 40 (varkenshouderij), De Leppers 1 (varkenshouderij en pluimveehouderij) en Bestseweg 49 (pluimveehouderij) meegenomen door in de berekening het dichtstbijzijnde hoekpunt van het bouwvlak te nemen. Hierop wordt alle geuremissie van het bedrijf gelegd. Tijdens het berekenen is gebruik gemaakt van standaardnormen én uitgegaan van een worst case scenario door alle geuremissie op één punt van het bouwvlak te leggen.

Voor het berekenen van de voorgrondbelasting zijn de coördinaten van het toekomstig bouwvlak gebruikt, zie onderstaand figuur:



Figuur 14: Toekomstige hoekpunten bouwvlak

Zie hieronder de rekenresultaten van de omliggende veehouderijen, voor alle zes de veehouderijen is de voorgrondbelasting uitgerekend door middel van de verspreidingsberekening V-Stacks vergunning (bijlage 2).

Tabel 2: Brongegevens omliggende veehouderijen

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
De Bollen 5	151 896	391 082	6,0	0,5	4,0	7 625	6,0
Sint Antoniusweg 6	152 397	391 262	6,0	0,5	4,0	29 940	6,0
Kapelweg 27	152 615	391 226	6,0	0,5	4,0	33 341	6,0
Kapelweg 40	152 561	391 431	6,0	0,5	4,0	20 763	6,0
De Leppers 1	151 666	390 858	6,0	0,5	4,0	17 496	6,0
Bestseweg 49	151 513	390 882	6,0	0,5	4,0	3 522	6,0

Tabel 3: Geurgevoelige locaties

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Noord	151 861	390 897	10,0	5,7
Oost	151 874	390 869	10,0	5,3
Zuid	151 838	390 857	10,0	6,1
West	151 827	390 884	10,0	6,9

Conclusie

Uit de rekenresultaten volgt dat de voorgrondbelasting redelijk goed is ($<7 \text{ OUE/m}^3$), zie hiervoor bijlagen 2. Door deze voorgrondbelasting worden de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet geschaad en is op basis van de voorgrondbelasting een redelijk goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (tabel 1).

Achtergrondbelasting

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op beide plangebieden bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven binnen een straal van 4,0 kilometer van het plangebied gebruikt (gemeente Best en Oirschot), afkomstig uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 30-11-2020). De inrichting aan De Bollen 2 is hiervoor niet meegenomen in de berekeningen. Getoetst dient te worden aan een streefwaarde die geldt ter plaatse van het bestemde grondgebied. In het gebied waarin de gemeente Oirschot is gelegen, is sprake van een acceptabel woon en leefklimaat als de achtergrondbelasting kleiner is dan 20 OUE/m^3 .

De geurbelasting is door V-stacks gebied berekend op basis van de 4 hoeken volgens het beoogd bouwblok, zie figuur 12. Uit tabel 8 blijkt dat ter plaatse van De Bollen 2 sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting $<3 \text{ OUE/m}^3$) en het wijzigen naar de bestemming Wonen niet in de weg staat.

Tabel 4: Achtergrondbelasting De Bollen 2

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting (OU/m^3)	Percentage concentratie gebied	Beoordeling leefklimaat
1	151 861	390 897	20.0	4.589	7%	Goed
2	151 874	390 869	20.0	4.355	7%	Goed
3	151 838	390 857	20.0	4.922	7%	Goed
4	151 827	390 884	20.0	5.036	7%	Goed

Conclusie

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is (redelijk) goed. Dit geldt voor zowel de voor- als achtergrondbelasting. De belangen van omliggende veehouderijen worden niet geschaad en vormt het aspect geurhinder geen belemmeringen voor het realiseren van beoogde ontwikkeling.

5.4.2 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang en rond veehouderijen uitsluitend de grenswaarden voor fijn stof. De grenswaarden zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5: Grenswaarde PM10

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
PM10	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
	24-uur gemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat bij nieuwe veehouderijinitiatieven is aangetoond dat “de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ”.

