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

- Omgevingsvergunning Wabo - Waterwet
- Wet Natuurbescherming
- Bestemmingsplannen - planologische afwijking
- Locatieonderzoek
- (plan) MER-rapportages/Vormvrije-m.e.r.
- Beoordeling Fysieke leefomgeving (geurhinder - luchtkwaliteit -stikstof)
- Juridische Advies
- Bedrijfsplan - Marketing

Toelichting
‘Buitengebied, herziening Nieuwedijk 24’

NL.IMRO.0823.BPBGNIEUWEDIJK24-ONTW

Langegracht 4b
5091SJ MIDDELBEERS
Telnr. 013-5144175
Email: algemeen@rensadvies.com

Naam en adres initiatiefnemer

Naam:	1138
Adres:	Nieuwedijk 24
Postcode:	5688 LK Oirschot (Gemeente Oirschot)

Naam en adres inrichting

Naam:	1138
Adres:	Nieuwedijk 24
Postcode:	5688 LK Oirschot (Gemeente Oirschot)

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

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

Datum:	12 december 2023
Plaats:	Middelbeers, gemeente Oirschot
Naam:	Adviseur ruimtelijke ordening en milieu

Inhoud

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Geldend(e) bestemmingsplan(nen) 7
1.3 Leeswijzer 8
2. Planbeschrijving 9
2.1 Bestaande situatie 9
2.1.1 Projectlocatie 9
2.1.2 Ligging plangebied 10
2.2 Beoogde situatie 12
3 Ruimtelijk beleidskader 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking 15
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie 16
3.1.3 Besluit en ministeriele regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro) 17
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Omgevingsvisie de kwaliteit van Brabant 18
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 21
3.3 Gemeentelijk beleid 32
3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Oirschot 32
3.3.2 Het Oirschots Kwaliteitsmenu 35
3.3.3 Landschapskwaliteitsplan Oirschot 36
3.3.4 Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 37
3.3.5 Bestemmingsplan gemeente Oirschot 41
4 Milieu hygiënische- en planologische aspecten 42
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 42
4.2 Waterhuishouding 43
4.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 43
4.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015 44
4.2.3 Huidige waterhuishoudkundige situatie 44
4.2.4 Gemeentelijk waterbeleid 45
4.3 Natuur 46
4.3.1 Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000 46
4.3.2 Gebiedsbescherming 47
4.3.3 Soortenbescherming 47

4.3.4 Natuur Netwerk Brabant ... 49
4.4 Cultuurhistorie en archeologie ... 50
4.4.1 Cultuurhistorie ... 50
4.4.2 Erfgoedverordening Oirschot 2023 ... 51
4.4.3 Archeologie ... 51
4.5 Bedrijven en milieuzonering ... 53
4.5.1 Omliggende bedrijfsmatige activiteiten ... 53
4.6 Geurhinder ... 55
4.6.1 Beoordeling gevolgen initiatief voor de omgeving ... 56
4.6.2 Beoordeling effecten omgeving voor het initiatief ... 56
4.7 Geluid ... 57
4.7.1 Geluidzone vliegveld ... 57
4.7.2 Spoorweglawaai ... 57
4.7.3 Wegverkeerslawaai ... 57
4.7.4 Industrielawaai ... 57
4.8 Luchtkwaliteit ... 58
4.9 Volksgezondheid ... 60
4.9.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden ... 60
4.9.2 Handreiking veehouderij en volksgezondheid ... 61
4.9.3 Spuitzones ... 62
4.10 Landschappelijke inpassing ... 63
4.11 Bodemkwaliteit ... 65
4.12 Externe veiligheid ... 66
4.12.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ... 66
4.12.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) ... 66
4.12.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ... 66
4.13 Verkeer en parkeren ... 68
5 Juridische achtergrond ... 70
5.1 Inleiding ... 70
5.2 Toelichting verbeelding ... 70
5.3 Toelichting regels ... 70
6. Uitvoerbaarheid ... 72
6.1 Economische uitvoerbaarheid ... 72
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 72
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog ... 72
6.2.2 Ingebrachte zienswijzen ... 73
7. Bijlagen ... 74

1. Inleiding

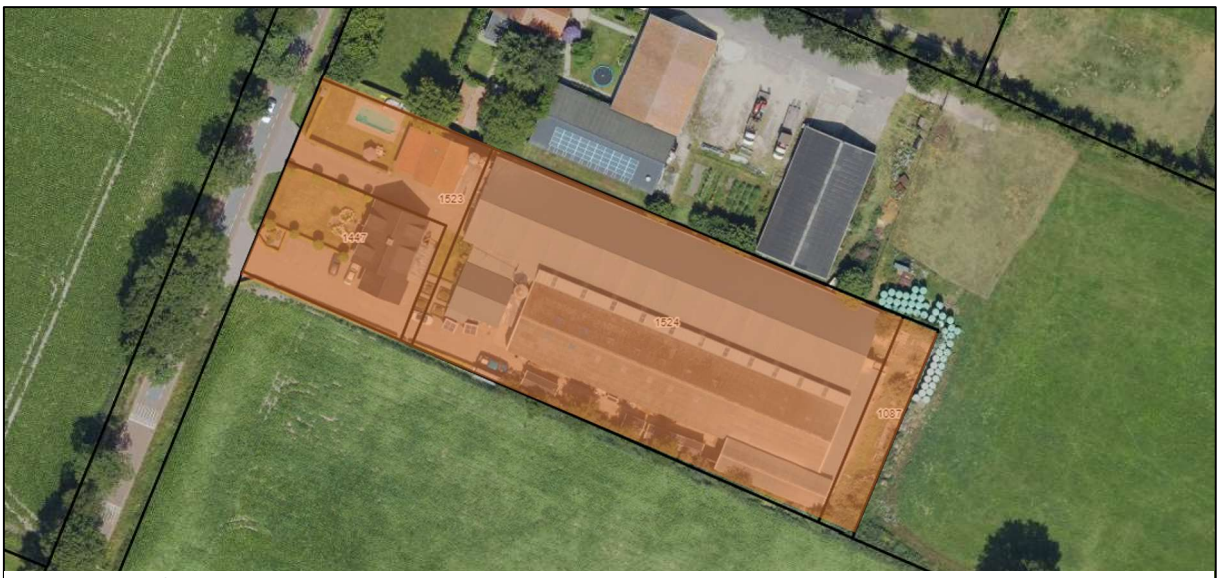
1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers aan de Nieuwedijk 24 te Oirschot hebben voornemens om het huidig plangebied te herontwikkelen. In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt voor het exploiteren van een pluimveehouderij. De initiatiefnemer van de beoogde ontwikkelingen is eigenaar van het plangebied. Middels een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020', wil de initiatiefnemer de locatie passend herontwikkelen met de volgende uitgangspunten:

- Het geheel omzetten van de Agrarische bestemming naar een bestemming Bedrijf met een omvang van maximaal 5.000 m² met daarbinnen de bestaande bedrijfswoning, waarbinnen de navolgende functies zijn opgenomen:
  - drie verblijfsruimten voor 24-uurzorg voor professioneel zorgverlening, met een omvang van 3 x 30 m²;
  - de scharrelkippenstallen, met een totale oppervlakte van 2.710 m^2, worden volledig geamoveerd. Op deze plaats wordt ruimte vrijgemaakt voor een loods (400 m^2) voor een kleinschalig ambachtelijk bedrijf (ten hoogste milieucategorie 2);
  - Als laatste worden er drie vakantieappartementen gerealiseerd (in de vorm van 'kipcaravans') die binnen de maakindustrie worden gefabriceerd en dienst doen als model en als vakantieverblijf kan worden gebruikt.

De beoogde verblijfsrecreatie maakt onderdeel uit van het totaalconcept en daarmee een meerwaarde gecreëerd voor de dagbesteding die op locatie geboden kan worden. De sanering van de pluimveehouderij draagt bij aan het herstel van de natuurwaarden van de Kampina en past daarmee in de ontwikkelrichting van het gebied. Door de afname van het bebouwd oppervlak, de realisatie van een kleinschalige karakter en een goede landschappelijke inpassing krijgt het erf een groener karakter, dat past in het gebied.

Het plangebied betreft de percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Oirschot sectie L, nummers 1447 (746 m²), 1523 (650 m²), 1524 (3.464 m²) en 1087 (295 m²) met een gezamenlijke oppervlakte van 5.155 m^2, zie onderstaand figuur.



Figuur 1: Perceelsomvang

De hiervoor genoemde ontwikkelingen zijn in strijd met het bestemmingsplan, om deze reden is er op 8 september 2022 een principeverzoek ingediend om te onderzoeken of er medewerking aan de gevraagde ontwikkelingen kan worden verleend.

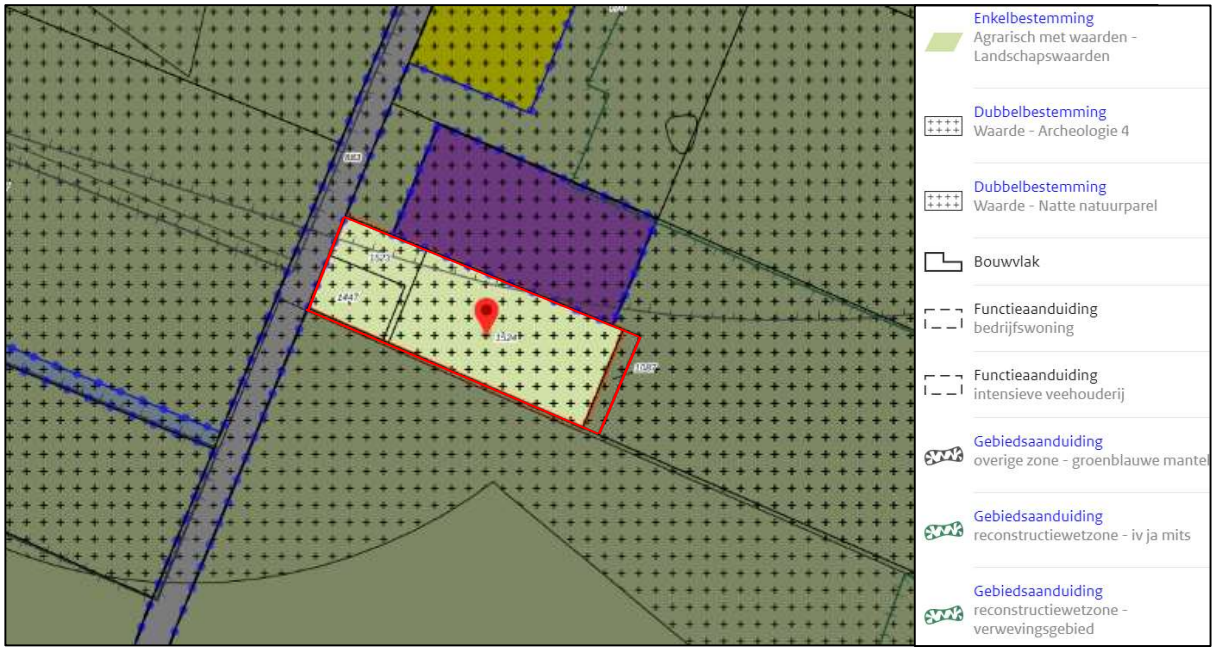
De gemeente Oirschot heeft in het principebesluit van 1 december 2022 laten weten een positieve houding op te stellen betreft het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen, mits aan de navolgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- Er is sprake van één bouwperceel met de bestemming 'bedrijf' met een omvang van maximaal 5.000 m^2, met daarbinnen de bestaande bedrijfswoning;
- De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in de loods met een oppervlakte van max. 400 m^2. De activiteiten moeten passen in milieucategorie 2 en worden specifiek aangeduid in het bestemmingsplan;
- De verblijfsruimte voor 24-uur zorg mogen uitsluitend gebruikt worden voor professionele zorgverlening;
- De drie nieuwe vakantieappartementen bestaan uit ter plaatse gebouwde units, zoals omschreven in het principeverzoek
- Er moet sprake zijn van een robuuste landschappelijke inpassing (met name aan de zuidzijde);
- Initiatiefnemer vooraf een omgevingsdialoog voert
- Initiatiefnemer een bestemmingsplan aanlevert met goede ruimtelijke onderbouwing;
- Initiatiefnemer in de ruimtelijke onderbouwing o.a. aantoont dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor het naastgelegen bedrijf en dat voldaan wordt aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR).

1.2 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Ten noorden van Oirschot is momenteel een pluimveebedrijf gevestigd. De huidige situatie bestaat uit een bedrijfswoning en een vakantiewoning, gelegen aan Nieuwedijk 24, met daarachter stallen voor het huisvesten van scharrelkippen. De locatie is gelegen in het landelijk gebied tussen de dorpen Spoordonk en Lennisheuvel en wordt ontsloten aan de Nieuwedijk, welke deze dorpen reeds lange tijd met elkaar verbindt. Ten oosten van de locatie vinden we de Mortelen en ten westen de Kampina.

Deze percelen zijn momenteel bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld 21 november 2017) en het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus (vastgesteld 16 december 2014). De totale regeling is te raadplegen via de geconsolideerde versie 2020', vastgesteld op 22 november 2017 (zie figuur 1).



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

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

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Projectlocatie

De locatie Nieuwedijk 24 te Oirschot is gelegen op een bouwblok van 4.860 m^2, het totale perceel heeft een omvang van 5.155 m^2(figuur 1). Uit figuur 3 valt op te maken dat alle bebouwing binnen het bouwvlak is gelegen. In de huidige situatie is de locatie gericht op het exploiteren van een pluimveehouderij.

Binnen de projectlocatie is de volgende bebouwing aanwezig (zie volgend figuur):

- Bedrijfswoning;
- Vakantiewoning;
- Scharrelkippenstallen.

De huidige situatie bestaat uit een bedrijfswoning en een vakantiewoning, gelegen aan Nieuwedijk 24, met daarachter stallen voor het huisvesten van scharrelkippen. Tussen de bedrijfsbebouwing ligt erfverharding, noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de opstallen. Zie figuur 4 voor een impressie van het bestaande straatbeeld.

Figuur 3: Plaatsing gebouwen

Figuur 4: Impressie bestaande situatie

2.1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot op een afstand van circa 3 kilometer van de kern Spoordonk. De directe omgeving kan worden gekenmerkt als een agrarisch gebied met verspreid liggende agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen. De volgende figuren geven een impressie van de ligging van de projectlocatie in relatie tot de omgeving.

Figuur 5: Ligging plangebied

In figuur 6 is de globale ligging met de omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit valt op te maken dat de locatie in een uitgestrekt gebied ligt. Het wordt omringd door Spoordonk, Oirschot en Boxtel aan de noordzijde.

