

**WIJZIGINGSPLAN
BUITENGEBIED, WIJZIGING
DE MANESCHIJN 4
GEMEENTE OIRSCHOT**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

November 2021

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan	'Buitengebied, wijziging De Maneschijn 4'
Imro-idn	NL.IMRO.0823.WPBGMANESCHIJN4-VAST

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Verzoek.....	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	6
1.3	Doel.....	6
2.	HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.1	Kadastrale situatie	7
2.2	Ligging van het plangebied.....	7
2.3	Huidige invulling van het plangebied	8
3.	BEOOGDE SITUATIE	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Beoogde planologische situatie	9
3.3	Landschappelijke inpassing.....	10
4.	TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan.....	12
4.3	Toets beoogde ontwikkeling aan wijzigingsvoorwaarden.....	13
5.	OVERIGE MILIEU-PLANOLOGISCHE ONDERZOEKEN	14
6.	PROVINCIAAL BELEID	15
6.1	Brabantse Omgevingsvisie	15
6.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
6.2.1	Inleiding	15
6.2.2	Aanduidingen plangebied in de Interim omgevingsverordening.....	15
6.2.3	Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik	16
6.2.4	Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap	16
6.2.5	Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte	17
7.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN.....	21
7.1	Inleiding	21
7.2	Wegverkeerslawaaï	21
7.3	Bodemkwaliteit.....	23
7.4	Uitbreidingsmogelijkheden agrarische bedrijven	24
7.4.1	Inleiding	24
7.4.2	Geurverordening gemeente Oirschot.....	25

7.4.3	Woon-en leefklimaat	26
7.4.4	Voorgrondbelasting.....	26
7.5	Waterparagraaf.....	30
7.5.1	Inleiding	30
7.5.2	Relevant beleid	30
7.5.3	Watersysteem.....	32
7.5.4	Huidige en toekomstige situatie	32
7.5.5	Waterkwaliteit	34
7.6	Archeologie	34
7.6.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	34
7.6.2	Archeologie beleid Oirschot.....	34
7.7	Cultuurhistorie.....	35
7.7.1	Ontstaansgeschiedenis Oostelbeers	35
7.7.2	Cultuurhistorische waarden	36
8.	OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	37
8.1	Overleg	37
8.2	Zienswijzen	38
8.3	Procedure	38
8.4	Omgevingsdialoog	38

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
Bijlage 2	Verkennd Bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Ecologische QuickScan
Bijlage 5	Besluit hogere grenswaarde Maneschijn 4
Bijlage 6	Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Verzoek

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel aan De Maneschijn ongenummerd te Oostelbeers, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers' bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan tevens de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'. Daardoor wordt onder voorwaarden de mogelijkheid geboden voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het oprichten van één woning. Daartoe dient een bouwtitel Ruimte voor Ruimte te worden overlegd en dient aangetoond te worden dat het plan milieuhygiënisch uitvoerbaar is en dat de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden aangetast. Het plangebied is thans nog onbebouwd. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met daarop het plangebied en de omgeving hiervan weergegeven. Het plangebied is hierbij omkaderd met een bolletjeslijn.

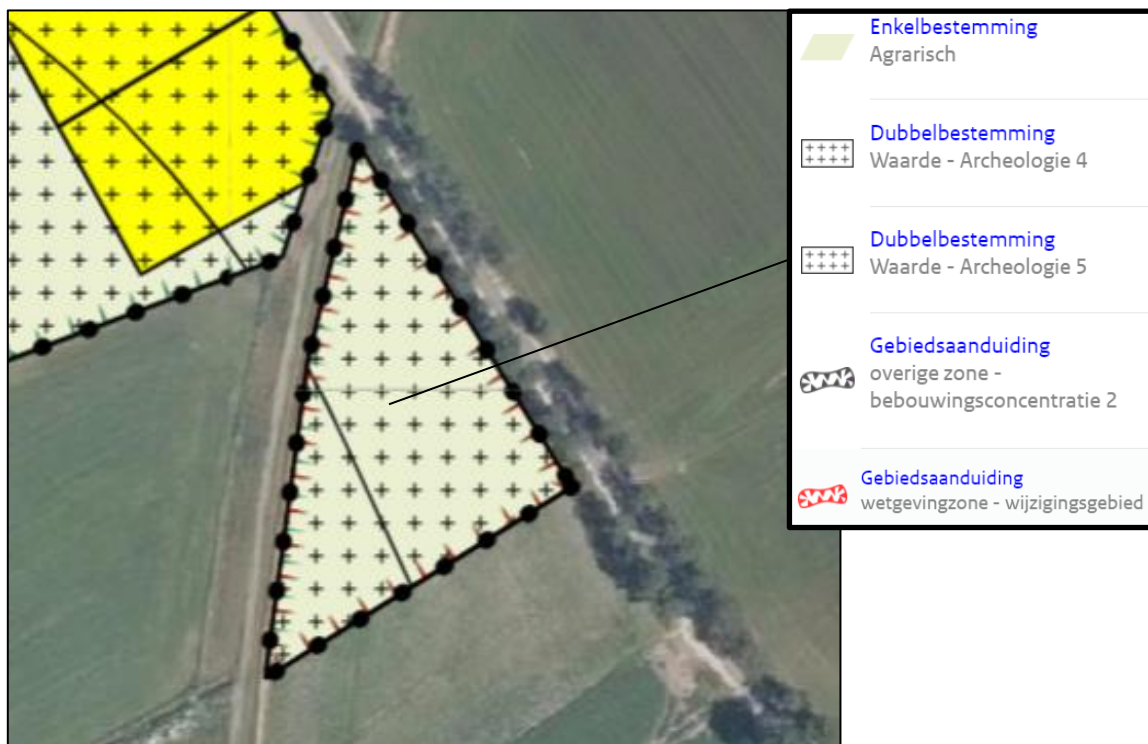


Figuur 1: Luchtfoto waarop het plangebied is omkaderd

Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied en is voornemens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid teneinde de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en ter plaatse één Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Ten behoeve hiervan heeft de initiatiefnemer een bouwtitel in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' verworven en is een onderzoek naar de bodemkwaliteit en wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure voor wijziging van de bestemming en is gemotiveerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.4.1. van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 november 2018. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied valt samen met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'.