Rekenmodel ISL3A

Het rekenmodel ISL3a (Implementatie Standaardrekenmethode Luchtkwaliteit 3) is gebaseerd op het Nieuw Nationaal Model (NNM). Het model rekt volgens Standaard rekenmethode 3 (SRM3). Dit ligt vast in de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007 (RBL 2007). U kunt het programma gebruiken om de gevolgen van (agrarische en industriële) punt- en oppervlaktebronnen op de luchtkwaliteit in de omgeving te berekenen. Het model is in opdracht van het toenmalige Ministerie van VROM door KEMA ontwikkeld. Het rekenmodel ISL3a (Implementatie Standaardrekenmethode Luchtkwaliteit 3) is gebaseerd op het Nieuw Nationaal Model (NNM). Het model rekt volgens Standaard rekenmethode 3 (SRM3). Dit ligt vast in de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007 (RBL 2007).

Men kan het programma gebruiken om de gevolgen van (agrarische en industriële) punt- en oppervlaktebronnen op de luchtkwaliteit in de omgeving te berekenen. Het model is in opdracht van het toenmalige Ministerie van VROM door KEMA ontwikkeld.

Voor de beoogde gronden zijn de dichtstbijzijnde, zijnde fijnstof uitstotende agrarische, bedrijven in het rekenmodel ingevoerd voor een locatie specifiek resultaat. Ten opzichte van de geur uitstotende bedrijven, betreft het voor fijnstof uitstotende veehouderijen een uitbreiding, namelijk:

- De Bollen 5 fokstieren en varkenshouderij
- Straten 11 melkvee
- Sint Antoniusweg 6 varkenshouderij
- Kapelweg 27 pluimveehouderij
- Kapelweg 40 varkenshouderij
- Moleneind 3 melkvee
- De Braken 5 melkvee
- De Leppers 1 varkenshouderij en pluimveehouderij
- Bestseweg 49 pluimveehouderij

In onderstaande overzicht zijn de resultaten weergegeven per coördinaat van de hoeken van het betreffende grondgebied(zie figuur 12).

Tabel 6: Luchtkwaliteit planlocatie

Receptorpunt	PM10	Dagen	Norm PM10	Norm dagen
Noord	20,54	7,4	31,2 – 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	35
Oost	20,37	7,4	31,2 – 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	35
Zuid	20,62	7,5	31,2 – 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	35
West	20,86	7,6	31,2 – 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	35

PM 2.5

Uit RIVM-onderzoek (RIVM-onderzoek en onderzoek van ASG ,Rapport 195) blijkt dat de relatie tussen PM10 en PM2.5 dat: de kans op een overschrijding van de jaargemiddelde concentratie PM2.5 kleiner is dan 1% bij een jaargemiddelde concentratie PM10 van 32,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM2.5 is 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij een jaargemiddelde concentratie PM10 van 32,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en hoger vindt overschrijding van de dagnorm plaats. Wordt er voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM10 dan wordt tevens voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM2.5. Uit bovenstaande beschrijving en de PM10 concentratie van (max.) 20,86 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ kan geconcludeerd worden dat er tevens aan de grenswaarde PM2.5 wordt voldaan.

Conclusie:

Uit tabel 6 kan worden opgemaakt dat ter plaats van de beoogde gronden sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het thema luchtkwaliteit (bijlage 3)

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van De Bollen 2 vinden verschillende bedrijfsmatige activiteiten plaats. Deze omliggende bedrijven worden op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in beeld gebracht. Nadat de locatie gewijzigd wordt naar de bestemming Wonen, zal De Bollen 2 niet meer onder bedrijfsmatige activiteiten geschaard worden, waardoor het niet langer een SBI-code heeft. In de paragrafen 5.5.1 en 5.5.2 zullen zowel de agrarische als niet-agrarische bedrijven toegelicht worden, om zo te onderzoeken of er enige belemmering kan optreden m.b.t. de richtafstanden.