Figuur 6: Globale ligging plangebied

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling is eigenaar van het plangebied. Het voornemen is om het plangebied om de vormen van een Fladderfarm naar een Fladderhof. Hierbij worden drie verblijfsruimten voor 24 uurs-zorg ontwikkeld. Deze verblijfsruimten worden ingezet voor het huisvesten van personen met 24-uurzorg, die maximaal één jaar op het bedrijf verblijven. Het streven is om de cliënten een nieuwe kans of mogelijkheid te bieden om weer volwaardig deel te kunnen nemen aan de maatschappij. De cliënten kunnen kiezen tussen een werkaanbod binnen de werkplaats, het tuinonderhoud, schoonmaakwerkzaamheden binnen de vakantiewoningen of buiten het eigen terrein bij exploiteren van de kipcaravans. Om het terrein wordt een werkplaats met een omvang van 400 m² gerealiseerd. Binnen de werkplaats worden kipcaravans en woonunits gefabriceerd.
De bestaande woning aan de Nieuwedijk 24 blijft de bestaande bedrijfswoning. Daarnaast worden er in het achtererf drie vakantiewoningen gerealiseerd.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie L, nummers 1087, 1447, 1523 en 1524. De ontwikkeling voorziet in het duurzaam leven in een commune, met oog voor maatschappelijke kwaliteit, kan de realisatie van de woonvorm voor maatschappelijke doeleinden worden onderbouwd. De beoogde ontwikkeling sluit bovendien nauw aan op de ambitie van de gemeente om alternatieve woonvormen die de zorgfunctie kunnen opvangen te stimuleren. Met oog op de beëindiging van het bedrijf, wordt met de realisatie van een bedrijfsbestemming in combinatie met een woonzorg een nieuwe en passende invulling gegeven aan de VAB-locatie, wat de omgevingskwaliteit ten goede komt. De landelijke ligging tussen de dorpen Spoordonk en Lennisheuvel, en de natuurgebieden de Mortelen en de Kampina maakt de plek bijzonder, maar zorgt er ook voor dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met een herbestemming van deze gronden.

Om de verblijfsruimten voor 24-uurs zorg te realiseren worden de bedrijfsgebouwen volledig geamoveerd. Op deze plaats wordt ruimte gemaakt voor in totaal drie verblijfsruimten voor 24-uurzorg, een werkplaats van ca. 400 m² ten behoeve van de maakindustrie (ten hoogste milieucat. 2) en drie vakantiewoningen. De bestaande bedrijfswoning en de bestaande vakantiewoning blijven behouden.

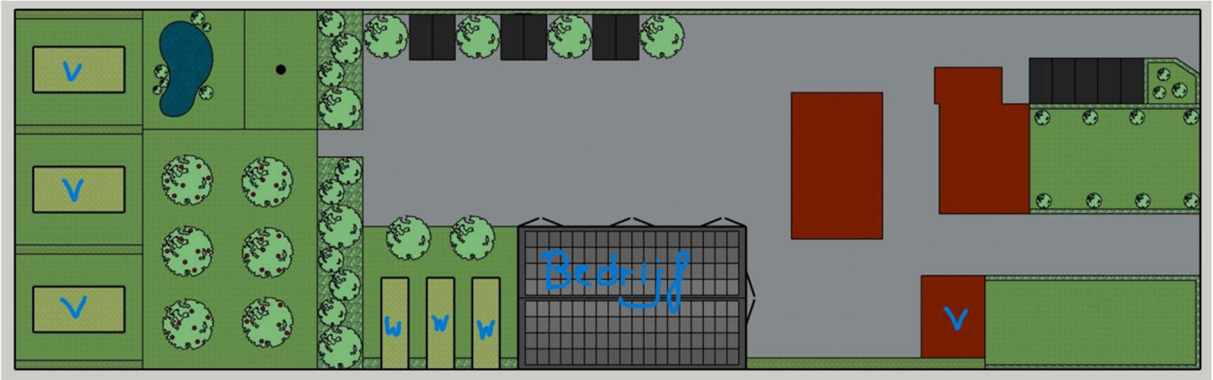
De drie verblijfsruimten voor 24-uurs zorg en de drie vakantiewoningen worden binnen de eigen maakindustrie gefabriceerd.

De drie verblijfsruimten voor 24-uurszorg zijn bedoeld voor cliënten met verslavingsproblematiek of psychische problemen. Door het aanbieden van dagbesteding binnen de maakindustrie, verblijfsreactie, tuinonderhoud of de kipcaravans, gecombineerd met wonen op het bedrijf worden de cliënten geholpen de draad van hun leven weer op te pakken. De dagelijkse structuur van het bedrijf, het gezamenlijk eten en het werken in de buitenlucht heeft een positieve werking op de mentale en lichamelijke gesteldheid van de cliënten. Daarnaast zorgt de omgeving voor voldoende rust en dat niet geprikkeld worden door invloeden van hun directe omgeving. Samen met de casemanager wordt er intensief gewerkt aan de doelen die de cliënten stellen. De casemanager is niet permanent aanwezig

maar beoordeeld, plant, implementeer, coördineert, monitort en evalueert de vorderingen van client in samenwerking met de maatschappelijk werker, die hier door de eigenaar zelf wordt vervuld. De casemanager begeleidt cliënten in het proces van het krijgen van passende zorg en zorgt voor emotionele steun voor alle betrokken partijen. De casemanager informeert, denkt mee, adviseert, regelt zorg en helpt keuzes te maken . Een belangrijke taak van de casemanager is bovendien om de zelfregie van de client te stimuleren.
Voor de cliënten is het van belang dat ze langzaam weer in het normale circuit terecht komen en praten met verschillende mensen of hulp bieden aan draagt daaraan bij. Initiatiefnemer zal in de huidige bedrijfswoning blijven wonen. De drie verblijfsruimten voor 24 uurs-zorg zijn enkel uitgerust met de basisvoorzieningen, bed, tafel, stoel en sanitaire voorziening. Ook hier weer om zo min mogelijk prikkels te ervaren, die ze tot andere gedachten kan leiden. Het eten vindt vaak gezamenlijk plaats óf wordt gezamenlijk bereid en binnen het eigen verblijf genuttigd. Er is plaats voor het begeleiden van drie cliënten tegelijkertijd. De gekozen vorm legt niet de nadruk op de stenen maar op de mensen. Voor de verblijfseenheden wordt daarom ook gekozen voor units, die verplaatsbaar zijn. In het plan wordt een natuurlijke scheiding gecreëerd tussen de voormalige bedrijfswoningen en de bestaande vakantiewoning en de drie vakantiewoningen. De woningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd op een bouwvlak van 5.155 m^2.

Om het plan mogelijk te maken worden de bestaande bedrijfsgebouwen volledig geamoveerd. Op deze plaats wordt ruimte gemaakt voor in totaal drie verblijfsruimten voor 24-uurzorg (W), een loods van ca. 400 m^2 ten behoeve van de maakindustrie (ten hoogste milieucat. 2) (bedrijf) en drie vakantiewoningen (V). De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd, echter wordt de

onderliggende bestemming wijzigt van ‘Agrarisch naar ‘Bedrijf’. Zie onderhavig figuur 7 (of bijlage 1) voor een invulling van de toekomstige activiteiten.



Figuur 7: Beoogde situatie

De drie verblijfsruimten voor 24-uurs zorg en de drie vakantiewoningen worden binnen de eigen maakindustrie gefabriceerd. Hiervoor is een eerste concept ontwerp opgezet, zie figuur 8. Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van biobased materialen. Zo worden de daken enerzijds voorzien van sedumdak en anderzijds van zonnepanelen. Er wordt aangesloten op natuurwaarden uit de omgeving door gebruik te maken van natuurlijke materialen. Deze vorm van bouw draagt positief bij op zowel het waterbergend vermogen als klimaat- en natuurbeheer.

Ten slotte zullen er in de beoogde situatie op hobbymatige manier enkele boerderijdieren gehuisvest worden. Door het houden van dieren, in combinatie met de dagbesteding wordt de bewoners bij gebracht hoe je verantwoordelijkheid neemt, verzorgt en om moet gaan met zowel mens als dier.

Figuur 8: Concept ontwerp verblijfsruimten

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 een efficiënt ruimtegebruik.

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 de nieuw te bouwen bedrijfsloods en de verblijfsruimten/vakantiewoningen geldt het volgende. Uit jurisprudentie volgt als hoofdregel dat als bij een functiewijziging geen sprake is van (substantiële) toename van ruimtebeslag, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Onder omstandigheden kan niettemin sprake zijn van een zodanige functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag dat er toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld als het verschil in ruimtelijke uitstraling tussen de oude en nieuwe functie daar aanleiding toe geeft. De locatie is niet specifiek aangewezen als een bedrijventerrein en is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Hiermee kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daarmee verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet is vereist.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport. Voorliggend plan ziet op het omschakelen van de intensieve veehouderij naar de enkelbestemming bedrijf. Naast de mogelijkheden voor het ontplooien van een bedrijf worden er naast de bestaande vakantiewoning, drie vakantiewoningen toegevoegd en drie woonzorgwoningen. Daarnaast wordt de gehele inrichting landschappelijk ingepast.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet. Met de voorgenomen gebruikswijziging vindt er geen extra verstening plaats, sterker nog het neemt fors af.

Ook zijn er op eigen terrein parkeervoorzieningen aanwezig, waardoor er ook hiervoor geen extra druk op het landschap bestaat. Dit heeft een positieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter. Op de locatie aan de Nieuwedijk 24 worden drie woonzorg-units geplaatst, die bijdragen aan het sociaal-maatschappelijk verantwoord terugplaatsen van mensen in de 'normale' maatschappij. Daarmee dragen de woningen bij aan een oplossing voor probleemjongeren-volwassen op de korte termijn. Als is de bijdrage beperkt, omdat er slechts sprake is van kleinschalig woon-zorgcomplex. Daarnaast wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de omgeving, maar wordt dit juist versterkt door het toevoegen van landschapselementen, die duurzaam worden behouden.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed. Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Zolang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. De functieverandering is ten opzichte van het rijksbeleid zeer kleinschalig van aard. De NOVI legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan deze ontwikkeling. De vier hoofdprioriteiten van het Rijk worden met de ontwikkeling gevolgd.

3.1.3 Besluit en ministeriele regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden. In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale

belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het plangebied is in het Rarro aangewezen als 'Radarverstoringsgebieden behorende bij radarstation Volkel'. Op grond van deze aanduiding geldt een maximale bebouwingshoogte, afhankelijk van de afstand van de antenne. Voor Volkel bedraagt deze hoogte 49 meter ten opzichte van N.A.P., oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne. Ter plaatse vindt nieuwbouw plaats. Echter de voorgenomen nieuwbouw is veel lager dan de maximale hoogte, die in het Rarro staat vermeld. Voor het overige bevatten het Rarro of Barro voor de projectlocatie geen beperkingen, betrekking hebbend op o.a. militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur.

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 de verordening staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Onlangs is in maart 2022 de Omgevingsverordening gepubliceerd in opvolging van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Omgevingsverordening zal gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden, naar verwachting op 1 januari 2023. Tot die tijd geldt de Interim Omgevingsverordening.
In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de Omgevingsvisie, Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en Omgevingsverordening met betrekking tot het gewenst initiatief gemotiveerd.

3.2.1 Omgevingsvisie de kwaliteit van Brabant

In december 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie 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 Verordening ruimte Noord- Brabant worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen.

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluiten wij met de hoofdopgaven 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 hoofdopgaven 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.

<u>Ad 1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit</u>
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.

De beoogde verblijfsrecreatie maakt onderdeel uit van het totaalconcept en daarmee een meerwaarde gecreëerd voor de dagbesteding die op locatie geboden kan worden. De sanering van de pluimveehouderij draagt bij aan het herstel van de natuurwaarden van de Kampina en past daarmee in de ontwikkelrichting van het gebied. Door de afname van het bebouwd oppervlak, de realisatie van een kleinschalige karakter en een goede landschappelijke inpassing krijgt het erf een groener karakter, dat past in het gebied. Gesteld kan worden dat realisatie van de plannen het goed wonen, werken en verblijven in het buitengebied in verbinding zal blijven brengen.

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

Met het realiseren van de beoogde ontwikkelingen worden er duurzame toekomstbestendige activiteiten opgezet. Tijdens de bouw van de benodigde (bedrijfs)gebouwen wordt er bij voorkeur gebruik gemaakt van biobased materialen wat bijdraagt aan een circulaire economie.

De doelstellingen uit de visie zijn geformuleerd op hoog schaalniveau en met het oog op complexe verander-opgaven. Het initiatief waar voorliggend plan betrekking op heeft, is beperkt van omvang, in vergelijking met de Omgevingsvisie. Op deze beperkte schaal levert de ontwikkeling indirect een bijdrage aan de geformuleerde hoofdopgaven. Met het plan verdwijnt een volwaardige agrarische bedrijfsbestemming en wordt een zorgvuldige invulling. Als onderdeel van de wijziging wordt een

kwaliteitsbijdrage geleverd en het bouwvlak verkleind. Naar de mogelijkheid van ambachtsbedrijven is veel vraag. Vestiging van dergelijke (bedrijfs-)activiteiten op een bedrijventerrein is financieel onrendabel en zou leiden tot een onevenredige en ongewenste claim op de schaarse ruimte op bedrijventerreinen. Er is dan ook sprake van een goede match tussen de kenmerken van de locatie en gewenste activiteiten. Gezien het schaalniveau doet het voornemen geen afbreuk aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Op kleine schaal wordt een bijdrage geleverd aan een welvarende, verbonden en klimaatneutrale provincie.

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

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en het Rijk. De provincie kan via een planologische verordening regels formuleren waar gemeenten zich aan dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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, Interim Omgevingsverordening, 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 per 1 januari 2024 worden vastgesteld. In tegenstelling tot de Interim verordening, 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. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening. Wel zijn er met betrekking tot het herontwikkelen van de locatie nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

Wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie oktober 2022

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan bij elkaar in de Omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast de omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, naar verwachting per 1 januari 2024.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten 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.

In de Concept Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening gehanteerd als uitgangspunt. Daarnaast zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt de Interim omgevingsverordening. In de Interim omgevingsverordening zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld, stellen Gedeputeerde Staten voor om een aantal urgente onderwerpen die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, alvast via een wijziging van de Interim omgevingsverordening in werking te laten treden. Deze wijzigingsverordening trad 1 oktober 2022 in werking. De wijziging/actualisatie van de IOV regels zijn reeds verwerkt in de paragraven 3.2.2.1 en 3.2.2.2.

Het plangebied is gelegen in verschillende omgevingsgebieden. In de Concept Omgevingsverordening zijn de eerdere reconstructieplannen van de provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Concept Omgevingsverordening is een overkoepelend plan. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Concept Omgevingsverordening. Wel zijn er met betrekking tot het herontwikkelen van de planlocatie nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

3.2.2.1 Algemene artikelen

Voor de Nieuwedijk 24 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.

- *Bescherming Natura2000 – Rechtstreeks werkende regels: landbouw*;

Met realisatie van de beoogde ontwikkelingen wordt de bestemming gewijzigd naar 'Bedrijf' en worden alle pluimveestallen geamoveerd. Hierdoor kan er worden geconcludeerd dat de uitstoot flink zal reduceren en het dus een positief effect zal hebben op omliggende Natura2000 gebieden.

- *Landelijk gebied – rechtstreeks werkende regels: landbouw;*
  bovenstaand artikel heeft echter betrekking op een uitbreiding van dieraantallen. Hetgeen wat in onderhavig plan niet van toepassing is.