Figuur 2: Verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 3.4.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' en het wijzigen van de agrarische bestemming ter plaatse in de bestemming 'Wonen' teneinde de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk te maken.

1.3 Doel

Deze toelichting dient ter motivering bij de te volgen procedure bij wijziging van het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsprocedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kadastrale situatie

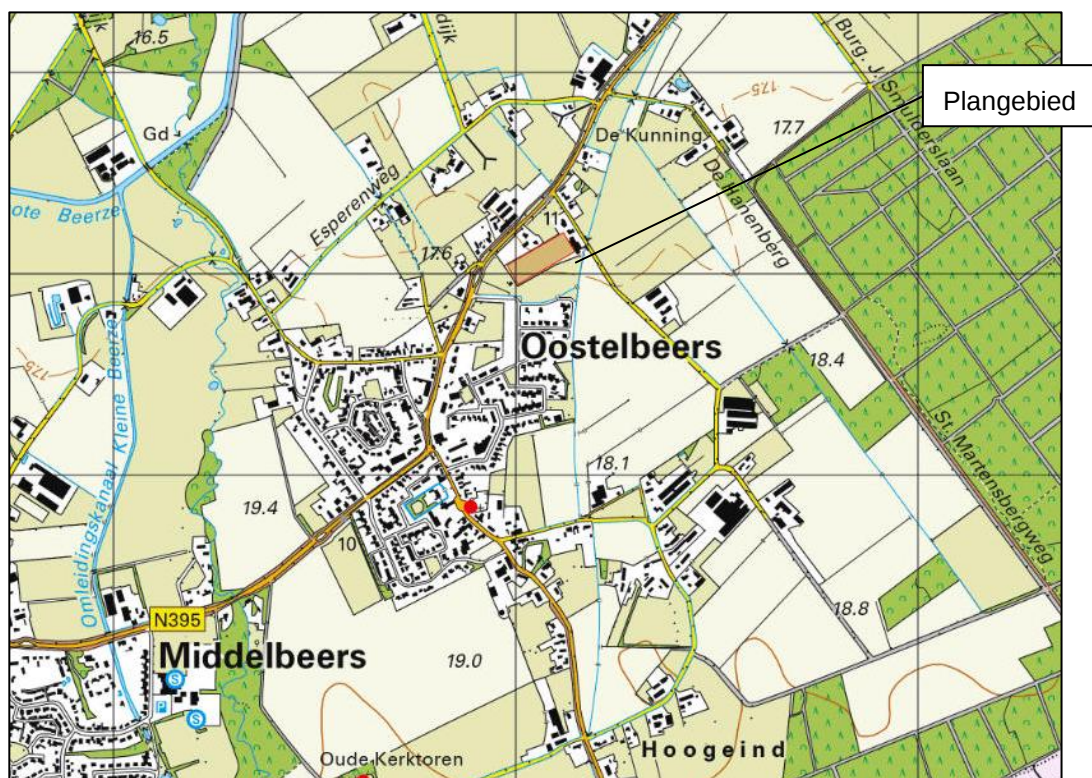
Het plangebied is gelegen aan De Maneschijn ongenummerd te Oostelbeers. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie G, nummer 1915. Op navolgende figuur is de kadastrale situatie van het plangebied en de omgeving weergegeven, waarbij het plangebied is omkaderd met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastrale situatie met plangebied omkaderd met zwarte bolletjeslijn

2.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Oostelbeers in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Navolgende topografische kaart geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 4: Topografische kaart met plangebied

2.3 Huidige invulling van het plangebied

Het plangebied bestaat thans uit akkerland. Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie. Het kassencomplex achter het plangebied is ten tijde van de voorbereidende bestemmingsplanprocedure (Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers) reeds gesloopt.



Figuur 5: Foto van het plangebied in huidige situatie

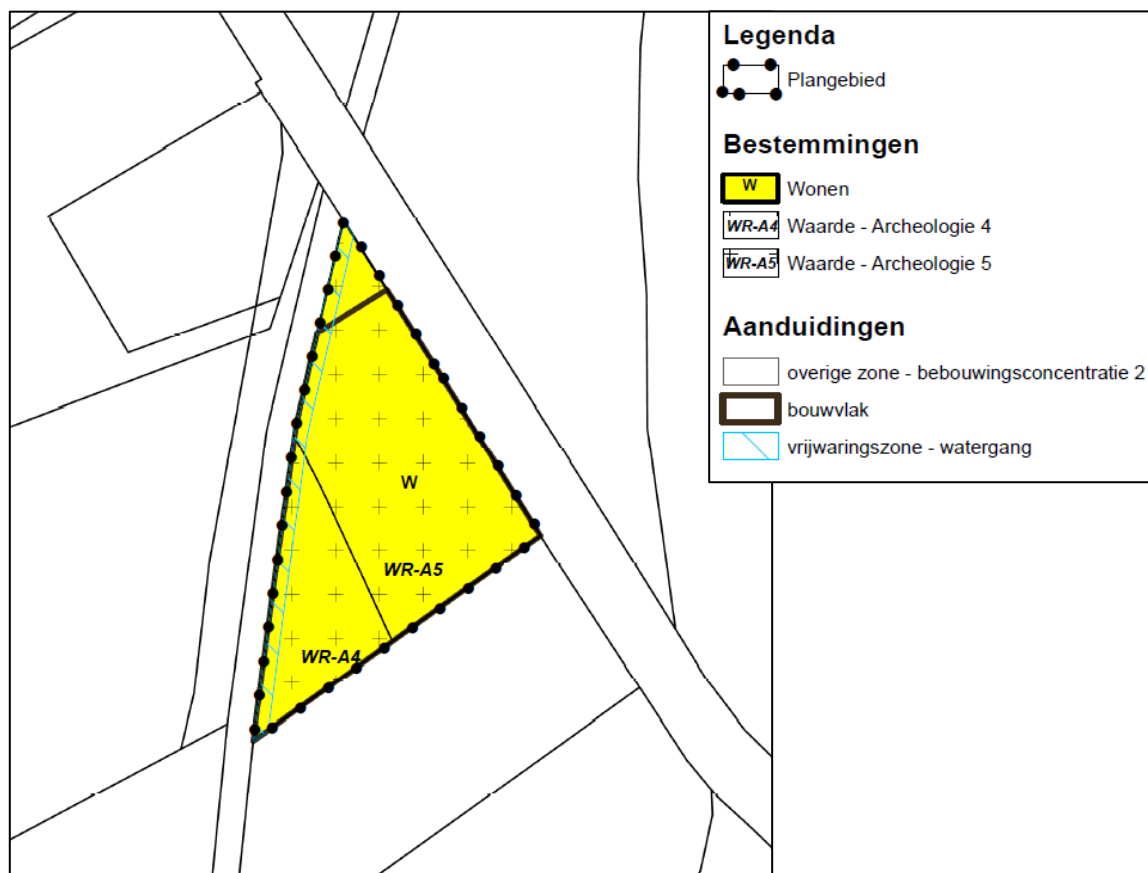
3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied één woning op te richten in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw deze woning niet rechtstreeks mogelijk. Voor de kavel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat een bouwtitel Ruimte voor Ruimte dient te worden overlegd en dat wordt aangetoond dat het plan vanuit milieuhygiëne uitvoerbaar is en dat de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden aangetast.