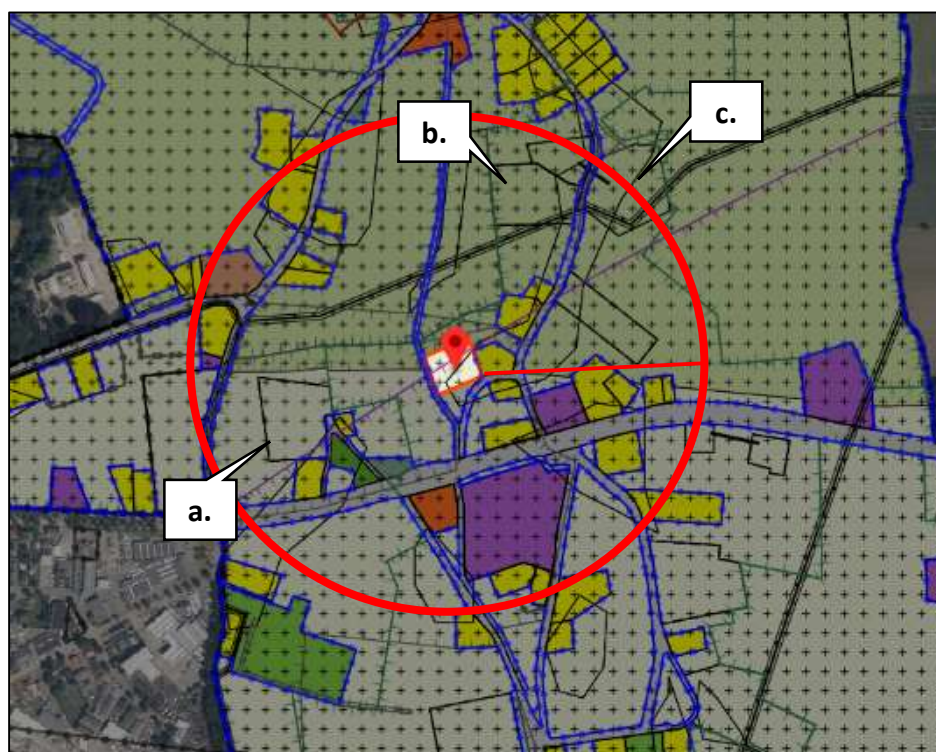
5.5.1 Omliggende agrarische bedrijven

In een straal van 300 meter rondom De Bollen 2 liggen er drie intensieve veehouderijen. Naar aanleiding van de bestaande vergunningen is beoordeeld of de contouren van de overige omliggende bedrijven over de woning zouden kunnen liggen.

Tabel 7: omliggende agrarische bedrijven

	Adres	Buitengebied/ Kern	Omschrijving	SBI- 2008	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand tot plangebied	Deelconclusie
a.	De Leppers 1	Buitengebied	Varkenshouderij, pluimveehouderij	0146, 0147	100 meter	165 meter	voldoet
b.	De Bollen 5	Buitengebied	Intensieve veehouderij	0145	50 meter	160 meter	voldoet
c.	De Bollen 6	Buitengebied	Intensieve veehouderij	0141, 0142	30 meter	250 meter	voldoet

Gezien de werkelijke afstanden van de omliggende veehouderijen buiten gestelde afstandseisen liggen kan er geconcludeerd worden dat omliggende veehouderijbedrijven niet in hun belangen worden geschaad.



Figuur 15: Omliggende agrarische bedrijven (straal 300 m)

Vanwege de aanwezigheid van verschillende soorten bedrijven gelegen aan een hoofdinfrastructuur is er sprake van een gemengd gebied. Nu er sprake is van een gemengd gebied is bij de beoordeling rekening gehouden met de grootste afstand die voor de verschillende bedrijven van toepassing zijn en gecorrigeerd (het verkleinen van een afstandsstap) naar de richtafstand behorende bij een gemengd gebied. Het verkleinen van de afstandsstap is reeds verwerkt in tabel 7, zo ook in de hierna komende tabel 8.