- *Stalderingsgebied – Rechtstreeks werkende regels: landbouw;*
  Deze paragraaf heeft betrekking op ontwikkelingen van agrarische bedrijven, gezien de bestemmingswijziging naar 'Bedrijf' zijn deze regels niet van toepassing.

- *Attentiezone waterhuishouding – Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden*
  De ontwikkelingen hebben geen betrekking op de gestelde regels in bovenstaand artikel

- *Stalderingsgebied – Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen*
  Zie toelichting bij artikel '*stalderingsgebied – rechtstreeks werkende regels: landbouw*'

- *Attentiezone waterhuishouding – Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging;*
  Voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater.

- *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 4.2). Daarnaast is de kans op overstromingen der mate klein, dat het niet noodzakelijk is om hiervoor extra maatregelen te treffen.

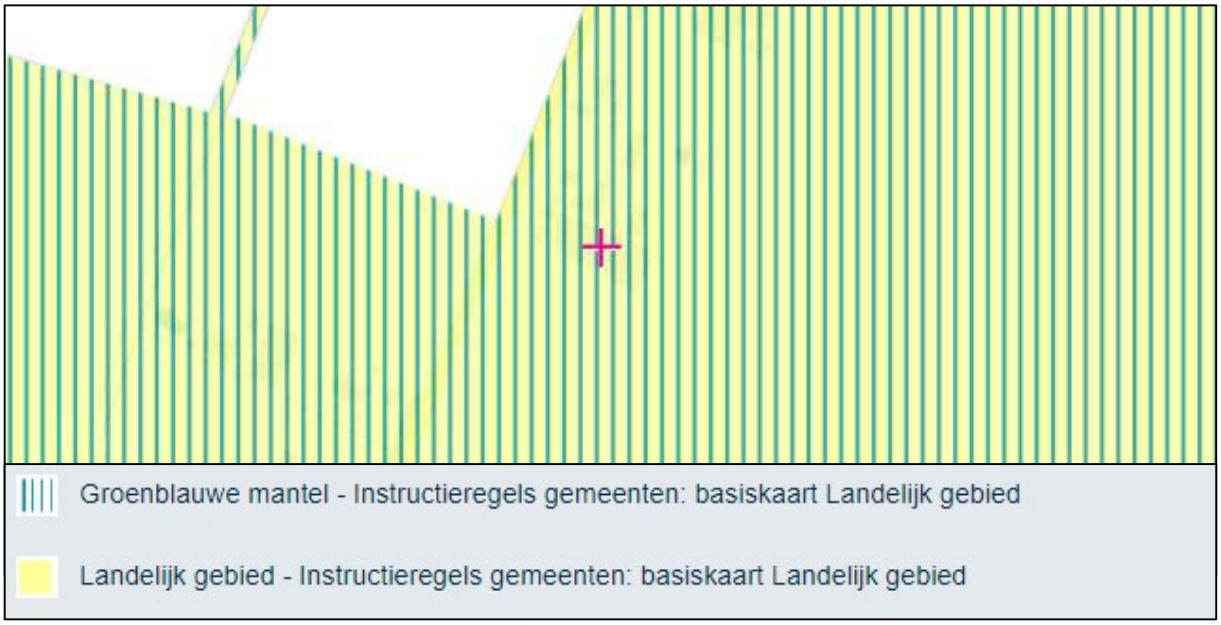
- *Norm wateroverlast – Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging*;
  Desbetreffende regels hebben betrekking op stedelijke gebieden. Onderhavige situatie is gelegen in een landelijk gebied, waardoor dit artikel niet van toepassing is.

- *Vaarwegbeheer – Vaarwegbeheer;*
  Niet van toepassing.

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 Nieuwedijk 24 is ten opzichte van de gestelde regels. In de onderstaande paragraven van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de rechtstreeks werkende regels opgenomen voor het herontwikkelen van de planlocatie. Hierna zal nader op de gestelde (relevante)regels worden ingegaan en wat dit concreet betekent voor de voorgenomen plan(nen).

De voorgenomen ontwikkelingen hebben betrekking op de artikelen 'Groenblauwe mantel – Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' en 'Landelijk gebied – instructieregels gemeente: basiskaart Landelijk gebied' (zie figuur 10). Binnen deze artikelen zullen de relevante regels aan de voorgenomen ontwikkeling worden getoetst.



Figuur 9: 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 landschappelijke inpassing zal worden verweven in het plan door het robuust aanleggen van landschapselementen, die dwars door de enkelbestemming Bedrijf, evenals op de daken van de te realiseren gebouwen worden aangelegd (zie bijlage 1). Het is derhalve niet mogelijk om deze landschapselementen als enkelbestemming Groen aan te merken. Voorgesteld wordt om hiervoor een functieaanduiding landschappelijke inpassing op te nemen, zodat in het plan het behoud, herstel en onderhoud van deze elementen is geborgd en anderzijds ook als kwaliteitsinvestering kan worden meegenomen. Zie paragraaf 4.10 ter toelichting.

Lid 2
Het bestemmingsplan 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 deze ruimtelijke onderbouwing 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 4.10 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 punt a, b, d en e.

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 vierde lid door te voldoen aan de regels van de gemeente Oirschot 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'. De bijdrage betreft het realiseren en inpassen van robuuste landschapselementen rondom het plangebied (zie paragraaf 4.10).

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel
Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;

   De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.

b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;

De waterberging en landschappelijke inpassing wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting bij het opstellen van de planregels. De regels uit het vigerende bestemmingsplan worden bovendien overgenomen in de herziening van het bestemmingsplan.

c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Zie lid a en b.

Lid 2
De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Bij de opmaak van het bestemmingsplan wordt hier in paragraaf 4.3.3 en 4.10 uitgebreid op ingegaan

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied
Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 en 4.6 t/m 4.9. Het initiatief heeft een geringe impact op de omgeving gezien het feit dat de cliënten intern begeleid worden en binnen het terrein werkzaam zullen zijn. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt zowel de ruimtelijke als de milieutechnische impact op de omgeving af. Het plan gaat gepaard met een verbetering van de omgevingskwaliteit, daar waar het pluimveebedrijf definitief beëindigt, overtollige bebouwing en verharding verwijderd wordt, en het plangebied groen en ruimtelijk ingericht wordt met een royale landschappelijke inpassing.

b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;

Het bouwperceel wordt niet gesplitst

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Overtollige bebouwing wordt volledig geamoveerd. Dit wordt geborgd in de planregels en is anderzijds als geborgd door ondertekening van de saneringsregeling.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:
    1. een kantoor met baliefunctie;
    2. lawaaisport;
    3. mestbewerking.
    Niet van toepassing

Lid 2
Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

De omvang van de bedrijfsloods is passend in de omgeving. De publieksaantrekkende werking blijft zeer beperkt, omdat ter plaatse geen verkoop plaatsvind. Het 'personeel' is beperkt door de zorgmedewerkers en hun cliënten. Het personeel bestaat uit de eigenaars, die werkzaam zijn als maatschappelijk medewerker en af en toe zal op locatie een casemanager aanwezig zijn om het proces te bespreken en te bewaken.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

Door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verblijf – 24 uurszorg en 'verblijfsrecreatie' en 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijvigheid categorie 1-2' worden de gebruiksactiviteiten geborgd. Dit zal tevens in de planregels geborgd worden.

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Opslag en stalling vindt uitsluitend plaats binnen gebouwen, behoudens gereed product, dat buiten klaar wordt gezet om af te leveren. Het gaat dan om kortstondige stalling.

d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

In de planregels en verbeelding wordt de maximaal toegestane omvang geborgd.

Lid 3
Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

De beoogde ontwikkeling voorziet in loods met een omvang van 400 m², die van essentieel belang is voor de dagbesteding van de aanwezige cliënten. Ook de verblijfsrecreatie en het onderhoud van het terrein is daarbij van belang. Het vestigen op een bedrijventerrein zou voor een woon-zorgcomplex door NOVAGRip als niet geschikt worden bestempeld, omdat daar

teveel prikkels voor de cliënten aanwezig zijn, waardoor de kans naar oude gewoonten reëel is.

b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

Beoogde ontwikkeling voorziet niet in detailhandel.

c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De zorgvoorziening bedraagt circa 200 m². De werkplaats bestaat uit een maakindustrieloods van 400 m². Daarnaast worden er drie vakantiewoningen met een totale oppervlakte van 200 m² voorzien. Dit alles wordt gerealiseerd op een grondoppervlakte van 3.604 m². Binnen de oppervlakte van 1.396 m² bevindt zich de bestaande bedrijfswoning en de vakantiewoning.

Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening
Lid 1
In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.

Niet van toepassing

Lid 2
In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;

Het terrein en de woningen worden bedrijfsmatig beheerd door initiatiefnemer, die tevens op het terrein woonachtig is.

b. permanente bewoning is uitgesloten.

Permanente bewoning is enkel voorzien voor de bedrijfswoning en de verblijfsruimten voor 24-uurzorg. De cliënten in het woon-zorgcomplex verblijven er gemiddeld 1 tot 2 jaar, waarna vervolgens nieuwe cliënten zullen arriveren. Dat betekent dat op basis van de Basisregistratie Personen (BRP) de cliënten zich, bij een verblijf langer dan 3 maanden, ter plaatse moeten kunnen inschrijven. Voor de vakantiewoningen is permanente bewoning uiteraard uitgesloten. Dit wordt in de planregels geborgd.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting
Lid 1
Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

Uit de Omgevingsvisie gemeente Oirschot blijkt dat er behoefte is aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Bovendien heeft de gemeente de wens om zorg- en woonprogramma's op vrijkomende agrarische en bedrijfsmatige kavels te faciliteren.
Zij zien de erven in het buitengebied in beginsel als geschikte locaties om een deel van de woonwensen op te vangen. Herontwikkeling van erven, gebaseerd op nieuwe initiatieven, verdient dan ook actieve ondersteuning. Beoogde ontwikkeling voorziet in deze wens.
Bovendien is het toenemende aantal VAB-locaties een ongewenste ontwikkeling. De marktvraag naar deze locaties vanuit de toegestane functies is laag, en de (boek-)waarde van deze locaties niet op te brengen. Tegelijkertijd groeit de maatschappelijke weerstand tegen agrarische ontwikkeling, waardoor nieuwe functies voor VAB-locaties gewenst zijn.
Ondanks het feit dat de wens voor het ontwikkelen van wonen in dit deelgebied neutraal is, is de ontwikkeling toch gewenst. Het betreft een unieke locatie tussen natuurgebieden en met centrumvoorzieningen op korte afstand.
De locatie is goed ontsloten via de Nieuwedijk en openbaar vervoer is bereikbaar op ca. 120 m.
Het betreft een kleinschalige woon- en zorgcomplex met daarnaast de bestaande bedrijfswoning en vier vakantiewoningen (één bestaande en drie nieuw te realiseren).
Ook is vanuit de gemeente de wens voor het ontwikkelen van bedrijven in het deelgebied neutraal. Beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een werkplaats als onderdeel van de dagbesteding van de cliënten. Er wordt een loods voor de maakindustrie gerealiseerd met ene omvang van circa 400 m^2 en ten hoogste milieucategorie 2. Qua omvang is dit passend in de omgeving.
Het plangebied is gelegen op 'jonge heideontginning' waar agrarische bedrijven kenmerkend zijn voor de omgeving. Tegelijkertijd ligt de locatie tussen twee natuurgebieden, waar de schadelijke emissies van de (intensieve) veehouderij gereduceerd moeten worden. Door bedrijfsbeëindiging neemt de stikstofdepositie op de nabijgelegen natuurgebieden af.
Het gebied is ook aangewezen als kansrijk voor natuurontwikkeling en recreatie. Rondom het plangebied liggen verschillende wandel- en fietsnetwerken en met zowel natuurgebieden als centrumvoorzieningen op korte afstand is de locatie ideaal gelegen voor recreatie. Het toevoegen van drie vakantiewoningen versterkt de recreatieve verbinding tussen beide gebieden. Het plan gaat niet gepaard met natuurontwikkeling. Wel worden binnen het eigen terrein robuuste landschapselementen aangelegd. Daarnaast wordt de landschappelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd door het wegnemen van bebouwing en verharding, en de aanleg van brede groenstructuren en landschapselementen passend bij de omgeving. Voor de groenstructuren wordt een mix van inheemse soorten aangeplant. Dit, in combinatie met niet-uitloogbare bouwmaterialen en nestkasten, versterkt ook de ecologische waarden in en rond het gebied.

b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

Door de beëindiging van de pluimveehouderij zal de omgevingskwaliteit toenemen. De geur- en geluidemissies zullen ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Bovendien neemt de

stikstofdepositie aanzienlijk af, wat gunstig is voor de aangrenzende natuurgebieden waaronder N2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Door de duurzame invulling van de locatie worden gezonde keuzes gestimuleerd. Door de beperkte omvang van de verblijfsobjecten zal het leven zich voornamelijk buiten afspelen. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving met voldoende beweegruimte.
Gezondheid gaat niet alleen over het maken van gezonde keuzes, maar ook over het welzijn. Het leven in een commune, in een groene omgeving versterkt het welzijn. Het maatschappelijk deelnemen en het dagelijks functioneren versterkt het welbevinden. Bovendien zorgt de opstelling van de verschillende woningen met verschillende doelgroepen voor sociale controle, wat een veilige leefomgeving creëert en de leefbaarheid versterkt.
De nieuwe ontwikkeling gaat niet gepaard met grondwateronttrekking. De nieuwe functie heeft geen onevenredig nadelige effecten op het stiltegebied. De geluidsbronnen nemen fors af, wat ten goed komt aan het stiltegebied. De ecologische en landschappelijke waarden in het plangebied worden bovendien versterkt door definitieve beëindiging van de veehouderij, het wegnemen van verharding en bebouwing, en de aanleg van een robuuste groenstrook bestaande uit een mix van inheemse soorten. Het plangebied is niet gelegen binnen cultuurhistorisch waardevol gebied, aardkundig waardevol gebied, of de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met verkeersbewegingen, maar zal ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen ook sterk afnemen. Het plangebied is gunstig gelegen met ontsluitingswegen naar de kern van Spoordonk en Lennisheuvel. Het is niet de verwachting dat de verkeersbewegingen nadelige effecten op de mobiliteit in de omgeving heeft. Openbaar vervoer is te bereiken op circa 120 m van het plangebied. Bovendien wordt fietsen gestimuleerd. De Nieuwedijk is een geasfalteerde weg met voldoende verlichting, waardoor het veilig fietsen is. Er zijn diverse wandel- en fietsnetwerken gelegen in de omgeving van het plangebied.
Binnen 1 km rondom het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen, voornamelijk met dieren waarvoor op basis van de Wgv een vaste afstand van 50 m geldt, maar ook pluimveehouderijen zijn kenmerkend voor de omgeving. De dichtstbijzijnde actieve melkveehouderij is gelegen op circa 128 m van de inrichting aan Nieuwedijk 24 en voldoet dus ruim aan de vereiste afstand. De omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden, en ook de ontwikkeling aan de Nieuwedijk 24 niet beperken. In hoofdstuk 5 gaan we hier nader op in.

c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ;

Bij de bouw van de verblijfsobjecten wordt gezocht naar materialen passend bij de omgeving, en zo veel mogelijk van duurzame aard. Initiatiefnemer is voornemens de verblijfsobjecten binnen de eigen maakindustrie te produceren, waarbij het inzetten van bestaande bouwmaterialen opnieuw kunnen worden ingezet voor de nieuwe ontwikkeling.
Ook het energieneutraal en aandacht voor de groene omgeving speelt daarbij een rol. Het plangebied wordt verder groen en landschappelijk ingepast, met elementen passend bij de omgeving. Overtollige bebouwing en verharding wordt gesloopt. De nieuwbouw wordt

voorzien van zonnepanelen en de verblijfsruimten van sedumdaken. Met name de inzet van sedumdaken zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, omdat dit sterk isoleert.

d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Overtollige bebouwing zal worden gesloopt. Dit wordt opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Conclusie

Het bouwvlak wordt vergroot. De vergroting ziet niet op een toename van de bouwmogelijkheden, maar het beter ruimtelijk scheiden van de verschillende functies door toevoeging van landschapselementen. Wel treedt er een forse afname plaats van de maximale bebouwing op de locatie (nieuw bestemmingsvlak 'Bedrijf') en inpassing van de locatie. Op deze manier wordt gezorgd voor een bij de ontwikkeling passende kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor een nadere toelichting op dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 van deze toelichting en bijlage 2. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en dit beleidskader geen belemmering vormt voor het plan.