3.2 Beoogde planologische situatie

Thans is het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming worden gewijzigd in 'Wonen', teneinde ter plaatse één vrijstaande woning op te richten. De dubbelbestemmingen en de relevante aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - watergang' mag niet worden gebouwd en mag geen opgaande beplanting aanwezig zijn. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie weer.



Figuur 6: Uitsnede verbeelding

Op de woning zijn verder de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- *de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;*
- *de nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;*
- *de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen;*
- *de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen dient minimaal 10 meter te bedragen;*
- *de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 240 m² bedragen;*
- *de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;*
- *de nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;*
- *de kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°.*

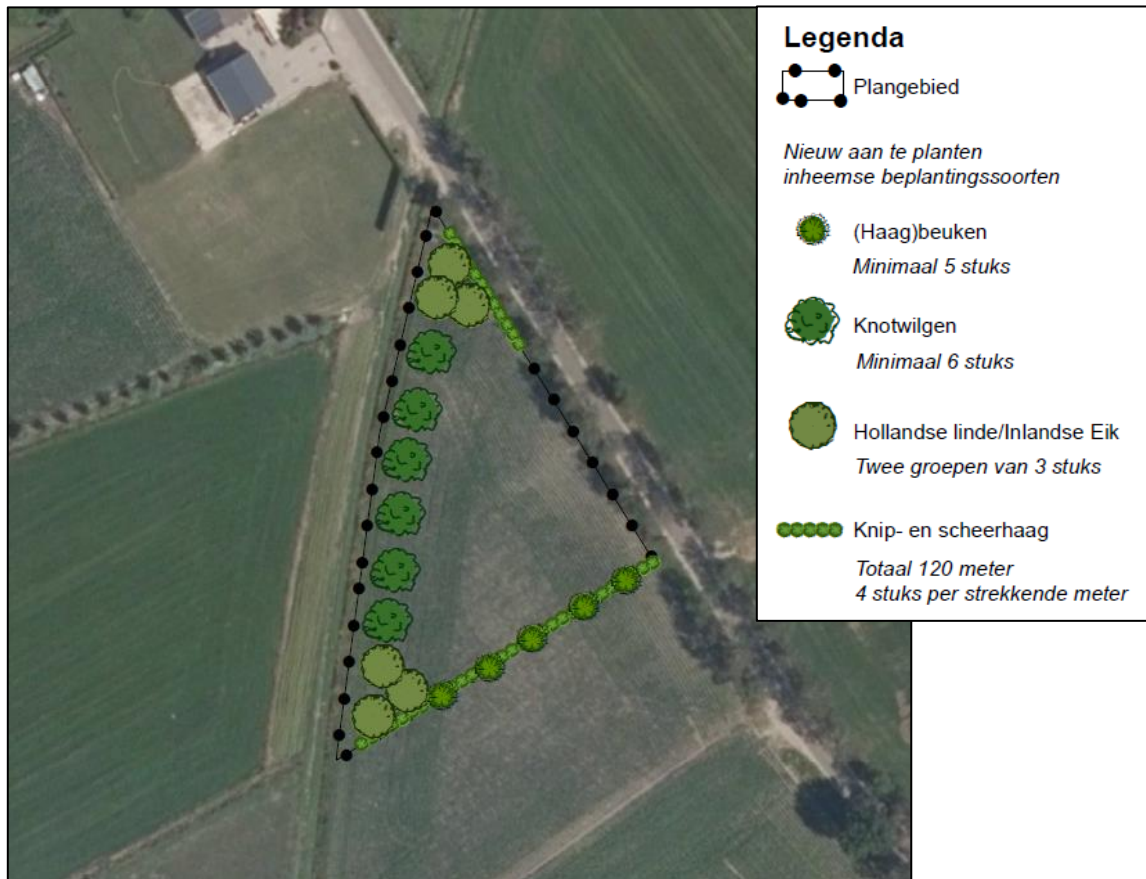
De genoemde bebouwingsvoorschriften zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. De bestaande inrit dient te worden gebruikt voor ontsluiting van het perceel.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. De aanleg van landschapselementen bestaat uit de aanplant van scheerhagen, landschapsbomen in groepen en in een bomenrij, bestaande uit inheemse beplantingssoorten. De afgesneden hoeken lenen zich goed voor een landschappelijke invulling met bomen in groepsverband.

Het landschappelijk inpassingsplan is ontleend uit het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van dit inpassingsplan, dat ook als bijlage is opgenomen bij onderhavig plan. De eerste 2,5 meter vanaf de insteek van de watergang moeten worden vrijgehouden als pad voor de onderhoudsmachines, de beplanting wordt derhalve op tenminste 2,5 meter uit de instreek geplant.