5.5.2 Omliggende niet - agrarische bedrijven

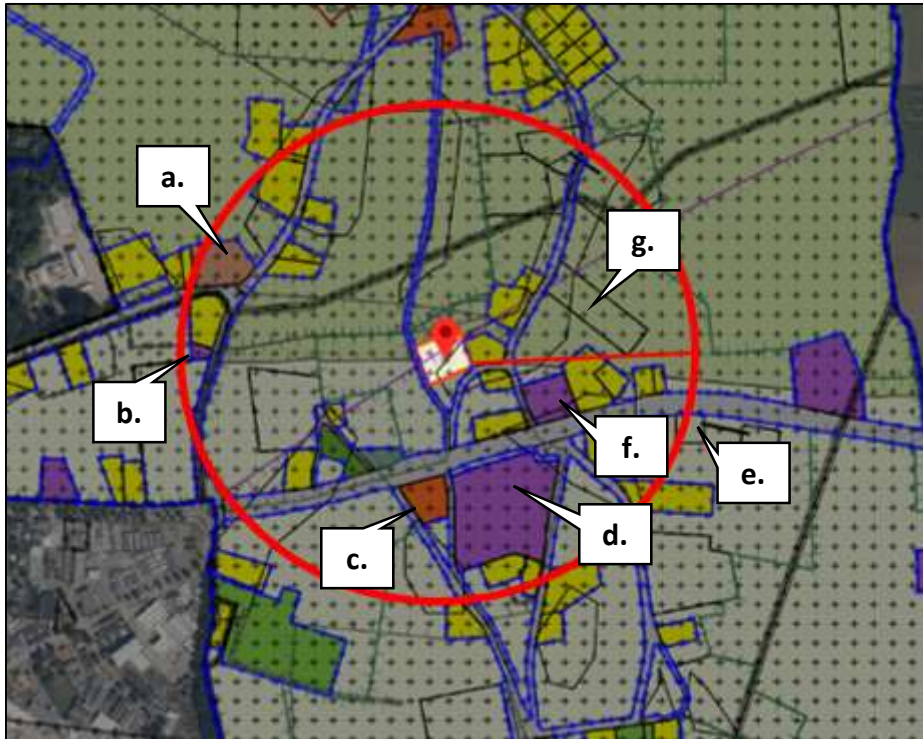
Binnen een straal van 300 meter vinden er verschillende bedrijfsmatige activiteiten plaats, zie tabel 8 en figuur 14 ter verduidelijking:

- a. Onderwijsvoorziening
- b. Nutsvoorziening
- c. Horecavoorziening
- d. Tuincentrum
- e. Boomkwekerij
- f. Houtbewerkingsbedrijf
- g. Tuinbouw

Tabel 8: Omliggende niet-agrarische bedrijven

	Adres	Buitengebied/ Kern	Omschrijving	SBI-2008	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand tot plangebied	Deelconclusie
a.	Montfortlaan 20	Buitengebied	Onderwijsvoorziening	852, 8531	30 meter	260 meter	voldoet
b.	Montfortlaan 19	Buitengebied	Nutsvoorziening	35	50 meter	270 meter	voldoet
c.	Bestseweg 52	Buitengebied	Restaurant/café	561	0 meter	130 meter	voldoet
d.	Bestseweg 53	Buitengebied	Tuincentrum; toegestane oppervlakte gebouwen 3.620 m ²	4752	10 meter	130 meter	voldoet
e.	Bestseweg 59	Buitengebied	Boomkwekerij	011, 012, 013	10 meter	290 meter	voldoet
f.	De Bollen 1b	Buitengebied	Houtbewerkingsbedrijf; toegestane oppervlakte gebouwen 965 m ²	16101	50 meter	72 meter	voldoet
g.	De Bollen 4a	Buitengebied	Tuinbouw	011, 012, 013	10 meter	130 meter	voldoet

Het zevental bedrijven dat rondom de locatie ligt, liggen allen buiten de grootste richtafstand. Bovenstaande bedrijven zullen dus geen belemmering vormen voor het realiseren van de plannen.



Figuur 16: Omliggende niet-agrarische bedrijven (straal 300 m)

Conclusie

De te herbestemmen woning op De Bollen 2 valt geheel buiten de richtafstanden, voor zowel agrarische- als niet agrarische bedrijven, waardoor een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

5.6 Geluid

5.6.1 Wegverkeerslawaai

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op de Bollen is 60 km/uur buiten de bebouwde kom, het wegdek bestaat uit asfalt. Gezien het feit dat de locatie aan een zijstraat van de Bollen ligt én het een zeer lage verkeersintensiteit heeft, is de verwachting dat de hoofdweg van De Bollen géén hinder gaat ondervinden van het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De huidige bebouwde situatie blijft gehandhaafd en er worden geen nieuwe activiteiten toegevoegd. De ontwikkeling betreft enkel het wijzigen van de bestemming. Een nader onderzoek naar wegverkeerslawaai is hierdoor niet noodzakelijk.

5.6.2 Industrielawaai

Als gevolg van het feit dat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, hoeft niet te worden onderzocht op basis van 'Industrielawaai' of de geluiduitstraling als gevolg van het voornemen hinder veroorzaakt naar de omgeving.

5.6.3 Geluidzone vliegveld

Onderhavig plangebied ligt op ca. 6 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde vliegveld, waardoor het niet in een 'geluidzone vliegveld' ligt. De gebiedsaanduiding 'geluidzone – vliegveld grondgeluid' vormt hierdoor geen belemmering voor het realiseren van de plannen.