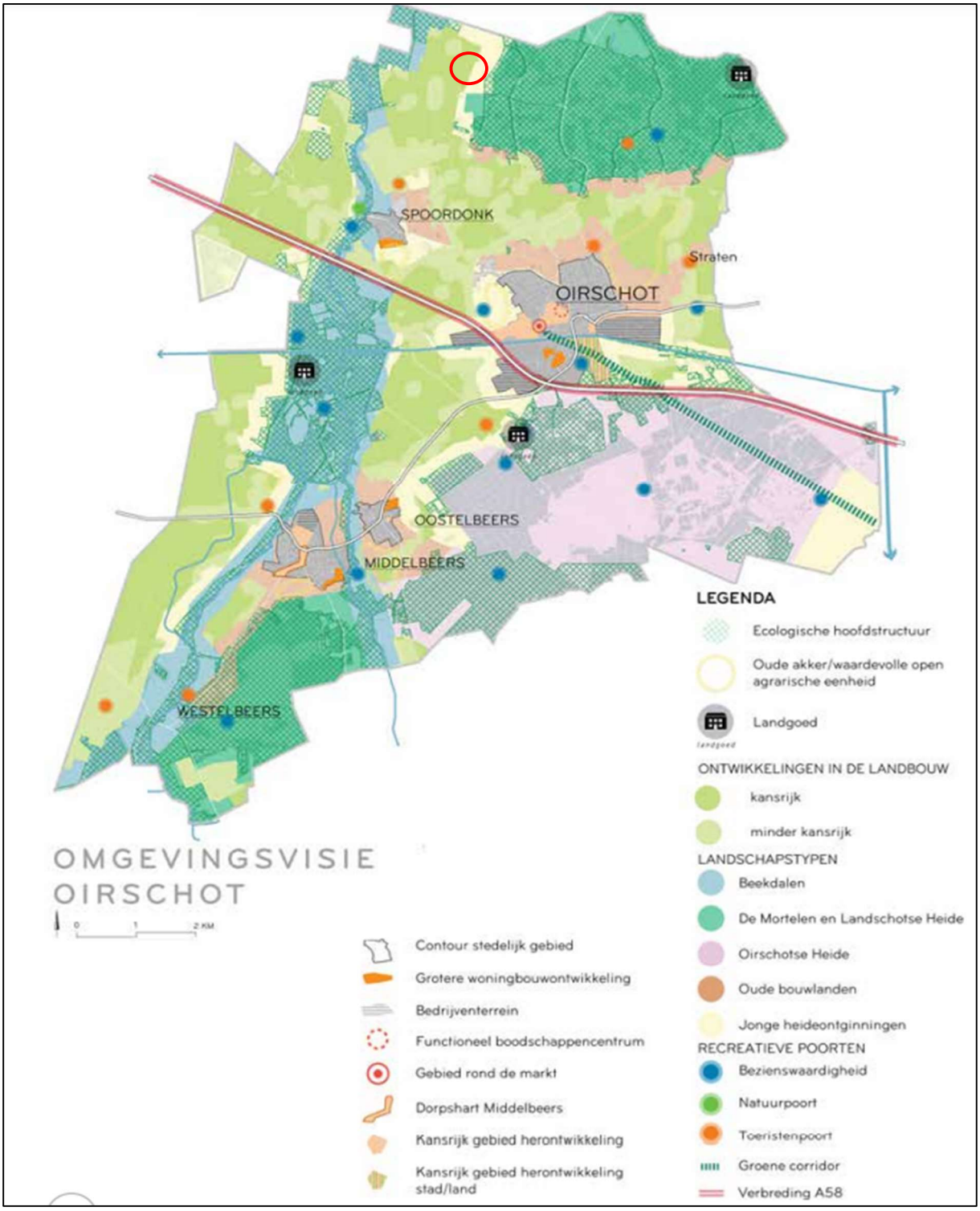
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Oirschot

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van gemeente Oirschot besloten de omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Oirschot' vast te stellen. Deze nieuwe visie zorgt voor een duidelijke koers, waarbij actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. Het dient als inspiratiekader voor initiatieven, het geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers én het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven. In de Omgevingsvisie wordt gekeken waar de gemeente nu staat, welk beleid er nu is, en welke kansen en ambities er nog liggen om beleidsterreinen te koppelen en/of er knelpunten zijn. De omgevingsvisie is vormvrij en kan zowel thematische als gebiedsgerichte beleidsdoelen bevatten. De omgevingsvisie gaat niet alleen over toekomstige ontwikkelingen, maar ook over de bestaande situatie en de manier waarop die wordt behouden of verbeterd.
Doordat de visie zich focust op een aantal gebieden (dorpskernen, buitengebied) kunnen lokale omstandigheden en behoeften optimaal worden afgestemd. Daarnaast focust de omgevingsvisie zich op een aantal thema's:

- Natuur, Landschap & Cultuurhistorie
- Landbouw
- Recreatie
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- Economie & werkgelegenheid
- Energie, klimaat, water & milieu
- Mobiliteit & bereikbaarheid
- Basisvoorzieningen

Per thema is een gebiedskaart opgenomen met de ambities per gebied voor het desbetreffende thema. De ontwikkelingen aan Nieuwedijk 24 vinden aansluiting bij diverse thema's uit de omgevingsvisie. In deze paragraaf worden achtereenvolgens de thema's uit de omgevingsvisie besproken en worden de ontwikkelingen getoetst aan relevante ambities uit de visie.



Figuur 10: Omgevingsvisie gemeente Oirschot, plangebied is met rode cirkel aangewezen

Het plangebied bevindt zich op jonge heideontginning, waar veel agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. De omgeving van het plangebied bestaat uit gebieden aangewezen als kansrijk en minder kansrijk voor ontwikkelingen in de landbouw. De beëindiging van de veehouderij is een directe winst voor de omgevingskwaliteit. De ontwikkeling draagt dus bij aan de ambities voor de landbouw in het buitengebied van Oirschot.

Gemeente Oirschot heeft in de basis alle ingrediënten in huis om zijn rol als recreatieve trekpleister te vervullen: cultuurhistorie, natuur, landschap en recreatieve infrastructuur en accommodaties. Het plangebied is gunstig gelegen nabij de natuurgebieden de Kampina en de Mortelen met diverse fiets- en wandelroutes. Verder zijn er diverse natuur-/toeristenpoorten en het centrum van Oirschot in de nabije omgeving. Bovendien wordt in de omgevingsvisie benoemd dat er bij voorkeur vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en monumenten worden gebruikt om nieuwe ontwikkelingen op te starten. Het toevoegen van drie vakantiewoningen ter plaatse van de vrijkomende pluimveestal wordt hiermee als zeer passende ontwikkeling binnen de ambities van gemeente Oirschot gezien.

Wat betreft een veilige en gezonde woon- en leefomgeving wil Oirschot een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen mee kan doen. De beoogde ontwikkeling voorziet met name in dat laatste, daar waar de bewoners samen met hun casemanagers en woonzorgbegeleiders gaan werken aan hun doelen en zo op eigen tempo weer kunnen meedraaien in de maatschappij. In de loods wordt een maakplaats gecreëerd voor dagbesteding. De omgeving nodigt uit tot gezond gedrag, bewegen en ontmoeten. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking, experimenten en innovatie, zoals aan alternatieve woonvormen en initiatieven die de (mantel)zorgfunctie kunnen opvangen. Dit komt samen in dit project.

Het agrarische bedrijf maakt plaats voor een kleinschalig bedrijf voor maakindustrie (ca. 400 m^2, ten hoogste milieucategorie 2) met drie woon-zorg units en drie recreatief verblijfunits. In de nieuwe situatie resteert er ‘slechts’ 30% aan bebouwing ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Er wordt dus zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte. De werkloods maakt onderdeel uit van het programma van de cliënten en dient als dagbesteding. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente.

De nieuwe bebouwing wordt energieneutraal uitgevoerd. Alle verblijfsobjecten worden uitgevoerd met sedumbeplanting. Het bedrijfsgebouw wordt voorzien van zonnepanelen. Hiermee is het bedrijf zelfvoorzienend in haar energievraag. De sedumplanten vergroten het waterbergend vermogen, en dragen daarnaast bij aan klimaatbeheer binnen de woningen. Binnen het terrein wordt ruimte vrijgemaakt voor infiltratievoorzieningen zoals een wadi. Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van halfverharding wat het waterbergend vermogen vergroot.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie en staat de ambities uit de visie niet in de weg.

3.3.2 Het Oirschots Kwaliteitsmenu

Het Oirschots Kwaliteitsmenu is op het moment van schrijven nog in ontwikkeling. Het kwaliteitsmenu is opgesteld met als doel vrijkomende bebouwing in het buitengebied aan te pakken. Onder het motto 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen van kwaliteit' worden de huidige kaders herzien om tot een flexibel en hedendaags beleid te komen wat meebeweegt met de ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeente geeft aan voor stoppende agrarische bedrijven de meeste kansen voor transformatie naar wonen te zien. Hierbij staat de gemeente ook open voor het omzetten van (voormalige) (agrarische) bedrijfslocaties naar (collectieve) woonvormen/ wonen op boerenerven. Het Landschapskwaliteitsplan geeft gebieden aan die kansrijk zijn voor collectieve woonvormen. In bijlage 2 wordt hier verder op ingegaan. Dergelijke initiatieven zijn bij uitstek maatwerk, de omvang en verschijningsvorm moet aansluiten bij de schaal en structuur van de omgeving. Het initiatief moet daarnaast aansluiten bij het gemeentelijk beleid voor versnelling van de woningbouw. In paragraaf 3.3.4 wordt het Actieplan Woningbouw 2.0 besproken.

In het kwaliteitsmenu wordt ook de ontwikkeling van recreatie in het buitengebied besproken. Er zijn veel aanvragen voor kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals bed & breakfast, minicampings en vakantieappartementen. De gemeente wilt zorgvuldig omgaan met nieuwe initiatieven en deze enkel nog toestaan mits er een aantoonbare verbetering is. Zowel in landschappelijk opzicht als qua recreatief aanbod en er draagvlak is vanuit de omgeving.
De vakantiewoningen maken onderdeel uit van de maakindustrie en dragen bij aan het herstel van de cliënten, die binnen de inrichting aanwezig zijn. Ze hebben perspectief, hebben een zinvolle dagbesteding door enerzijds het maken van kipcaravans en de verblijfsobjecten en anderzijds het schoonhouden van de recreatiewoningen en er zorg voor dragen dat de gasten een aangenaam verblijf hebben. De vakantiewoningen worden achter op het erf gerealiseerd, met uitzicht over de landerijen en verder ruimschoots aangelegd in het groen. Hierdoor zijn de woningen vanuit de Nieuwedijk niet zichtbaar. Bovendien wordt het plangebied door de landschappelijke inpassing uit het zicht onttrokken (zie paragraaf 4.10). Voor alle recreatieve ontwikkelingen geldt dat het benutten van voormalige (agrarische) bedrijfslocaties de voorkeur heeft. Waarbij er een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden of de locatie strategisch is gelegen en aansluit bij recreatieve routestructuren. Het Landschapskwaliteitsplan vormt hiervoor het afwegingskader.

Voor een ontwikkeling voor het aanbieden van zorg dient zorgvuldig afgewogen te worden welke bijdrage een initiatief, waarbij zorg wordt geboden, levert aan de verbetering van de kwaliteit van de locatie en omgeving en of het initiatief past in het zorgaanbod in de regio. De ontwikkeling betreft een kleinschalige woon-zorg complex. Er is plaats voor de begeleiding van drie bewoners tegelijkertijd. De locatie is goed ontsloten via de Nieuwedijk. Door te voorzien in een werkplaats en vakantiewoningen vormt de zorgvoorziening een aanvulling op al bestaande zorgvoorzieningen en -boerderijen in de omgeving. Op deze manier is er voor iedere zorgbehoevende ruimte voor een plaats die bij hem past.

In beginsel zijn nieuwe bedrijfsbestemmingen behalve recreatie en agrarisch verwante / technische bedrijven in het buitengebied niet wenselijk. Als op een bestaande locatie toch de kwaliteit en vitaliteit kan verbeteren door het toestaan van niet-agrarische functies anders dan wonen is dit afweegbaar. De werkplaats en de vakantiewoningen vormen een unieke toevoeging bij een woonzorglocatie. Door een divers aanbod van activiteiten in de maakindustrieloods enerzijds en de vakantiewoningen anderzijds is er voor iedere cliënt een passende activiteit. Dit versterkt de vitaliteit ter plaatse van het

plangebied. De kwaliteit en vitaliteit in de omgeving wordt bovendien versterkt door de beëindiging van de pluimveehouderij, en de ontwikkeling van een collectieve woonvorm met zorg- en recreatieve tak. De belasting op de omgeving neemt ten opzichte van de vigerende situatie sterk af.

3.3.3 Landschapskwaliteitsplan Oirschot

Het Landschapskwaliteitsplan is in 2021 door de gemeenteraad vastgesteld om de ambitie en gewenste ontwikkeling voor de komende 20 jaar van de Gemeente Oirschot met betrekking tot het landschap en de samenhang tussen de verschillende (transitie)opgaven vast te stellen. Daarnaast kan het gebruikt worden als instrument om initiatieven voor functieverandering te beoordelen.

In het Landschapskwaliteitsplan zijn per deelgebied diagrammen voor kansrijke initiatieven opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Landbouwgronden tussen de Mortelen & de Kampina'. Binnen dit deelgebied zijn duurzame landbouw, natuur(ontwikkeling) en recreatie zeer gewenst. Verder is de ontwikkeling van erfgoed gewenst. De ontwikkeling van wonen en bedrijvigheid is neutraal. Het vrijmaken van ruimte voor de energietransitie is in dit gebied ongewenst.