Figuur 7: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4. TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Artikel 3.4.1 van het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de bestemming 'Wonen' mogelijk te maken. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan

Artikel 3.4.1 van het vigerende bestemmingsplan stelt het navolgende:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een woning waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verzekerd dient te zijn dat voldaan wordt aan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant vastgestelde regeling Ruimte voor Ruimte of een opvolgende regeling, indien er in de opvolgende regeling eveneens sprake is van het ontwikkelen van een woning buiten gemeentelijke woningbouwprogrammering om;*
- b. de bouwtitel Ruimte voor Ruimte die voldoet aan de voorwaarde genoemd onder a dient te worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dan wel gerealiseerd te zijn binnen de gemeente Oirschot;*
- c. door middel van (milieu)onderzoek betreffende wegverkeerslawaaï en bodemkwaliteit is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;*
- d. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;*
- e. ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de extra woning zijn de regels zoals neergelegd in de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing, waarbij:*
 - 1. De maximale inhoudsmaat van de woning 1.000 m³ bedraagt.*
 - 2. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen 240 m² bedraagt.*

4.3 Toets beoogde ontwikkeling aan wijzigingsvoorwaarden

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.4.1 van het vigerende bestemmingsplan:

- a. *verzekerd dient te zijn dat voldaan wordt aan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant vastgestelde regeling Ruimte voor Ruimte of een opvolgende regeling, indien er in de opvolgende regeling eveneens sprake is van het ontwikkelen van een woning buiten gemeentelijke woningbouwprogrammering om;*
De benodigde bouwtitel is aangekocht door de initiatiefnemer. De titel is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. (pm)
- b. *de bouwtitel Ruimte voor Ruimte die voldoet aan de voorwaarde genoemd onder a dient te worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dan wel gerealiseerd te zijn binnen de gemeente Oirschot;*
De bouwtitel is geaccordeerd door de Provincie Noord-Brabant.
- c. *door middel van (milieu)onderzoek betreffende wegverkeerslawaaï en bodemkwaliteit is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;*
De aspecten bodemkwaliteit en wegverkeerslawaaï vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
- d. *de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;*
De omliggende veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door onderhavige ontwikkeling. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 7.4.
- e. *ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de extra woning zijn de regels zoals neergelegd in de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing, waarbij:*
 1. *De maximale inhoudsmaat van de woning 1.000 m³ bedraagt.*
 2. *De maximale oppervlakte aan bijgebouwen 240 m² bedraagt.*

De regels voor de bestemming wonen zijn ontleent aan het vigerende bestemmingsplan (NL.IMRO.0823.DEMANESCHIJN4-VAST)

5. OVERIGE MILIEU-PLANOLOGISCHE ONDERZOEKEN

Als bijlagen bij dit wijzigingsplan zijn onderzoeken voor de bodemkwaliteit en geluid gevoegd. In de plantoelichting voor het Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers' zijn naast deze onderzoeken een aantal andere milieu-planologische aspecten beschreven te weten een waterparagraaf, archeologie en cultuurhistorie, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Een flora- en faunaonderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In dit onderzoek werd de navolgende conclusie getrokken:

“Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied als gevolg van zijn huidige inrichting een zeer lage natuurwaarde biedt. De beperkte ecologische kwaliteiten die het plangebied biedt zijn voornamelijk aan de terreinranden te vinden. Hier is nog wat natuurlijk groen en foerageergelegenheid voor vleermuizen, roofvogels en zoogdieren. Indien een aantal voorzorgmaatregelen in acht worden genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.”

Binnen het plangebied hebben sindsdien geen wijzigingen plaatsgevonden waardoor deze strekking niet meer van toepassing is.

6. PROVINCIAAL BELEID

6.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De 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. Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

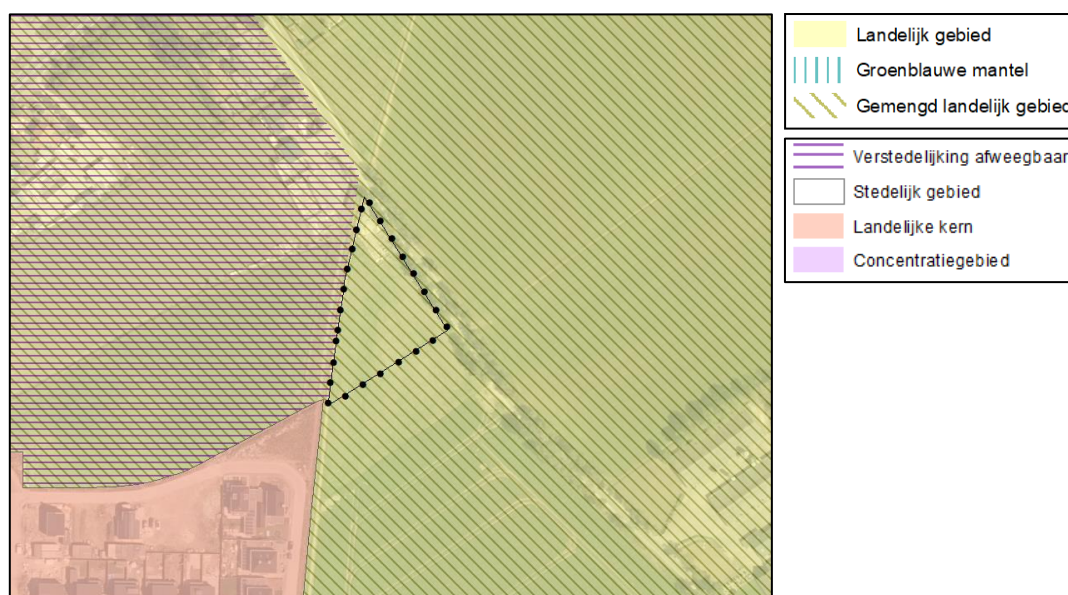
6.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

6.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

6.2.2 Aanduidingen plangebied in de Interim omgevingsverordening

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 8: Aanwijzing plangebied op kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels gelden voor wonen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

6.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

6.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op

grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9. Voor de Ruimte voor Ruimte kavel is conform de Interim omgevingsverordening geen waarde gerekend, daar hiertoe reeds een aanzienlijke kwaliteitsverbetering is geleverd, zijnde de sanering van de intensieve veehouderij met de daarbij behorende sloop en milieuwinst. Wel wordt het plangebied landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

6.2.5 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte

Artikel 3.80, eerste lid van de Interim omgevingsverordening stelt dat kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.*

Artikel 3.80 stelt tevens het navolgende:

- 2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 - d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;*
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*

- f. *de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;*
 - g. *de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;*
 - h. *een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;*
 - i. *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.*
3. *In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*
4. *Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.*

Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Maneschijn ongenummerd.