5.6.4 Spoorweglawaai

De Wet geluidhinder biedt (vooral) in het ruimtelijke spoor (Wro, Wabo) bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart). In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze breedte varieert van 25 tot maximaal 100 meter. Aangezien de locatie op ca. 2,95 kilometer van het dichtst nabij zijnde spoor ligt zal ook hier de Wet geluidhinder, betreft spoorweglawaai, geen belemmering vormen.

5.7 Bodemkwaliteit

Het onderhavige plangebied is voldoende van kwaliteit voor de reeds bestaande en bestemde functies. Concreet worden er binnen het plangebied geen nieuwe kwetsbare functies, Wonen, mogelijk gemaakt binnen de bestaande bebouwing (langgevelboerderij). Nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de bodem moeten voldoen aan de daarvoor geldende regels (zoals bodembeschermende voorzieningen, maatregelen en/of bodemonderzoeken) conform de Wet milieubeheer. Hierdoor is bodem voor onderhavig plan geen gewichtig aspect. Bij het uitvoeren van eventuele werkzaamheden binnen onderhavig plangebied moet rekening worden gehouden met het eventueel vrijkomen van grond, en de noodzaak deze grond af te voeren. De vrijkomende grond valt, indien deze buiten de locatie hergebruikt gaat worden onder regime van het Besluit Bodemkwaliteit. Van de vrijkomende grond moet de kwaliteit afdoende bekend worden via bodemonderzoek, waarna er een passende bestemming of afvoermogelijkheid bepaald kan worden.

Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op de bodem, het betreft enkel het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Het aspect bodem staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

5.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Overschrijding van de grenswaarde PR 10^{-6} /jaar is altijd onacceptabel. Bij de overschrijding van de richtwaarde PR 10^{-6} /jaar is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande situaties. Bij bestaande situaties worden overschrijdingen van de richtwaarde gedoogd. Dit is gedaan omdat het oplossen van dergelijke situaties de financiële draagkracht van de gemeente te boven gaat. Bij nieuwe situaties geldt dat de omgang met de richtwaarde gekoppeld is aan het gebiedstype.

Groepsrisico

Uitgangspunt is dat er altijd een groepsrisicoverantwoording moet plaatsvinden indien er een besluit wordt genomen, waarbij (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of risicovolle infrastructuur.

In deze beleidsvisie wordt ervoor gekozen om de verplichte verantwoording van het groepsrisico aan te grijpen om:

- externe veiligheidsrisico's vroeg in het planproces te betrekken. Hierdoor wordt een versnipperde aanpak voorkomen;
- de besluitvorming te verbreden tot een afweging van nut en noodzaak;
- maatregelen op de agenda te krijgen om risico's te beperken, de zelfredzaamheid te verhogen en de mogelijkheden van de hulpdiensten te bevorderen.

5.8.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.8.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.8.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.8.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft in 2018 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oirschot' opgesteld. Deze visie schetst de huidige externe veiligheid situatie van de gemeente. Daarnaast vormt de visie een beleidskader hoe de gemeente met externe veiligheid omgaat, met name bij ruimtelijke ordening. De beleidsvisie heeft tot doel de risico's waaraan burgers in de gemeente Oirschot worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Daarnaast vormt het beleidsdocument een instrument om het gewenste beleid voor de verschillende risicobronnen vast te leggen.