Figuur 11: Gewenste ontwikkelingen deelgebied 'Landbouwgronden tussen de Mortelen & de Kampina'

Er zijn veel grootschalige veehouderijen in het landbouwgebied gelegen. Door beëindiging van de veehouderij worden schadelijke emissies vanuit de Nieuwedijk 24 op de waardevolle natuurgebieden teruggebracht naar nihil. Daarnaast bestaat het doel van de gebiedsopgave uit de realisatie van een ecologische, landschappelijke en recreatieve verbinding tussen de Mortelen, de Beerze en de Kampina. Door de aanleg van recreatieve voorzieningen in de vorm van vakantiewoningen wordt de recreatieve verbinding uitgebreid. Verder is er sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap door een forse afname van bebouwing, en de robuuste landschappelijke inpassing wordt de nieuwbouw uit het zicht ontnomen. De nieuwbouw wordt bovendien achter bestaande bebouwing gerealiseerd en is verplaatsbaar, de bebouwing vormt een passend ensemble.

Zoals veel gemeenten kent ook Oirschot een toenemende woningvraag. De gemeente ziet kansen om kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied zoals Ruimte voor Ruimte en erftransformaties in te

zetten om invulling te geven aan de woningbouwopgave. Hoewel er geen directe ambitie is voor woningbouw in het deelgebied, de wens voor de ontwikkeling van wonen is immers neutraal volgens het diagram, is de locatie erg geschikt. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van drie verblijfsruimten voor 24 uurs-zorg, die een verblijf bieden voor drie cliënten met verslavingsproblematiek of psychische problemen die binnen het plangebied begeleid worden in hun traject. Met diverse natuurgebieden in de nabije omgeving, en de kernen van Spoordonk, Lennisheuvel en Oirschot in de nabijheid is het plangebied zeer geschikt voor een woonzorg-complex.

De cliënten worden intern begeleid waardoor de impact op de omgeving (mobiliteit, geluidoverlast etc.) beperkt blijft. De verblijfsobjecten worden in een commune gerealiseerd waarbij de mensen op elkaar en de omgeving letten. Enkel de bestaande bedrijfswoning en vakantiewoning blijft gehandhaafd, waardoor zowel de ruimtelijke als de milieutechnische impact op de omgeving niet zal toenemen.

De gemeente heeft de wens om woningbouw te ontwikkelen in combinatie met natuurontwikkeling, waterberging en versterking van lokale erfgoedwaarden. Er dient zoveel mogelijk landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde te worden gerealiseerd, ook bij nieuwe woonlocaties. De bebouwing op het terrein wordt energieneutraal uitgevoerd. Door gebruik te maken van sedumdaken, halfverharding en te voorzien in een wadi/vijver wordt het waterbergend vermogen versterkt. Het aandeel bebouwing neemt in de toekomstige situatie bovendien sterk af ten opzichte van de huidige situatie (afname van 1.890 m²), waardoor er meer ruimte overblijft voor groen. Dit versterkt het waterbergend vermogen en de ecologische waarde in het gebied. Een groene omgeving heeft bovendien een positief effect op het welzijn van de bewoners en nodigt uit tot gezonde keuzes en beweging. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten en landschapselementen passend in de omgeving. Er wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen en nestkasten zodat er naast menselijke bewoners ook kleine dieren zoals vogels en insecten kunnen wonen. Vandaar dat het project omgedoopt is van Fladderfarm naar Fladderhof. Nieuwe fladderaars krijgen de kans zich hier tijdelijke te vestigen en zich opnieuw te ontdekken en te ontwikkelen.

De dagbesteding bestaat uit het werken in de werkplaats en het schoonhouden van de vakantiewoningen en het vermaken van de gasten. Ook de wens voor ontwikkeling van bedrijvigheid in het deelgebied is neutraal. Met de toevoeging van de loods wordt invulling gegeven aan de dagbesteding van de bewoners. In de werkplaats worden zij onder begeleiding uitgedaagd voor het verrichten van activiteiten voor de maakindustrie in milieucategorie 1 en/of 2. Hiermee neemt de impact op de omgeving ten opzichte van de vigerende situatie af. De loods past qua omvang in de omgeving.

3.3.4 Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0

Het actieplan wonen is in juni 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het actieplan is opgesteld om zowel kwantitatieve als kwalitatieve doelen met betrekking tot woningbouw vast te stellen. Daarnaast geeft het initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over het gewenste kwaliteitsniveau en de betrokken spelregels, zoals de ambitieroos.

In het document wordt ook expliciet ruimte geboden aan erftransformaties naar wonen. De spelregels die gelden bij herstructurering van agrarische erven in het buitengebied worden verankerd in het VAB-

beleid: het Oirschots Kwaliteitsmenu (paragraaf 3.3.2). Het Landschapskwaliteitsplan biedt de kaders om te beoordelen op welke locaties het wel/niet wenselijk is. De toevoeging van woningen ziet de gemeente het liefst in relatie met sociaalmaatschappelijke opgaven zoals beëindiging van een agrarisch bedrijf, of de ontwikkeling van een woonzorg-complex. Beoogde ontwikkeling sluit dus aan bij deze ambities.

Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen getoetst te worden aan de ambitieroos. Een plan moet minimaal een motivatie bevatten op alle zeven thema's van de ambitieroos. Deze thema's zijn:

- *Koesteren van identiteit* – Wat is het DNA van de gemeente Oirschot?
  De gemeente Oirschot is een prachtige landelijke gemeente, een monument in het groen. Dit maakt de gemeente ook aantrekkelijk als woongemeente. Daarnaast kent de gemeente een groot landelijk gebied, waar onder andere VAB-problematiek speelt. Tegelijkertijd is er een groeiende vraag naar wonen in de gemeente. Door het inzetten van deze VAB-locaties voor woningbouw wordt een oplossing geboden aan beide problemen. De gemeente is ondernemend. Ze biedt experimenteer- en innovatieruimte, en luistert naar initiatieven vanuit de bevolking. Dit sluit aan bij het initiatief, waar een nieuwe functie voor een VAB-locatie wordt gezocht. Bovendien neemt het aandeel bebouwing af waardoor er voldoende ruimte is voor groen en natuur op het terrein. Dit komt het welzijn van de bewoners ten goede en nodigt uit tot het maken van gezonde keuzes. In Oirschot staat de mens centraal, er moet voor iedereen een plek zijn. Niet alleen voor eigen inwoners, maar ook voor mensen daarbuiten. De locatie Nieuwedijk 24 wordt een plek waar iedereen zichzelf kan zijn. De bewoners gaan samen met hun begeleiders werken aan hun doelen en helpen op het bedrijf. Het wordt een plek waar de bewoners hun leven weer op de rit krijgen en weer kunnen meedraaien in de maatschappij.

- *Vraaggericht ontwikkelen* – Welke doelgroep willen we aantrekken en welke woningen passen daarbij?
  De familie zal in de huidige bedrijfswoning blijven wonen, en zal de casemanagers en woonzorgbegeleiders ondersteunen bij het begeleiden van de cliënten. Zoals bij de werkzaamheden in de werkplaats en het schoonmaken van de vakantiewoningen. De drie verblijfsruimten voor 24-uurszorg kennen een duidelijke doelgroep, namelijk de cliënten met een verslaving of psychische problemen waardoor zij afstand hebben tot de arbeidsmarkt. De verblijfsobjecten zijn kleine, vrijstaande, eenpersoonsverblijven uitgerust met de basisvoorzieningen. De verblijfsobjecten worden energieneutraal en verplaatsbaar uitgevoerd. De verblijfsobjecten zullen elk circa 50 m^2 omvatten.

- *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus* – Wat maakt de woonomgeving onderscheidend?
  De locatie is niet geschikt voor grootschalige woningbouwprojecten. Dit project bestaat uit het realiseren van drie eenpersoons 24 uurszorg verblijfsobjecten en een drietal vakantieappartementen. De bedrijfswoning is een bestaande woning en blijft gehandhaafd. De locatie is zeer geschikt voor de realisatie van een kleinschalig woonzorg-complex. Met diverse natuurgebieden in de omgeving, veel groen en ruimte, en centrumvoorzieningen in de nabijheid is de locatie zeer geschikt om de cliënten stap voor stap weer een plaats te geven in de maatschappij. Bovendien is het plangebied goed ontsloten via de Nieuwedijk, en is er een bushalte op ca. 120 meter.

- *Benutting regionaal schaalniveau* – Hoe draagt nieuwe woningbouw eraan bij dat bestaande voorzieningen in stand kunnen worden gehouden?
  De cliënten zijn vooral gericht op de voorzieningen binnen het plangebied (zorg & werk in de maakindustrie en vakantiewoningen) en direct grenzend aan het plangebied zoals openbaar vervoer en de bosgebieden.

- *Ruimte voor innovatie* – Op welke thema's willen we innoveren?
  Er is volop ruimte voor innovatie in het project. Het betreffen duurzame verblijfsruimten die op innovatieve wijze gebouwd worden. Denk hierbij aan klimaat- en energieneutraal bouwen en biobased bouwen. Het plan zal volledig nul-op-de-meter en gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast worden er nestkasten geplaatst wat de ecologische waarden in het gebied versterkt.
  Ook op sociaal vlak is er sprake van innovatie. De cliënten kiezen er nadrukkelijk voor om met (zorg voor) elkaar te leven. Door de opstelling kunnen de cliënten elkaar 'zien' wat de sociale cohesie en veiligheid versterkt. Ook worden er voldoende (buiten)ruimtes gecreëerd voor spontane ontmoetingen.

- *Invloed voor bewoners* – Hoe betrekken we omwonenden en nieuwe bewoners bij de plannen?
  De omwonenden worden betrokken door het voeren van een omgevingsdialoog, zie bijlage 3 voor een verslag van de omgevingsdialoog. De nieuwe bewoners worden niet direct betrokken bij de plannen. Met de organisatie NovaFarm-Grip hebben reeds gesprekken plaatsgevonden en zij hebben de locatie eveneens als zeer kansrijk aangemerkt. Zij beschikken over voldoende kennis over de behoeften en wensen van de cliënten c.q. toekomstige bewoners. Daarnaast zal vanwege de ligging nabij het Natura2000 gebied Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen ook gesprek plaatsvinden met natuurmonumenten.

- *Gezonde verstedelijking* – Voor welke bestaande problemen biedt woningbouw een oplossing?
  Het samenleven biedt een nieuwe functie voor de vrijkomende agrarische gebouwen aan de Nieuwedijk 24. Het woon- en leefklimaat zal aanzienlijk verbeteren door de beëindiging van de pluimveehouderij. Het toevoegen van woonruimte voor de cliënten is een essentieel onderdeel van het woonzorg-complex. Gezien het feit dat de cliënten ook op het terrein zullen verblijven, kan een integraal traject geboden worden, wat helpt bij de vordering van het traject, het behalen van de gestelde doelen en een terugval voorkomen. Ook het uitoefenen van verschillende functies binnen de maakindustrie, tuinonderhoud en schoonmaken van vakantiewoningen of het vermaken van de gasten, maakt dat cliënten voldoende keuzeaanbod hebben. Waar ze vervolgens hun talenten verder kunnen ontwikkelen, zodat ze daarna kunnen terugkeren naar 'normale' leef- en werk maatschappij.

Wat betreft woningbouwontwikkeling in het buitengebied zijn er nadere bepalingen opgesteld in de bijlage behorend bij het actieplan. In beginsel vindt de gemeente VAB-locaties kansrijk voor kleinschalige woningbouwontwikkeling. De gemeente heeft enkele algemene spelregels geformuleerd waar rekening mee gehouden dient te worden bij woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Kort samengevat gelden de volgende uitgangspunten:

- Uitgangspunt is Rood voor Rood, dus geen verdere verstening;
  Er vindt een forse afname van bebouwing plaats ten opzichte van de bestaande situatie. De bebouwing neemt af van 2.710 m² naar 820 m² naast de bestaande bedrijfswoning en vakantiewoning.

- De agrarische sfeer staat voorop;
  Het landelijk gebied krijgt volop de ruimte. Hoewel de agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied beëindigt, blijft een woon-werk erf met veel groen en nieuw leven behouden.

- Een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen is voorstelbaar;
  Het woningbouwinitiatief bestaat uit een mix van een bedrijfswoning, één bestaande vakantiewoning, drie verblijfsobjecten voor 24-uurszorg en drie vakantiewoningen, waarbij de focus voor het werken en woon-zorg elkaar opvolgen.

- Ieder erf dient landschappelijk goed ingepast te worden (maatwerk);
  Het plangebied wordt robuust landschappelijk ingepast met inheemse soorten en landschapselementen passend bij de omgeving (zie paragraaf 4.10). Het plangebied wordt groen ingericht met ruimte voor klimaatadaptatie. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen en nestkasten voor vogels en insecten. Overtollige bebouwing en verharding wordt gesloopt.

- Woningen kappen laag aan en hebben een eenvoudige, enkelvoudige kap;
  Zoals eerder aangegeven opteert initiatiefnemer ervoor om de verblijfsobjecten binnen de eigen maakindustrie te realiseren, waarbij circulariteit, duurzaam centraal staan. Het gaat in deze om eenvoudige bouwwerken, maar wel voorzien sedumdaken, zodat ze een positieve bijdrage kunnen leven aan het woon- en leefmilieu. Daarnaast zal het gaan om verplaatsbare verblijfseenheden.

- Parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
  Binnen het erf is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in parkeerplaatsen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van halfverharding dan wel padvast om het waterbergend vermogen van het plangebied zo veel mogelijk te behouden.

- Er wordt gekeken naar integrale kwaliteitsverbetering door bijvoorbeeld de aanleg van een landschappelijk pad waarmee een ommetje door het dorp wordt toegevoegd;
  Kwaliteitsverbetering vindt plaats door de robuuste landschappelijke inpassing in combinatie met het beëindigen van de pluimveehouderij.

- Aangrenzende grond dient de agrarische sfeer en uitstraling te behouden.
  De aangrenzende gronden kennen een agrarische functie en zullen deze in de toekomstige situatie behouden.

Deze uitgangspunten vormen voor de initiatiefnemer geen belemmering. Sterker nog, deze uitgangspunten sluiten nauw aan bij de visie en ambitie die de initiatiefnemer heeft.

3.3.5 Bestemmingsplan gemeente Oirschot

Voor de inrichting aan de Nieuwedijk 24 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerd versie 2020', zoals dat op 22 november 2017 is vastgesteld, van toepassing voor wat betreft het bestemmingsvlak en de van toepassing zijnde bestemmingen.

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de gewenste ontwikkeling binnenplans te realiseren. Er dient een nieuwe functie gevonden te worden voor de leegkomende pluimveestallen. Naast de maakindustrie biedt NovaFarm een passende uitkomst op deze locatie. Het plangebied is gunstig gelegen voor de ontwikkeling naar een beschermd woonzorg-complex tussen diverse natuurgebieden en met stedelijke voorzieningen in de nabijheid. Er is voldoende ruimte voor de ontwikkeling binnen de werkplaats waar de cliënten kunnen werken, als onderdeel van hun traject.