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

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

Door de aankoop van een geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat voorzien is in voldoende kwaliteitsverbetering.

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

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Middels de herontwikkeling vindt een afronding van de bebouwingsconcentratie plaats. In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en eventueel wordt versterkt. De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied aan De Maneschijn 4 te Oostelbeers is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Maneschijn/Driehoek – Oostelbeers'. De huidige situatie in de bebouwingsconcentratie 'Maneschijn/Driehoek – Oostelbeers' is als volgt omschreven:

“Het gebied De Maneschijn/Driehoek beslaat de hele oostelijke en zuidoostelijke zone tegen de kern Oostelbeers. De westkant wordt gevormd door de bebouwing

aan de rand van de bebouwde kom. Daarin vormt de ver in het gebied doorgedrongen bebouwing van de buurt Haagakkers een opvallende uitstulping. Aan de zuidkant van het gebied vormt de bebouwing langs de Hoogeindseweg de westelijke begrenzing. De oostelijke begrenzing wordt bepaald door de weg De Maneschijn, die nagenoeg over de volle lengte is beplant met bomen. De oostkant van het zuidelijke gedeelte van dit gebied wordt begrensd door een concentratie van voornamelijk agrarische bedrijven. In het noordelijk deel van het gebied is een kassencomplex aanwezig, aan de westkant van De Maneschijn. Het overige gedeelte van dit gebied is onbebouwd en onbeplant, behoudens langs de randen. Aan de oostzijde van het gebied vormt de boombeplanting langs De Maneschijn de transparante ruimtelijke begrenzing, waardoor fraaie doorzichten bestaan tot aan de bebouwing van de Oostelbeerse Heide aan de oostkant. Direct ten noorden van de Driehoek, waar deze aansluit op de Hoogeindsedijk/Kerkstraat, bevindt zich een mooie open ruimte, waardoor zicht mogelijk is op de zuidoostelijke dorpsrand van Oostelbeers. Hoewel het noordelijke gedeelte daarvan wordt gevormd door de achterkanten van percelen in het vrij nieuwe woningbouwplan Haagakkers, kan worden gesteld, dat deze nieuwe dorpsrand een prima voortzetting is van de oorspronkelijke dorpsrand, zoals deze wordt gevormd door de achterkant van het kerkhof en de oudere bebouwing aan de Kerkstraat.”

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

De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing wordt nader beschreven in paragraaf 3.3 en is verankerd in de regels behorende bij dit wijzigingsplan.

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

Met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

- 2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-ruimte is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:**

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Niet van toepassing.

- 4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Deze omvang is nog niet behaald.

7. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

De beoogde Ruimte voor Ruimte kavel is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers' reeds getoetst aan de relevante milieuhygiënische- en planologische aspecten. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers' maakt geen rechtstreekse woonbestemming mogelijk. Hiervoor is de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de woonbestemming mogelijk te maken zal aangetoond dienen te worden dat onder andere de aspecten wegverkeerslawaaï, bodemkwaliteit en agrarische bedrijven geen belemmering vormen voor de beoogde wijziging en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische- en planologische aspecten toegelicht.

7.2 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Door Tritium Advies BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het wegverkeerslawaaï. Navolgend worden de resultaten van het rapport weergegeven. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

"In opdracht van de initiatiefnemer, via Crijns Rentmeesters bv, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van één vrijstaande woning op de locatie De Maneschijn 4 te Oostelbeers. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de provinciale weg Langereijt (N395) en de gemeentelijke weg De Maneschijn. Ten zuidwesten van het plangebied wordt een nieuwbouwwijk ontwikkeld. Op dit moment is er een tijdelijke ontsluiting richting De Maneschijn aanwezig ten behoeve van deze nieuwbouwwijk. In de nabije toekomst zal voor deze wijk een ontsluiting worden gerealiseerd richting de weg Langereijt (N395) en zal de ontsluiting richting De Maneschijn verdwijnen. De wegen binnen deze wijk en de nieuwe ontsluitingsweg komen binnen een 30 km/uur zone te liggen en zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Derhalve worden deze wegen niet meegenomen in onderhavig onderzoek.*

Voor de weg Langereijt (N395) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de weg De Maneschijn geldt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de oostelijke woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschrijdt.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet langer wordt overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet echter overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet Geluidhinder" d.d. maart 2007 van de gemeente Oirschot. Het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige c.q. financiële aard. Op het doorvoeren van verkeerskundige maatregelen kan de initiatiefnemer van onderhavig plan geen invloed uitoefenen.

Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat oostelijke woning beschikt over een geluidluwe achtergevel en geluidluwe zijgevels. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de oostelijke woning een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd."

De beoogde ontwikkeling ter plaatse is mogelijk in het kader van het aspect akoestisch wegverkeerslawaaï. Voor de ontwikkeling wordt een ontheffing wegverkeerslawaaï doorlopen.

* De tijdelijke ontsluitingsweg is inmiddels niet meer aanwezig.

7.3 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de bestemming wonen is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het rapport worden navolgend weergegeven. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

“Conclusie

Algemene bevindingen veldwerkzaamheden

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,51 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium en nikkel aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond en puin

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.”

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse van De Maneschijn ong. te Oostelbeers mogelijk is in het kader van het aspect bodemkwaliteit.