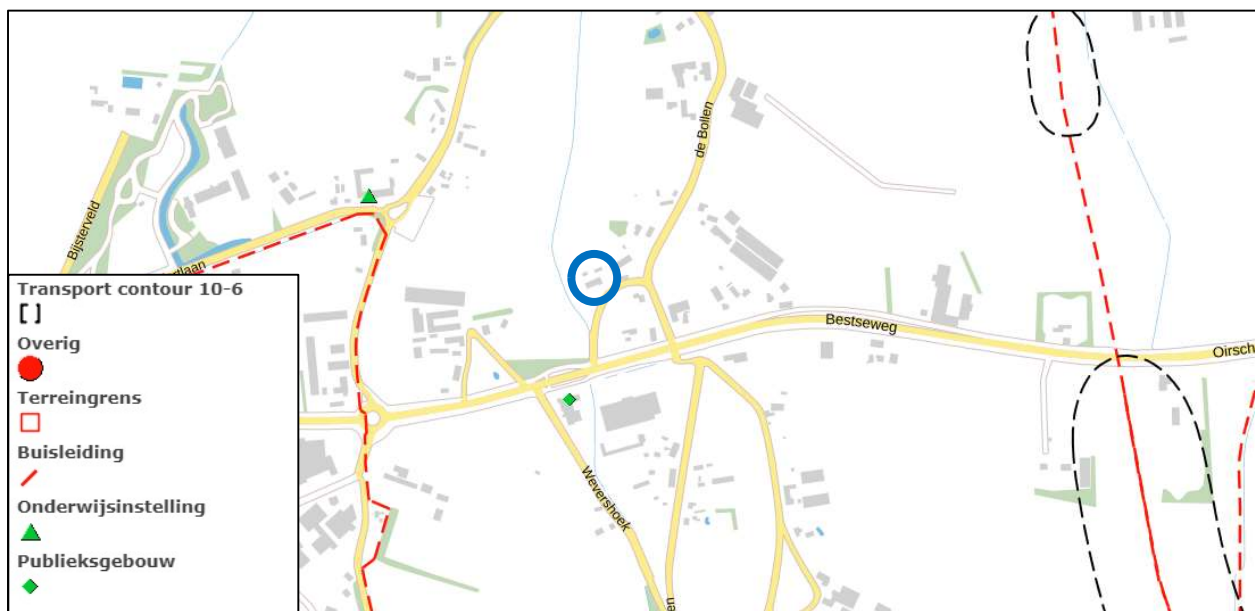
De relevante typen bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen worden behandeld in de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oirschot'. In navolgende paragrafen wordt op de relevante typen ingegaan.

5.8.5 Beoordeling plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging én het splitsen van een bouwvlak. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zullen er geen kwetsbare objecten worden toegevoegd. Daarnaast bevindt het plangebied zich in een groen gebied (buiten 30 meter van het spoor en de Rijkswegen), zie figuur 15.

Inventarisatie risicobronnen

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied vindt u hieronder. Het plangebied is blauw omcirkeld.



Figuur 17: Uitsnede risicokaart

Rondom het plangebied zijn nagenoeg geen gevaarlijke locaties aanwezig. In de vorm van onderwijsinstelling en een publieksgebouw, zijn er enkele kwetsbare aanwezig. In principe heeft de aanvrager geen enkele verantwoordelijkheid m.b.t. de veiligheidsrisico's van deze instellingen.

Risicovolle infrastructuur (Bevb)

Onder 'risicovolle infrastructuur' worden de invloedsgebieden van snelwegen, ondergrondse buisleidingen of spoorwegen verstaan. In de gemeente Oirschot zijn dit bijvoorbeeld het spoor, diverse buisleidingen en enkele rijks- en provinciale wegen. Op ca. 300 meter bevindt zich een hoge druk aardgasbuisleiding. Door het feit dat deze leiding een PR 10-6 contour van 0 meter heeft, vormt het geen belemmering voor het realiseren van de bestemmingswijziging.

Bedrijven

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

Spoorwegen

Op circa 2,95 km ten oosten van het plan ligt de spoorweg 's-Hertogenbosch – Deurne'. Deze spoorweg maakt onderdeel uit van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de Regeling basisnet volgt dat deze spoorweg geen PR 10-6 contour of plasbrandaandachtsgebied heeft. Wel heeft het spoor een invloedsgebied die over het plangebied reikt. Echter gezien de grote afstand van het plangebied tot aan het spoor (ca. 3 km), heeft deze ontwikkeling geen significante invloed op het GR. Met de Veiligheidsregio is afgesproken geen advies te vragen en aanvullende eisen te stellen bij plannen buiten 325 meter van een transportroute. Een eventuele nadere verantwoording van het GR is daarom niet nodig.

Wegen

Op circa 1,55 km ten zuiden van het plangebied bevindt zich de A58 met daarover transport van gevaarlijke stoffen. Deze weg is onderdeel van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de Regeling basisnet blijkt dat dit traject van de A2 geen PR 10-6-contour en/of plasbrandaandachtsgebied heeft. Aangezien de ontwikkeling geen publiekstrekking heeft zal het Groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling onveranderd blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid, vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

5.9 Gezondheidsaspecten

5.9.1 Endotoxinen toetsingskader 1.0

Algemeen

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönose), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leef kwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

Over de risico's van de aanwezigheid van veehouderijen op de volksgezondheid is in de afgelopen jaren op landelijk niveau onderzoek uitgevoerd, wat onder andere geresulteerd heeft in het rapport 'Mogelijke effecten van intensieve veehouderij op de gezondheid van omwonenden' IRAS, NIVEL en RIVM.