Voor de planregels wordt er aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' van gemeente Oirschot, artikel 4 (Agrarisch met waarden – Landschapswaarden) en artikel 6 (Bedrijf). Hierna worden relevante artikelen voor het wijzigen van de bestemming besproken.

4 Milieu hygiënische- en planologische aspecten

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

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

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

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat een negatief effect op een Natura-2000 gebied valt uit te sluiten.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.- beoordeling. Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

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.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r. Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling van het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te 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.

4.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners,

bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

4.2.3 Huidige waterhuishoudkundige situatie

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

Bodem en grondwater
De bodem in het plangebied bestaat uit voedselrijk en vochtig tot droge eerdgrond.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied (globaal) als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 - 100 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 180 – 250 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 80 – 120 cm-mv
- Grondwatertrap VI - VII

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

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 het verhard oppervlak flink afnemen, waardoor er op basis van de geldende waterstanden een positieve verandering door gemaakt zal worden.

4.2.4 Gemeentelijk waterbeleid

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. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Afname verhard oppervlak
De ontwikkeling aan de Nieuwedijk leidt door het volledig amoveren van de bebouwing tot een afname van 1.890 m^2 bebouwd/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 m^2 is. Aangezien het initiatief niet leidt tot een toename van verhard oppervlak zijn de regels van Brabant Keur niet van toepassing. Hierdoor is het in beginsel niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te realiseren. Desondanks zal de initiatiefnemer een wadi realiseren (zie bijlage 1 en 2), zodat het hemelwater afkomstig van de beoogde bebouwing alsnog zo veel mogelijk op het eigen terrein zal infiltreren. Op deze manier kan het water in extreme situaties op een verantwoorde manier infiltreren in de omgeving, zodat het geen overlast zal veroorzaken bij derden.

Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering, dit dient te worden verwerkt op eigen terrein. Het hemelwater afkomstig van gebouwen zal infiltreren in het omringende 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
Als gevolg van het voornemen treedt er ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van vuilwaterafvoer op. In de huidige situatie komt er naast vuilwater van de woning ook vuilwater vrij van de vakantiewoning en kantoor-kantine en de hygiënesluis. De hygiënesluis en het kantoor en kantine vervalt in de nieuwe situatie. Deze voorzieningen werden dagelijks gebruik. De verwachting is dat de hoeveelheid vuilwater dat afkomstig zal zijn van de drie vakantiewoningen en de verblijfsunits beperkt zal zijn, waardoor gesteld wordt dat de huidige situatie gehandhaafd blijft. De capaciteit van het aanwezig drukrioolsysteem staat onder druk. Zoals hiervoor aangegeven is de verwachting dat de toename van het aanbod aan vuilwater het niet noodzakelijk zal zijn om een extra drukrioolput te plaatsen dan wel dat de persleiding moet worden vergroot. Om mogelijke problemen te voorkomen wordt voorgesteld om op eigen terrein een buffer met een opslagcapaciteit van in totaal 1.200 liter te realiseren. Het vuilwater dat wordt opgeslagen in de buffers zal in de nachtperiode, wanneer er nauwelijks aanvoer is op het rioolstelsel worden geloosd.

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 herontwikkelen van de planlocatie zal op het gebied van water dus geen belemmering opleveren en zelfs positief bijdragen, vanwege de afname van verharding, waardoor het infiltrerend vermogen toeneemt.

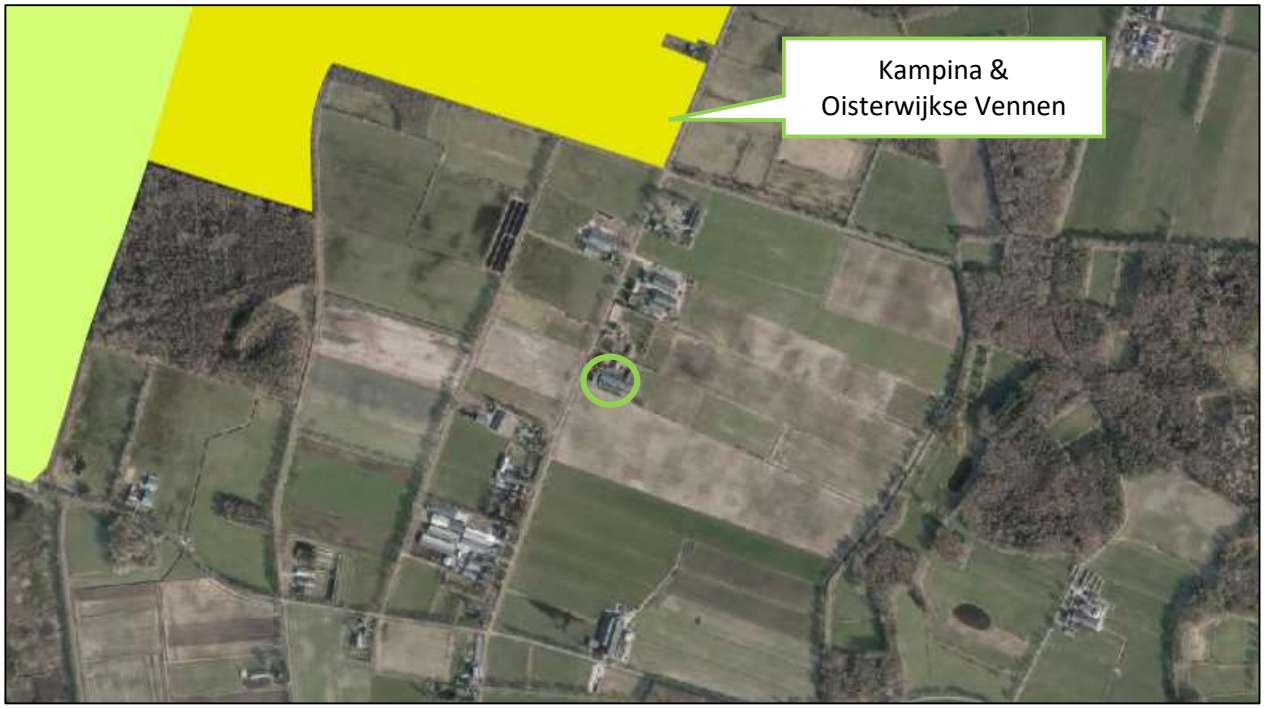
4.3 Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Zowel in deze wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.3.1 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.

Op circa 500 meter van de planlocatie ligt het Natura2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' (zie bovenstaand figuur). Wegens het feit dat het plangebied op zeer korte afstand van een Natura2000 gebied ligt kan de sloop- en aanlegfase en de beoogde gebruiksfase tot een negatief effect op omliggende gebieden leiden. In de volgende paragraaf zal o.b.v. een Aerius verschilberekening eventuele effecten in kaart worden gebracht.



Figuur 12: Natura2000 gebieden rondom Nieuwedijk 24

4.3.2 Gebiedsbescherming

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch bouwvlak met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd. Deze sanering draagt bij aan een extensivering van het grondgebruik ter plaatse en de milieuvergunning voor het houden van leghennen wordt doorgehaald. Per saldo wordt 4.021,5 kg ammoniak uit de markt genomen. Het intensieve agrarische gebruik waaronder de vervoersbewegingen van landbouw- en transportvoertuigen wordt beëindigd. Met AERIUS Calculator wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar. De export van de AERIUS berekening is als bijlage 4 bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermde soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke

functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. Om de populatie van een te beschermen soort te behouden mag, in juridische termen, geen sprake zijn van 'een wezenlijke invloed op de soort'. Uiteraard wordt hier een negatieve invloed bedoeld. Of een (bouw)werk wezenlijke invloed uitoefent, hangt onder meer af van de lokale, regionale, landelijke en Europese stand van de soort. Hoe zeldzamer een soort is, hoe kwetsbaarder de populatie. En omgekeerd: hoe algemener een soort voorkomt, des te beter kan de populatie tegen een ingreep met een negatieve invloed.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde herontwikkeling ziet op het saneren van 2.710 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij. De woning met garage en bijgebouw blijven behouden als bedrijfswoning. Het overige gedeelte van het plangebied bestaat grotendeels uit cultuurgrond welke intensief wordt bewerkt.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen de planlocatie te verwachten zijn geldt dat er geen overtredingen plaats mogen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats vinden.
Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van sloopwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

Met de beoogde herontwikkeling wordt 2.710 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt. Daar deze stallen hermetisch afgesloten zijn, kan worden uitgesloten dat zich broed- of verblijfplaatsen bevinden onder het dakbeschot of in de spouw. De sloop heeft dan ook geen negatief effect op vleermuizen of overige diersoorten. Niettemin dienen sloopwerkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten het broedseizoen. Indien alsnog binnen het broedseizoen wordt gesloopt, zal door een ecoloog vastgesteld moeten worden dat geen sprake is van broedgevallen. De zorgplicht dient te allen tijde in acht te worden genomen. Voor de sloop zal dan in de planregels worden geborgd.

Doordat het plangebied sterk landschappelijk worden ingepast, zal het een positief bijdragen aan het versterken en behouden van de aanwezige soorten.

4.3.4 Natuur Netwerk Brabant

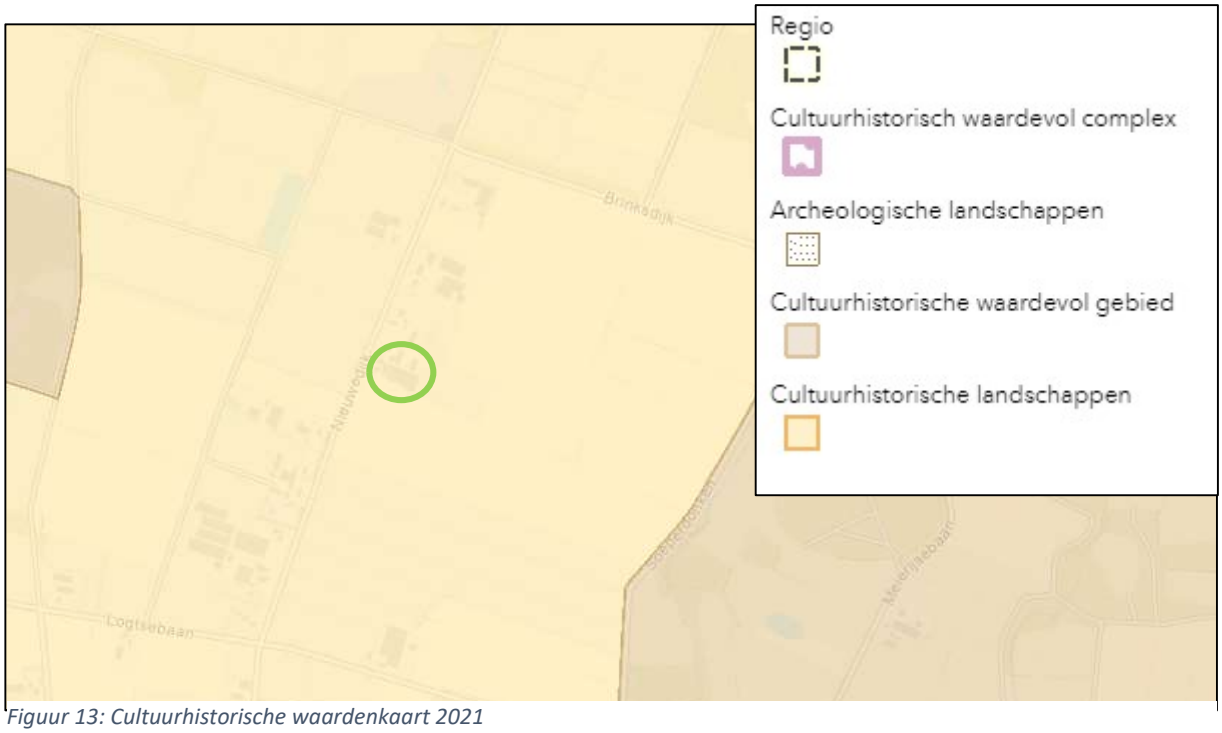
Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. Wanneer (kleine) natuurgebieden en de daarin voorkomende soorten geïsoleerd komen te liggen, bijvoorbeeld door bebouwing en infrastructuur, bestaat het risico dat soorten niet kunnen overleven en het natuurgebied zijn waarde verliest. Door het aaneenschakelen van natuurgebieden wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van deze achteruitgang van natuur en biodiversiteit (veelheid van soorten). Provincies wijzen de NNB-gebieden aan en deze worden op hun beurt vastgelegd in ruimtelijke plannen van de gemeenten. Het NNB is planologisch beschermd met het 'nee, tenzij'-principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als zij het gebied aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Schadelijke effecten op de natuur dienen te worden gecompenseerd.

Tussen de begrenzing van het Natura-2000 gebied en de planlocatie liggen gronden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen EHS). De gevraagde voorzieningen blijven binnen de contouren van het oorspronkelijke bouwvlak. De ecologische waarden en kenmerken hiervan worden niet aangetast.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2021 (CHW).



Figuur 13: Cultuurhistorische waardenkaart 2021

Volgens de CHW is het plangebied gelegen in de regio 'De Meierij'. Deze regio bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is.
De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Er bevinden zich veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen.

Uit figuur 13 blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt met cultuurhistorische landschappen. Gezien het feit dat de ontwikkelingen plaats vinden binnen het huidige bouwvlak en dit betrekking heeft op de sloop van agrarische bebouwing, zal dit geen nadelige invloed hebben op de cultuurhistorische landschappen in de omgeving.

Het initiatief leidt tot sloop van aanzienlijke hoeveelheid vierkante meters aan stallen. Met de realisatie van een zestal verblijfsruimten in compacte vorm en geënt op een erfsituatie worden eventuele culturele waarden niet belemmerd maar versterkt. Qua bebouwing is het ontwerp - om passend te zijn in het oude cultuurlandschap – gebaseerd op principes van een organisch gegroeide erfinrichting (een

boerderij met diverse bijgebouwen in mogelijk verschillende formaten en verschillende materialen). Materiaal- en kleurgebruik en vormgeving zullen passend zijn bij de uitstraling van de omgeving, gebaseerd op rust, ruimte en natuur.

4.4.2 Erfgoedverordening Oirschot 2023

De gemeente Oirschot beschikt over een rijke geschiedenis en telt een groot aantal monumenten. Het gaat hierbij om meer dan 350 Archeologische -, Rijks- en Gemeentelijke Monumenten. De gemeente heeft in haar bestemmingsplannen objecten aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object, beeldbepalend object of karakteristiek pand. Deze objecten zijn van bijzondere waarde vanwege hun massa, typologie of verschijningsvorm. De gemeente Oirschot heeft 70 beeldbepalende panden in Oirschot en Spoordonk geïnventariseerd en 114 beeldbepalende panden in Oost-, West- en Middelbeers.

De locatie aan de Nieuwedijk 24 is niet aangeduid als beeldbepalend of karakteristiek pand. Daarnaast is in de omgeving ook geen cultuurhistorisch waardevol gebied gelegen.