7.4 Uitbreidingsmogelijkheden agrarische bedrijven

7.4.1 Inleiding

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

Navolgende figuur geeft de veehouderijen in de omgeving van het plangebied weer, waarbij het plangebied indicatief met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 9: Veehouderijen in omgeving plangebied

Navolgende dieraantallen zijn vergund:

5091 JW, De Maneschijn 3, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 11-04-2001

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	576	2592	576	25	13248	88
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	648	1944	648	28	14904	99
Totalen								1224	4536	1224	53	28152	187

Figuur 10: Vergunde situatie De Maneschijn 3 (BVB-Brabant)

5091 JP, Langereyt 15, OOST WEST EN MIDDELBEERS, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 31-12-1999

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	60	780	0	72	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	85	374	0	22	0	3
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	25	88	25	4	890	1
A6.	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	20	106	20	3	712	3
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	10	7	3	1	78	0
Totalen								200	1355	48	102	1680	16

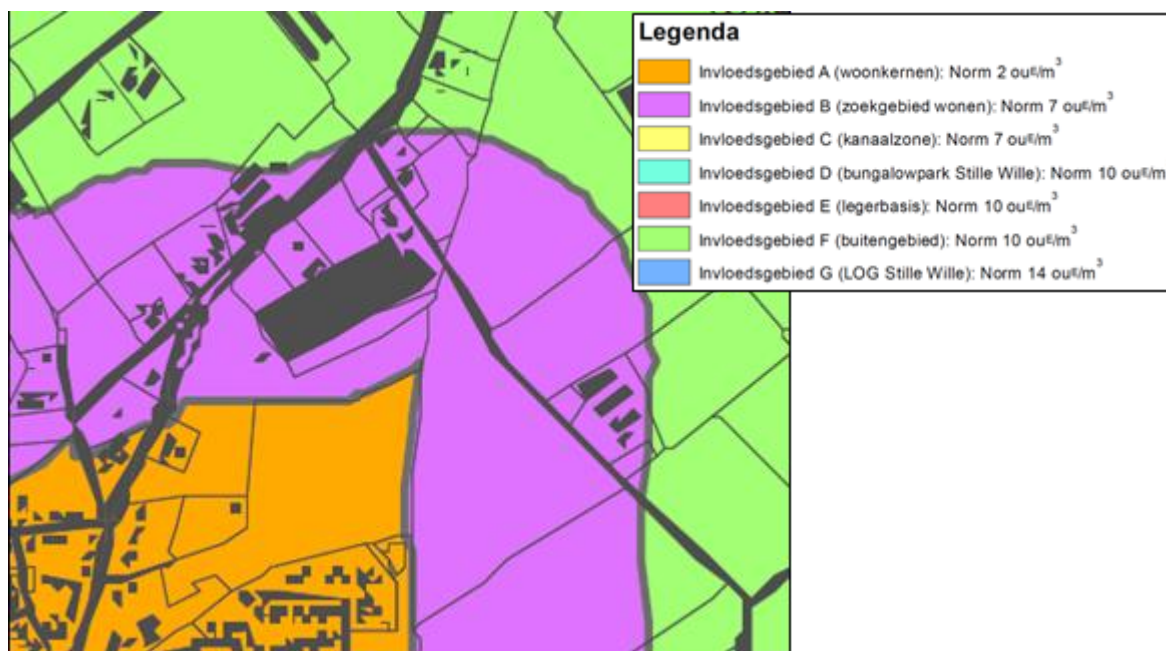
Figuur 11: Vergunde situatie De Maneschijn 3 (BVB-Brabant)

7.4.2 Geurverordening gemeente Oirschot

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

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

Ter plaatse van het plangebied is een guernorm van 7 oue/m³ van toepassing.



Figuur 12: Uitsnede kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012'

7.4.3 Woon-en leefklimaat

7.4.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van de beide locaties inzichtelijk gemaakt.

7.4.4 Voorgrondbelasting

7.4.4.1 Inleiding

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Navolgende tabel geeft de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weer, zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7'.

Voorgrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	5 - 10	Goed
4 - 6	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	15 - 20	Matig
10 - 13	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	25 - 30	Slecht
19 - 24	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	35 - 40	Extreem slecht

Tabel 1: Relatie voorgrondbelasting en leefklimaat

De dominante veehouderij in de omgeving van het plangebied betreft de veehouderij aan De Maneschijn 3. De overige veehouderijen zijn op dusdanig grote afstand gelegen en/of hebben dusdanig weinig geuremissie, dat kan worden gesteld dat deze niet de dominante veehouderij betreffen.

7.4.4.2 Berekening voorgrondbelasting

De veehouderij aan De Maneschijn 3 wordt door haar ligging op korte afstand van de woonkern, waarvoor een maximale geurbelasting geldt van 2 oue/m³, reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Om die reden mogen de daadwerkelijke emissiepunten van de veehouderij gebruikt worden voor het bepalen van de geurbelasting op het plangebied. Deze punten zijn op basis van een luchtfoto vastgesteld. Aan de hand van de luchtfoto's is te bepalen waar de emissiepunten op de stal gelegen zijn. Op basis van deze punten is het geometrisch middelpunt van de geuruitstoot bepaald. Navolgende figuur geeft weer waar deze geometrische middelpunten liggen per stal.



Figuur 13: Bepaling daadwerkelijke emissiepunten De Maneschijn 3

Tevens dient voor de berekening van de voorgrondbelasting bekeken te worden hoeveel dieren per stal gehuisvest worden. Uit de milieuvergunning blijkt dat twee verschillende diercategorieën in drie verschillende stallen worden gehuisvest ter plaatse van De Maneschijn 3. In de meest noordelijk gelegen stal worden 648 dieren gehouden, te weten 'vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg. Tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking'. De middelste stal is ingezet voor de huisvesting van 576 dieren van dezelfde diercategorie. De laatste, meest zuidelijk gelegen stal huisvest 40 'vleesstieren en overige vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)'.