Gelijktijdig met het eerste VGO-onderzoek zijn ook de resultaten van het onderzoek naar emissies van endotoxinen uit veehouderijen vrijgekomen. De metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter. Door het ondersteuningsteam is vooruitlopend op wettelijke kaders de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, Endotoxine toetsingskader 1.0 opgesteld. Dit toetsingskader beoogt om vanuit het voorzorgsbeginsel het risico op verslechtering van de endotoxine-blootstelling boven de advieswaarde van 30 EU/m³ te voorkomen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de omzetting naar een burgerwoning .

Uit de beoordeling van de handreiking veehouderij en volksgezondheid volgt dat de richtafstand van de endotoxine een kritiek punt vormt op onderhavig plan. De voor- en achtergrondbelasting en richtafstanden zijn niet van toepassing óf is bewezen dat De Bollen 2 aan de gestelde eisen voldoet (zie bijlage 4 voor de toetsingskaders). Hierna zal de beoordeling aan de handreiking nader worden toegelicht.

1. Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen):

Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren.

Het ODBN heeft twee 'richt-afstanden' opgenomen, betreft pluimveehouderijen(500 m) en varkenshouderijen (200 m). Rondom het plangebied bevindt zich binnen een straal van 1 km een gemengd bedrijf van varkens- en pluimveehouderij(De Leppers 1).

Door deze, betrekkelijk korte afstand (ca. 165 m), zou de volksgezondheid betreft endotoxine in het geding kunnen komen. De bronsterkte vanuit de varkens- en pluimveehouderij is daarom volgens de 'Erbrink methode'(emissies van endotoxinen uit de veehouderij – 2016) berekend. Volgens melding BvB waren er op 3-12-2020 de volgende dieraantallen op De Leppers 1 aanwezig(zie figuur 16 en 17).

Melding 3-12-2020 (Web - BvB) - Varkenshouderij				
RAV-Codes	Aantal dieren	Fijnstof(g PM10/dier/jaar)	Totaal g/PM10/jaar	Totaal kg/PM10/jaar
D3.2.7.2.2	252	153	38.556	38,56
			Totaal PM10 (kg)	38,56

Figuur 16: Fijnstof emissie varkensaantallen

Melding 3-12-2020 (Web - BvB) - Pluimveehouderij				
RAV-Codes	Aantal dieren	Fijnstof(g PM10/dier/jaar)	Totaal g/PM10/jaar	Totaal kg/PM10/jaar
E2.11.2.1	34228	65	2.224.820	2.224,82
			Totaal PM10 (kg)	2.224,82

Figuur 17: Fijnstof emissie aanwezige leghennen

Uit figuur 16 en 17 kan geconcludeerd worden dat de totale PM10 uitstoot voor de pluimveehouderij op 2.224,82 kg uitkomt, voor de varkenshouderij is dit respectievelijk 38,56 kg. Het endotoxine contour resulteert op basis van het BvB-bronbestand (20-6-2018) op 160 meter(figuur 19). De woning aan De Bollen 2 bevindt zich op 165 meter, gemeten vanaf de rand van het beoogd bouwvlak. Het bouwvlak ligt niet binnen het endotoxinekader van de veehouderij aan De Leppers 1. Het aspect gezondheid vormt hiermee geen belemmering voor het voorgenomen plan.

PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
39	nvt.	-12

Figuur 18: Endotoxine contour - varkens

PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
2.224,82	nvt.	160

Figuur 19: Endotoxine contour - pluimvee

Vraag twee van het stappenplan betreft een eventuele toename in emissie voor geur, fijnstof en/of ammoniak, wat voor onderhavig plan niet van toepassing is. De overige vragen (drie, vier en vijf) gaan over het aspect geur(bijlage 4):

3. Is op grond van een geurevaluatie of geurgebiedsvisie bekend dat er sprake is van een overbelaste achtergrond geur- of fijnstofsituatie?
4. Is op grond van toetsing aan de Verordening ruimte 2014 bekend dat er sprake is van een overbelaste achtergrond geur- of fijnstofsituatie?
5. Spelen in het betreffende gebied regelmatig klachten over geur of stof uit veehouderijen?