4.4.3 Archeologie

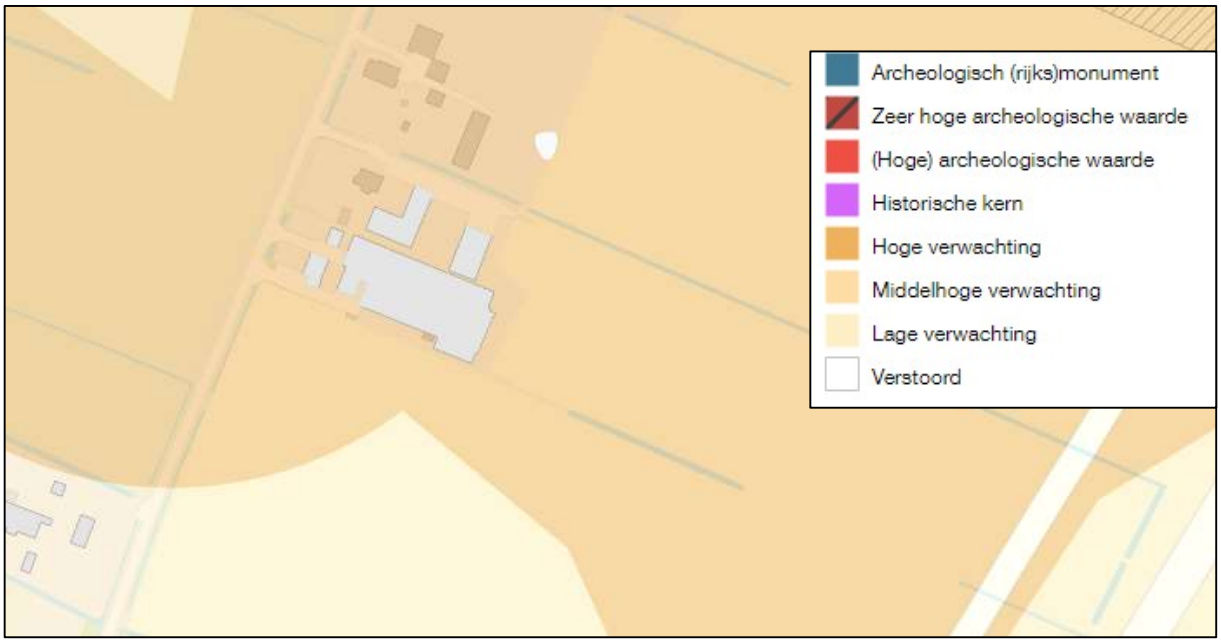
Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Regionaal archeologiebeleid

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, percelering) 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.

In figuur 14 is een uitsnede van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart gegeven ter plaatse van de initiatieflocatie. Het betreft een uitsnede van de gemeentelijke erfgoedkaart die in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) tot stand is gekomen.



Figuur 14: Uitsnede Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant

Conform de Erfgoedwet en het gemeentelijke archeologiebeleid dient bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daartoe moet feitelijk archeologisch onderzoek plaatsvinden totdat in voldoende mate is vastgesteld wat de aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn. Op basis van de actuele archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Oirschot ligt het plangebied deels in een zone met een hoge archeologische verwachting (zie figuur 14). Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk indien het plangebied groter is dan 500 m² en er bodemingrepen dieper dan 30 cm gepland zijn.

Een groot deel van de bestaande bebouwing (stal, woonhuis en vakantiewoning) staan echter als verstoord op de archeologische beleidskaart aangeduid. Hier is geen archeologisch onderzoek nodig omdat de kans op archeologische waarden vrijwel nihil is. Het is echter zo dat de sloopwerkzaamheden zich bevinden in zogenoemde 'geroerde grond'. Dat wil zeggen dat er in dit soort gronden geen archeologische waarden kunnen bevinden. Waaruit geconcludeerd kan worden dat de omliggende archeologische waarden niet in het geding komen tijdens het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor dit initiatief. In de planregels is het archeologisch belang geborgd.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Om gemeenten te ondersteunen in het keuzeproces welke bedrijven gewenst en welke bedrijven ongewenst geacht worden heeft de vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) een Handreiking Bedrijven en milieuzonering uitgebracht. De Handreiking, in de vorm van een gids, geeft voor verschillende bedrijfstypen richtafstanden op de onderdelen geur, stof, geluid en gevaar.

In de directe omgeving van de planlocatie vinden enkele bedrijfsmatige activiteiten plaats. Op basis van de VNG-brochure, versie maart 2009, worden de bedrijfsmatige activiteiten getoetst aan de bijbehorende richtafstanden. In paragraaf 4.5.1 zal worden bekeken of er bedrijven in een straal van 300 meter binnen de bijbehorende richtafstand liggen. Om vervolgens te bekijken of de contouren van de overige omliggende bedrijven over de planlocatie komen te liggen.

4.5.1 Omliggende bedrijfsmatige activiteiten

Onderstaand figuur toont de meest nabijgelegen bedrijven in de omgeving van de projectlocatie:

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende richtafstanden:

Figuur 15: Omliggende bedrijfsmatige activiteiten (300 m)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (m)				Werkelijke afstand tot Nieuwedijk 24 (m)
Nieuwedijk 26 (pluimveeservice)					
	Geur	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**	
Persoonlijke dienstverlening	0	0	10	0	0
Nieuwedijk 32 (melkveehouderij)					
	Geur	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**	
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	170
Nieuwedijk 49 (rundveehouderij)					
	Geur	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**	
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	200
Nieuwedijk 51 (zorgboerderij)					
	Geur	**Stof**	**Geluid**	**Gevaar**	
Kinderboerderij	30	10	30	0	130

Tabel 1: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Er wordt voldaan aan de richtafstanden, uitgezonderd de afstand met betrekking tot geluid voor de bedrijfsmatige inrichting aan Nieuwedijk 26. Als bijlage 5 is een akoestisch onderzoek toegevoegd, waarmee de mogelijke belemmeringen voor geluid in beeld zijn gebracht.

Omgekeerd kunnen de beoogde bedrijfsactiviteiten hinder opleveren voor de omgeving. In de beoogde situatie zullen er niet-permanente verblijfsruimte worden opgericht én een kleinschalig ambachtelijk bedrijf (max. milieucategorie 2). Vanuit de VNG-brochure wordt er hiervoor aangesloten bij de SBI codes.

Niet-permanente verblijfsruimten

De recreatieverblijven zijn voor de ruimtelijke zonering niet separaat beschouwd. In de VNG Handreiking met richtafstanden is geen categorie opgenomen die – voor wat betreft de aspecten die voor de richtafstanden maatgevend zijn - vergelijkbaar is met (de kenmerken van) het onderhavige kleinschalige initiatief. De verblijfsruimten staan ieder op zichzelf en er kan geen gebruik worden gemaakt van een centrale bijeenkomstruimte voor gemeenschappelijke gezelschapsactiviteiten en er is geen centrale keuken ten behoeve van bedrijfsmatige maaltijden- of drankenverstrekking. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de verblijven op ruime afstand gelegen zijn ten opzichte van omliggende woningen. Het aspect geluid zal vanwege verkeersbewegingen van en naar de verblijfsruimte worden meegenomen bij de beoordeling van indirecte hinder, in het akoestisch rapport dat als bijlage 5 bij deze onderbouwing zal worden toegevoegd.

Bedrijfsloods
In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', opgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), zijn voor verschillende bedrijfstypen richtafstanden gegeven waar gemeenten rekening mee kunnen houden. Een van de aspecten uit de VNG-handreiking is het geluidsaspect. De lichte bedrijvigheid die op het plangebied wordt mogelijk gemaakt, vergelijken we voor de toepassing van de VNG-handreiking met een aannemersbedrijf met een werkplaats met bruto vloeroppervlakte kleiner dan 1.000 m^2. De handreiking geeft voor dit type bedrijf de volgende richtafstanden:

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	GROOTSTE AFSTAND	CAT		CATEGORIE
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10		30	2		2

Figuur 14: VNG-Brochure

De grootste richtafstand uit de handreiking betreft 30 meter voor het geluidsaspect.

De verwachting is niet dat de bedrijvigheid eenzelfde geluidproductie kent als een aannemers bedrijf <1.000 m^2, maar desalniettemin dient de initiatiefnemer zich aan de richtafstand te houden die daarvoor wordt aangehouden. Uit tabel 1 kan worden geconcludeerd dat men zich t.o.v. Nieuwedijk 26 niet aan de benodigde richtafstand kan houden. Om deze reden is een akoestisch rapport opgesteld, waaruit blijkt dat de belangen van de omliggende bedrijven, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet worden belemmerd.

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij geeft het wettelijk kader inzake geurhinder in relatie tot veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Leidt een plan tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van de nieuwe en bestaande bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Belemmeringen
Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij

verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet).

4.6.1 Beoordeling gevolgen initiatief voor de omgeving

Voor de omgeving van het plangebied heeft het beëindigen van de pluimveehouderij op het plangebied een positieve invloed op het aspect geur. Het initiatief vormt geen nieuwe geur belaste activiteit. De geurproductie van de bedrijfsactiviteiten die mogelijk worden in de loods zullen geen richtafstand voor het aspect geur hebben, anders gezegd: geurproductie van een dusdanig type bedrijf is als nihil in te schatten. Op het plangebied zijn de bestaande bedrijfswoning, de nieuw op te richten verblijfsruimten en de vakantieappartementen aan te merken als geurgevoelige objecten. Er zijn in de omgeving geen geur producerende activiteiten op een zodanige afstand van de initiatieflocatie dat deze door toevoeging van geurgevoelige functies op de initiatieflocatie in hun functioneren worden belemmerd.

4.6.2 Beoordeling effecten omgeving voor het initiatief

Op het plangebied zijn de bestaande bedrijfswoning, de nieuw op te richten verblijfsruimten en de vakantieappartementen aan te merken als geurgevoelige objecten. In de omgeving zijn aan de noord- en zuidzijde rundveehouderijen te vinden. De Nieuwedijk 32 is in gebruik als melkveehouderij en ligt op ca. 170 meter. De Nieuwedijk 49 ligt met een afstand van 200 meter nog verder van het plangebied af. Daarnaast wordt er voor een melkveehouderij 100 meter aangehouden voor wat aspect geur betreft. Omdat er in de omgeving van het plangebied geen bronnen van geur zijn gelegen binnen relevante afstand is enige overlast van geur ter plaatse van de nieuw op te richten objecten uitgesloten en vormt ook het initiatief geen belemmering voor bestaande veehouderijen.

Daarnaast is er ter plaatse van de locatie aan de Nieuwedijk 24 (bij het saneren van de pluimveehouderij) sprake van een goed woon- en leefklimaat (bron= ODZOB juni 2023):

Conclusie
Geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van het beëindigen van een intensieve veehouderij en de oprichting van een aantal geurgevoelige objecten. In de relevante omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen aanwezig met een geurproductie.

4.7 Geluid

4.7.1 Geluidzone vliegveld

Onderhavig plangebied ligt op ca. 11,5 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.

4.7.2 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. 4,8 kilometer van het dichtst nabij zijnde spoor ligt zal ook hier de Wet geluidhinder, betreft spoorweglawaai, geen belemmering vormen.

4.7.3 Wegverkeerslawaai

Voor het aspect geluid vanwege wegverkeerlawaai is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen, voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden. Als gevolg van het voornemen worden er geen woningen toegevoegd. Het uitvoeren van een onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

4.7.4 Industrielawaai

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten kan er geluidhinder optreden. Om dit nader te onderzoeken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.
De grootste geluidbronnen binnen de nieuwe bestemming worden als volgt omschreven:

- Vertrek en aankomst van personenwagens (personeel/bezoekers), bestelwagens en eigen materieel.
- Gebruik van een loader binnen het terrein voor het laden van het benodigde materiaal voor de projecten, circa 2 uur per dag. De loader werkt uitsluitend alleen op maaiveldniveau.
- Klein onderhoud aan materieel in de opslagloods gedurende 1 uur per dag. De geluidemissie van de hal is in de berekening betrokken.

Het akoestisch rapport is als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. Op basis van de berekening en de rapportage kan samenvattend gesteld worden dat:

- het bedrijf gelijkgesteld kan worden met een milieucategorie 2 bedrijf;

- als gevolg van de voorgenomen activiteiten aan de Nieuwedijk 24 er geen onoverkomelijke knelpunten worden veroorzaakt;
- en een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving is gewaarborgd.

4.8 Luchtkwaliteit

Titel 2 van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (deze titel wordt ook wel aangeduid als 'Wet luchtkwaliteit') voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2.

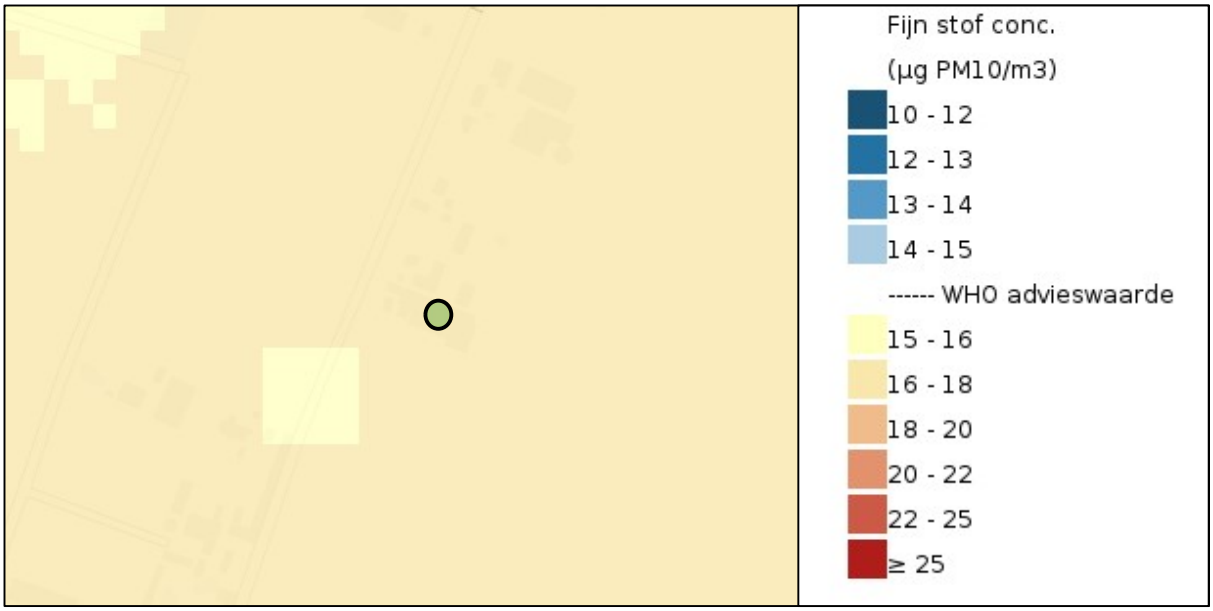
Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen uit de Regeling NIBM zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Beoogde ontwikkeling gaat gepaard met verkeersbewegingen. Volgens het CROW wordt voor een vrijstaande woning gerekend met 8,6 verkeersbewegingen per dag voor vrijstaande koophuizen in het buitengebied. Voor drie wooneenheden (beschermd wonen) geldt per zorgwoning een verkeersgeneratie van 3 mvt/etmaal. Voor de vakantiewoningen wordt aangesloten bij 'bungalowpark (huisjescomplex)' waarvoor gerekend wordt met een verkeersgeneratie van 2,8 bewegingen/etmaal per vakantiewoning in het buitengebied. In totaal bestaat de verkeersgeneratie dus uit 28,8 bewegingen. Het plangebied is gunstig gelegen met diverse ontsluitingswegen. Het is echter niet de verwachting dat de verkeersbewegingen nadelige effecten op de mobiliteit in de omgeving heeft. Openbaar vervoer is te bereiken op circa 120 m van het plangebied. De kernen van Spoordonk, Lennisheuvel en Oirschot zijn gelegen op respectievelijk 3,2 km, 3,3 km en 5 km en beschikken over een uitgebreid voorzieningsniveau. Bovendien is de Nieuwedijk een geasfalteerde weg met goede straatverlichting waardoor het veilig fietsen is. De cliënten worden intern begeleid en zijn voornamelijk aangewezen op

de daarvoor aanwezige voorzieningen binnen het plangebied. Daarnaast treedt er een forse afname van zwaar verkeer op.