Navolgend is de geurbelasting van 'De Maneschijn 3' op de woonkern (Haagakkers) als op de Ruimte voor Ruimte kavel weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,30 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	De Maneschijn 3 stal 1	147 337	387 452	6,0	6,0	0,50	4,00	14 904
2	De Maneschijn 3 stal 2	147 366	387 422	6,0	6,0	0,50	4,00	13 240
3	De Maneschijn 3 stal 3	147 373	387 407	6,0	6,0	0,50	4,00	1 424

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Kom Oostelbeers	147 138	387 403	2,0	5,0
5	De Maneschijn ong.	147 200	387 505	10,0	8,3

Tabel 2: Gegevens berekening voorgrondbelasting, berekend met behulp van het programma V-stacks Gebied

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een maximale geurbelasting van 8,3 oue/m³ op het, qua bouwbaarheid, dichtstbijzijnde benutbare gedeelte van de Ruimte voor Ruimte kavel. Dit punt betreft 17 meter uit de weg en 10 meter uit de perceelsgrens. Uit de geurberekening blijkt tevens dat de veehouderij aan de Maneschijn 3 thans al een geurbelasting van 5,0 oue/m³ op de dichtstbij gelegen woning van de kern Oostelbeers veroorzaakt, daar waar een maximale geurbelasting van 2 oue/m³ is toegestaan.

Met een voorgrondbelasting van 8,3 oue/m³ is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting.

7.4.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is door de Omgevingsdienst inzichtelijk gemaakt op kaart. Navolgende figuur geeft een weergave achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (indicatief met een rode cirkel aangeduid) en de omgeving.



Figuur 14: Achtergrondbelasting (<https://atlas.odzob.nl/>)

Ter plaatse is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 oue/m³. Daarmee is sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

7.4.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de ligging op korte afstand van de woonkern (waar een maximale geurbelasting geldt van 2 oue/m³). Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet omdat de veehouderij reeds op slot is gezet.

7.4.4.5 Conclusie

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen onevenredig in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect 'geur' geen bezwaar.

7.5 Waterparagraaf

7.5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gededestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemers en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

7.5.2 Relevant beleid

7.5.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied kent geen nadere aanduiding op basis van de Keur.

7.5.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

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

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

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

7.5.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

Wateroverlast kan niet voorkomen worden. In het vGRP is aan de hand van 12 punten beleid ten aanzien van wateroverlast opgenomen. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende punten relevant:

- Het afvoeren van hemelwater op het oppervlaktewater mag geen nadelige effecten hebben op de waterkwaliteit en -kwantiteit.

- Nieuwe riool-(hemelwater)stelsels worden gedimensioneerd op een ontwerpbui $T = 10 + 10\%$ om rekening te houden met de klimaatverandering.
- Voor nieuwbouw geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie in een peilgebied na de bouw niet verslechtert ten opzichte van voor de bouw.
- Wijzigingen in de waterhuishouding worden afgestemd met het waterschap.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor de waterhuishouding wordt de watertoets doorlopen.
- Het opvangen en vasthouden van hemelwater op daken (bijvoorbeeld groene daken) en in de tuin wordt gestimuleerd. Elk particulier initiatief draagt bij aan het opvangen van de klimaatverandering.

7.5.3 Watersysteem

7.5.3.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21).

7.5.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Direct ten westen van het plangebied is een A-watergang aanwezig.

A-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom van meer dan 30 liter per seconde. Het gewoon en groot onderhoud aan het natte- en droge profiel van A-waterlopen geschiedt door het waterschap, tenzij bij vergunning anders geregeld is. Voor het kunnen onderhouden van deze waterloop is aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter benodigd. Aan een zijde van de waterloop wordt op de gronden van initiatiefnemer een bomenrij aangeplant. Voor het plaatsen van beplanting binnen 5 meter van deze watergang is een vergunning benodigd.

7.5.3.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 centimeter beneden maaiveld.

7.5.4 Huidige en toekomstige situatie

7.5.4.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Hierdoor zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 450 m² toenemen. Voorafgaand aan deze procedure is aan De Maneschijn circa 10.000 m² verhard oppervlak gesaneerd.

7.5.4.2 Afvalwater

Aan De Maneschijn is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. Aansluitkosten op drukriolering zijn voor rekening initiatiefnemer, evenals eventuele kosten voor aanpassingen aan het systeem. Er mag geen hemelwater op het drukriool worden aangesloten.

7.5.4.3 Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

1. hergebruik;
2. vasthouden/infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Gezien de omvang van het plangebied en de kavel kan gedacht worden aan infiltratievoorzieningen zoals bijvoorbeeld een infiltratiesloot, wadi of infiltratiekratten.

Omdat het definitieve bouwplan niet gereed is kan het bebouwd oppervlak, en daarmee de benodigde waterberging, nog niet nader worden gespecificeerd. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtnaam van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden voor omgang met hemelwater. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot hemelwaterberging waarbij rekening gehouden wordt met een bergingsopgave van ten minste 0,06 m³ per vierkante meter dakoppervlak en terreinverharding.

7.5.5 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

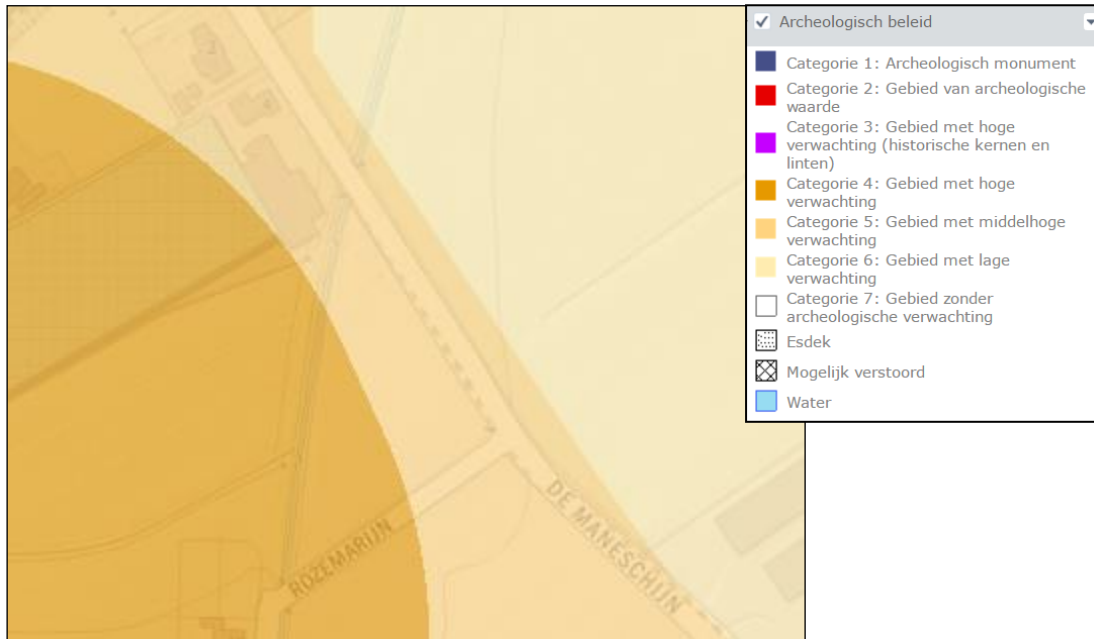
7.6 Archeologie

7.6.1 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 omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