Uit paragraaf 5.4 blijkt dat er ter plaatse van de projectlocatie geen sprake is van een overbelaste geur- of fijnstofsituatie. Uit het gebied zijn ook geen klachten over geur of stof uit veehouderijen bekend. Ten slotte, de laatste twee vragen van het stappenplan hebben betrekking op agrarische gerelateerde activiteiten, hetgeen niet van toepassing.

Conclusie

Uit de omgevingsbewuste benadering ten aanzien van de cumulatie kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten de cumulatieve risico contour van omliggende veehouderijen is gelegen. Het aspect volksgezondheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.9.2 Geitenhouderijen

In RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) (aanvullende studies), is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van intensieve veehouderijbedrijven. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden van, met name, pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderijen. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Oirschot mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Binnen de afstand van 2 kilometer tot de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gevestigd. Derhalve zal het herbestemmen van de feitelijke situatie geen risico's opleveren betreft de volksgezondheid.

5.10 Spuitzones

De bestemmingsplanwetgever moet in het belang van een goede ruimtelijke ordening beoordelen of wegens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een veilige afstand aangehouden moet worden tussen percelen met een gevoelige functie (zoals wonen) en percelen waarop gewas beschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarbij speelt het belang van omwonenden vanwege gezondheidsrisico's een rol.

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom de projectlocatie vindt geen boomteelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie.

In de omgeving is geen sprake van boomteelt. Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie bevinden zich geen gronden die landbouwkundig in gebruik zijn voor de boomteelt. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Milieu Effect Rapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Door te toetsen aan de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. wordt bepaald of de ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan m.e.r.-plichtig zijn of dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende is. Dit plan voorziet in het wijzigen van de bestemming, namelijk het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure, dan wel m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

Nu de beoogde activiteit niet voorkomt in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een vormvrije m.e.r.-beoordeling eveneens niet noodzakelijk. Daarnaast blijkt uit de milieuaspecten, zoals in dit hoofdstuk nader toegelicht, dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken.

6. Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 Bestemmingsplan

Bij het opstellen van onderhavig wijzigingsplan is aangesloten bij het door de gemeente opgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied en de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

6.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier beknopte hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de planregels van het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'. Hier zullen de verschillende bestemmingen/gebiedsaanduidingen vertaald én toegelicht worden naar de huidige situatie.

6.4.1 Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, landschappelijke inpassing.

6.4.2 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, nevenactiviteiten conform bijlage 3 van de regels van het geldende bestemmingsplan, tuinen en erven en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, (on)verharde paden, alsmede het behoud van cultuurhistorische- en landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing.

6.4.3 Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, water en waterhuiskundige voorzieningen,

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

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

Omgevingsdialoog

Voor deze planvorming is een schriftelijke dialoog uitgevoerd. Naar aanleiding van deze dialoog zijn er geen inhoudelijke reacties ontvangen, die hebben geleid tot een aanpassing van het voorgenomen plan.

8 Procedure

8.1 Inspraakprocedure

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

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

8.3 Omgevingsdialog

Gezien de omvang van het aantal adressen dat bij de dialoog zijn betrokken en de geldende maatregelen rondom COVID-19 heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om betrokkene per brief op te hoogte te stellen van de het voorgenomen plan. Middels de brief zijn de geadresseerde uitgenodigd om een reactie te voorzien. De verzonden brief en het bijbehorende verslag zijn als bijlage(n) 8 en 9 bij onderhavige toelichting gevoegd. Hieruit is gebleken dat er vanuit de buurt geen belemmeringen optreden betreft het realiseren van de plannen.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging De Bollen 2' heeft met ingang van 12 augustus 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen op het plan kenbaar maken. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

9. Conclusie

Uit de toelichting volgt dat er geen bezwaren bestaan tegen het planologisch omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Daarnaast worden de omliggende bedrijven als gevolg van de voorgenomen gebruikwijziging niet belemmerd.

Bijlagen

Bijlage 1	Huidige situatietekening
Bijlage 2	Voorgrondbelasting
Bijlage 3	Luchtkwaliteit
Bijlage 4	Handreiking veehouderij en volksgezondheid
Bijlage 5	Verschilberekening Aerius
Bijlage 6	Beoogde situatietekening
Bijlage 7	Landschappelijk inpassingsplan/beplantingsplan
Bijlage 8	Informatiebrief t.b.v. dialoog
Bijlage 9	Verslag dialoog