7.6.2 Archeologie beleid Oirschot

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidskaart

Een deel van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. De woningen worden binnen dit vlak gebouwd.

Het overige gedeelte van het plangebied kent een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld. De onderzoeksgrens wordt doormiddel van het bouwplan niet overschreden.

7.7 Cultuurhistorie

7.7.1 Ontstaansgeschiedenis Oostelbeers

Oostelbeers heeft een agrarische oorsprong. De geografische ligging, nabij een beek (De Kleine Beerze), met een (hoge of bolle) akker in de nabijheid en met de nabijheid van heide, maakt deze locatie al vroeg in de geschiedenis interessant als vestigingslocatie. Oostelbeers is ontstaan als esdorp. Esdorpen waren agrarische gemeenschappen waar zowel aan veeteelt als aan akkerbouw werd gedaan. De kern Oostelbeers kan specifiek benoemd worden als Kempisch akkerdorp. De karakteristieke kenmerken van zo'n dorp, te weten een kleinschalige akkerstructuur en een centrumgericht routesysteem met daaraan linten van boerderijen zijn dan ook terug te vinden in Oostelbeers. Oostelbeers heeft altijd geïsoleerd gelegen. Dit komt door de grote afstand tot verbindingswegen in de regio. Hierdoor is het dorp altijd klein van omvang gebleven. Door de beperkte groei van de kern zijn de oude structuren nog steeds goed zichtbaar. De ligging van de linten zijn bepalend geweest voor de hedendaagse structuur van het dorp. De lintstructuur is eerst verdicht. In latere periodes hebben er eerst particuliere en later projectmatige uitbreidingen plaatsgehad tussen de linten.

7.7.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio De Kempen en tevens in landschap Groene Woud.

Regio De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Landschap het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

De Maneschijn is aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan deze lijnstructuur. Met de sloop van de tuinbouwkas in een eerdere procedure is de overgang van het kampenlandschap naar de jonge heideontginning beter zichtbaar. Dit komt de cultuurhistorische waarden ten goede.

8. OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Overleg

In het kader van wijziging van een bestemmingsplan plegen burgemeester en wethouders overleg met het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers', waarin de beoogde Ruimte voor Ruimte woning reeds als wijzigingsbevoegdheid is meegenomen, is reeds overleg gevoerd met beide instanties. Door provincie Noord-Brabant is ingestemd met de ontwikkeling. Door Waterschap De Dommel is aangegeven dat specifiek voor het plangebied rekening moet worden gehouden met een onderhoudsstrook van a-watergang (BZ 73) aan weerszijde van 2,5 meter vanaf de insteek.

In het kader van onderhavige procedure is het wijzigingsplan in het kader van het vooroverleg wederom aangeboden aan de vooroverlegpartners.

Door Waterschap De Dommel is aangegeven dat in verband met het onderhoud van de A-watergang het van belang is dat de ruimte tussen de woning en de watergang vrij blijft van obstakels zoals hogere beplanting, hekken of bouwwerken. Dit om er voor te zorgen dat de onderhoudsmachines zonder schade kunnen passeren en manoeuvreren. De eerste 2,5 meter vanaf de insteek van de watergang moeten worden vrijgehouden als pad voor de onderhoudsmachines. Hiermee is rekening gehouden in het bouwplan en het beplantingsplan. Daarnaast wordt initiatiefnemer er op geattendeerd dat het maaiveld van het plangebied afloopt richting de naastgelegen A-watergang en het noorden. Uit berekeningen blijkt dat er een risico is dat, in worst case scenario's, het noordelijk deel van het perceel nabij de watergang overstroomt. Hiermee wordt rekening gehouden door een hoog bouwpeil te nemen.

Door Provincie Noord-Brabant is aangegeven dat ten tijde van het vooroverleg de bouwtitel Ruimte voor Ruimte nog niet bijgesloten was als bijlage. De bouwtitel is thans als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Daarnaast wordt opgemerkt dat met de realisatie van de toe te voegen woning net over de waterloop een aanzet wordt gegeven voor een nieuwe lintstructuur, wat vragen oproept over het ruimtelijk eindbeeld van de bebouwingsconcentratie met betrekking tot aspecten als verdichting, openheid, groenstructuren en dergelijke, indien zich in de toekomst meerdere initiatieven voor woningbouw voordoen.

Onderhavig wijzigingsplan vindt zijn grondslag in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende moederplan 'Buitengebied, herziening De Maneschijn 4 Oostelbeers'. De Ruimte voor Ruimte woning werd hierin reeds voorzien. Deze ontwikkeling is derhalve geen aanzet tot een nieuwe bebouwingslint, maar de duurzame afronding van de bebouwingsconcentratie. Onderhavige ontwikkeling is conform de uitvoeringsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Een verdere verdichting ten zuiden van het plangebied is niet mogelijk.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 23 september 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na accordering door het College van burgemeester en wethouders zes weken ter inzage wordt gelegd. Na afloop van de zienswijzentermijn wordt bezien of er al dan niet zienswijzen zijn ingediend en of dit zal leiden tot wijziging van het wijzigingsplan.

8.4 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de procedure een omgevingsdialoog gevoerd. De betrokken adressen hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Een lijst met de betrokken adressen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.