Alhoewel deze aantallen voor onderhavige situatie te ruim zullen zijn, is dit aantal een aanzienlijk verschil met de oude situatie waarbij de hoeveelheid vierkante meters bvo uiteraard vele malen groter was en overigens ook het type verkeer zwaarder (meer vrachtverkeer) en intensiever. Vanuit de rijksoverheid worden er via de atlas voor de leefomgeving diverse kaarten met informatie over de leefomgeving gepubliceerd. In de atlas is ook een kaart opgenomen over de luchtkwaliteit, specifiek de concentratie fijnstof (pm10). In figuur 15 is een uitsnede van deze kaart weergegeven, met een stip is de initiatieflocatie aangeduid. Te zien is dat er ter plaatse sprake is van een goede luchtkwaliteit (16-18 µg PM10/m^3). Gezien het feit dat een pluimveehouderij fijnstof uitstoot kent, zal het beëindigen van de intensieve veehouderij bovendien een verbetering ten aanzien van de luchtkwaliteit genereren.



Figuur 15: PM10 concentratie rondom Nieuwedijk 24

Het initiatief heeft uitsluitend een positieve invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. In de huidige situatie wordt het plangebied hoofdzakelijk en regelmatig bezocht door vrachtverkeer voor het bevoorraden van het bedrijf en het ophalen van eieren. Het verkeer in de huidige situatie vindt grotendeels plaats via vrachtverkeer.

In de toekomstige situatie zal het plangebied bezocht gaan worden door personen die de vakantie verblijven gebruiken en door initiatiefnemer zelf. Dit verkeer is echter veel minder intensief en vindt plaats via personenauto's met een veel lagere belasting voor wat betreft de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is in de huidige situatie sprake van een goede luchtkwaliteit. Het beëindigen van de pluimveehouderij heeft een positief effect op de luchtkwaliteit en de nieuwe bedrijvigheid heeft slechts een beperkte invloed op de luchtkwaliteit die daardoor niet verslechtert.

4.9 Volksgezondheid

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

Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

4.9.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m^3 geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m^3 werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het

hoofdonderzoek bevestigd en steviger onderbouwd. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker.

Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

4.9.2 Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van veehouderij bedrijven wordt het noodzakelijk geacht om onderzoek te verrichten naar de volksgezondheid situatie in relatie tot veehouderijen.
Ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen biedt het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ en de ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018)’ ruimte om deze gezondheidsrisico’s te beoordelen. Het dichtst nabij gelegen varkenshouderij betreft de locatie aan de Nieuwedijk 29. De veehouderij aan Nieuwedijk 29 heeft een fijn stof emissie van 540 kg/jr., waarvoor een vaste afstand geldt van 146 meter tot een gevoelig object. De veehouderij is gemeten van de rand van het bouwvlak op een afstand van 980 meter ten opzichte van de Nieuwedijk 24. Het dichtst nabij gelegen pluimveebedrijf, betreft het bedrijf aan de Nieuwedijk 25 te Oirschot. De veehouderij aan Nieuwedijk 25 heeft een fijn stof emissie van 4.882 kg/jr., waarvoor een vaste afstand geldt van 205 meter tot een gevoelig object. De rand van het bouwvlak van de Nieuwedijk 25 is gelegen op een afstand van 1.140 meter van het plangebied aan de Nieuwedijk 24. Het plangebied ligt, zoals uit voorgaande blijkt, buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is wat dat betreft geen verhoogd volksgezondheidrisico.
Uit het VGO-2 onderzoek dat in gaat op potentiële gezondheidsrisico’s in de omgeving van geitenhouderijen is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Niet overduidelijk is aangetoond dat de verhoging van

het aantal gevallen van longontsteking een direct gevolg is van de aanwezigheid van geitenhouderij bedrijven, echter is het vanuit het voorzorgsprincipe wenselijk om hieraan te toetsen. Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich echter geen geitenhouderijen. De dichtst nabij gelegen geitenhouderij, betreft de geitenhouderij die is gelegen aan de Broekstraat 28 en ligt op een afstand van 2.140 meter gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot de planlocatie.

Conclusie
Volksgezondheid en endotoxine vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen zijn de risico's uit te sluiten vanwege de afstanden tot deze bedrijven. De bewuste afstanden zijn onder andere in het hoofdstuk geur uitgebreid besproken. In de omgeving van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen en daarmee is toetsing voor dat aspect niet verder noodzakelijk.

4.9.3 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. Gezien het feit dat de landbouwgronden rondom de planlocatie in gebruik zijn van veehouderijen die ruwvoer gebonden zijn, ligt het niet in de verwachting dat er binnen een straal van 50 meter fruit of boom gerelateerde teelten worden opgezet.

Conclusie
Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De percelen grenzend aan het plangebied hebben een agrarische bestemming en zijn agrarisch in gebruik. De percelen zijn daarnaast in eigendom van initiatiefnemers en er zijn geen plannen voor het telen van gewassen of fruit waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast worden. Mocht dit in de toekomst wijzigen dan is er voldoende ruimte en afstand aanwezig om beschermende maatregelen te nemen.

4.10 Landschappelijke inpassing

Ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dienen te allen tijde invulling te geven aan de "Meerwaardecreatie 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, met de andere 'Kempen gemeenten', vertaald in de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR). De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.8 en 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin heeft de LIR de Kempen 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)*

Beoogde ontwikkeling aan de Nieuwedijk 24, omzetten agrarisch bouwvlak naar een bestemming Bedrijf met nevenfunctie maatschappelijk en verblijfsrecreatie, valt onder een categorie 3 ontwikkeling. Een goede landschappelijke inpassing zal hierin kwaliteitsverbetering van de omgeving opleveren. De beredenering hierachter is dat de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Hieronder de berekening van de landschapsinvesteringsregeling.

Berekening Landschapsinvesteringsregeling

Huidige waarde	
Omvang totale plangebied	*5.000 m²*
Omvang bestemming 'Agrarisch' bouwvlak (met bedrijfswoning) ca.	*4.860 m²*
Waarde per m² bouwblok voor agrarisch met wonen= €25,- x 4.860 m²	€121.500,-
Omvang bestemming 'Agrarisch onbebouwd' ca.	*295 m²*
Waarde per m² Agrarisch onbebouwd = €5,- x 140 m²	€700,-
Subtotaal	***€122.200,-***

Nieuwe waarde

Omvang totale plangebied	*5.000 m²*
Omvang bestemming 'Bedrijf tot 5000 m²	*5.000 m²*
Waarde per m² bouwblok bedrijf = €80,- x 5.000 m²	€400.000,-
Nieuwe waarde totaal	***€400.000,-***
Waardestijging	**€277.800,-**
Bijdrage ruimtelijke kwaliteit (basisinspanning van 20%)	**€55.560,-**

Invulling bijdrage Landschapsinvesteringsregeling

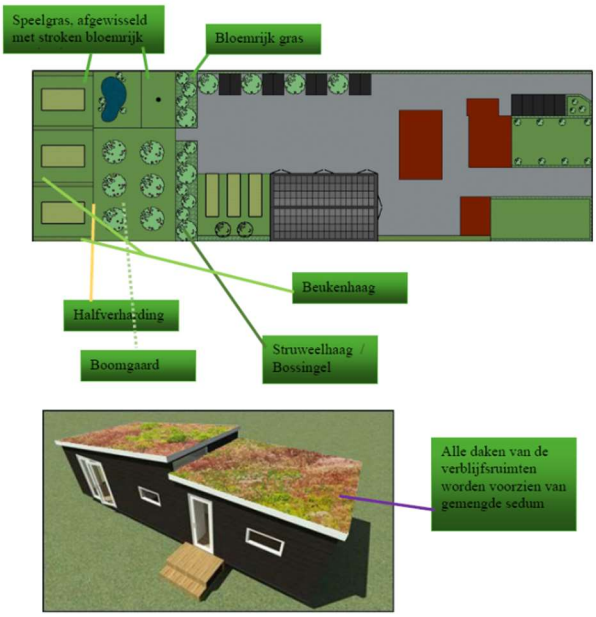
A. Sloop:

Totaal wordt er gesloopt:	2.710 m²
Compensatie LIR sloop = 25,-/m² * 2.710 m²	€67.750,-

Door het grote oppervlakte aan te slopen pluimveestallen (2.710 m²) wordt door het amoveren van de volledige stallen voldaan aan de verplichte kwaliteitsverbetering van €55.560,-. Desondanks kiest de initiatiefnemer ervoor om meerdere landschapselementen robuust aan te leggen.

B. Landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering:

Het bedrag van de kwaliteitsverbetering wordt ruimschoots geïnvesteerd in de vorm van het verwijderen van verharding en in de vorm van de sloop van bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de vorm van onderhoud en beheer van de te realiseren landschappelijke inpassing. Als bijlage 2 treft u het landschapsplan aan. Met het verwijderen van de verharding, de sloop van de bedrijfsgebouwen en de onderhoud- en beheerkosten van de te realiseren landschappelijke inpassing is een veelvoud van de investeringsbijdrage gemoeid. Dit betekent per saldo dat alleen al de investering vanwege verwijdering van de opstallen de gevraagde bijdrage ruimschoots overschrijdt.



Conclusie:

Door het saneren van de volledige pluimveehouderij, in combinatie met landschappelijke inpassing, worden de landschappelijke kwaliteiten behouden en versterkt. Op deze manier worden de beoogde ontwikkelingen passend in het straatbeeld opgenomen. De ontwikkeling zal de omliggende natuur dus niet aantasten, maar de ruimtelijke kwaliteit in deze versterken.

4.11 Bodemkwaliteit

Het onderhavige plangebied is voldoende van kwaliteit voor de reeds bestaande en bestemde functies. Nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de bodem moeten voldoen aan de daarvoor geldende regels (zoals bodem beschermende 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.

Voor de planlocatie worden de volledige opstallen van de pluimveehouderij gesloopt, waardoor er ingrepen in de bodem plaats zullen vinden. Deze ingrepen zullen betrekking hebben op het verwijderen van de fundering. Hiervoor hoeft echter geen grond afgevoerd te worden, in tegendeel, er zal grond moeten worden aangevoerd. Aangaande het onderzoeken van vrijkomende grond is voor onderhavig plangebied niet van toepassing.

Voor de nieuwe functie is door AERES Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 6 aan de toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat:

Tijdens de veldinspectie op de locatie geen waarnemingen zijn gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.
Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met koper, zink en PCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde.
De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.12 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
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

4.12.1 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.

4.12.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

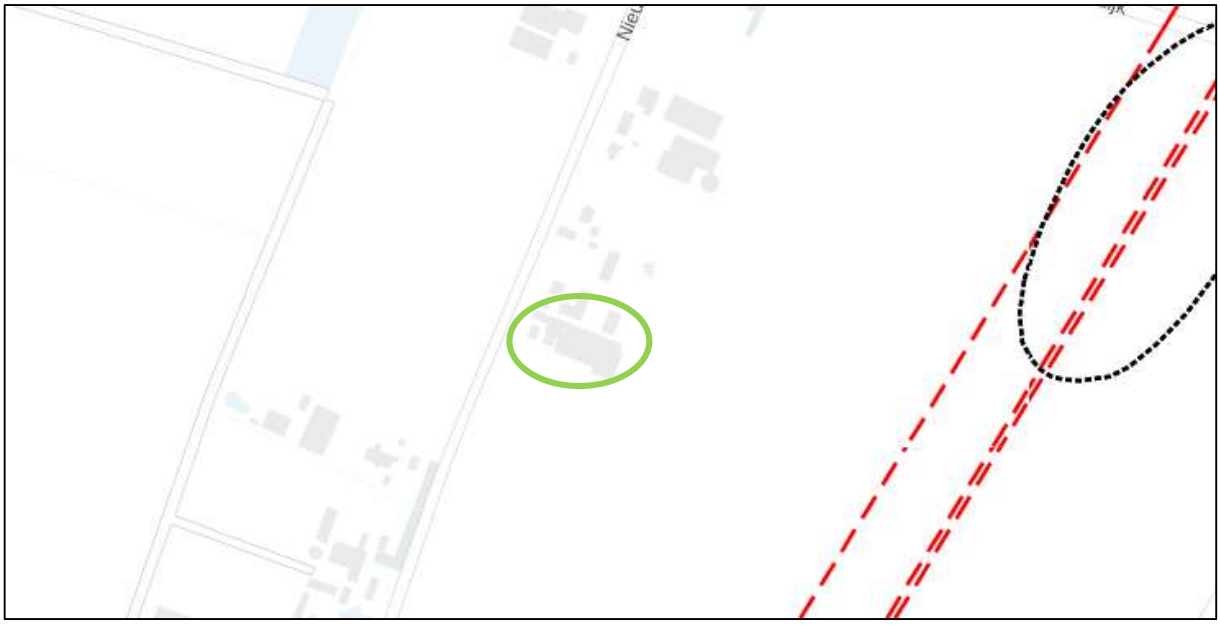
Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen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

4.12.3 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.

4.12.4 Beoordeling plangebied

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 groen omcirkeld. Te zien is dat ten oosten van het plangebied een leiding is gelegen



Figuur 18: Uitsnede risicokaart

Er is een hoge druk aardgasleiding (A-527) in de buurt van het plangebied gelegen. In onderstaande tabel is informatie over deze buisleiding weergegeven.

Tabel 2: Betreffende gasleiding

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter (mm)	Druk (bar)
N.V. Nederlanse Gasunie	A-527	1067.00	66.20

De afstand tussen de leiding en het plangebied bedraagt 290 meter. De invloedsfeer van de leiding bedraagt 5 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding. Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. Geen van de te realiseren voorzieningen binnen de locatie aan de Nieuwedijk 24 zijn gelegen binnen de 100% letaliteitszone. Dat betekent dat er zowel geen risico bestaan voor de gebruikers van de locatie aan de Nieuwedijk 24, als dat er gevolgen kunnen ontstaat aan de in de nabijheid gelegen gasleiding.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen. De enige risicobron in de omgeving van het plangebied is een leiding circa 290 meter ten oosten van het plangebied. De afstand tussen de leiding en het plangebied is voldoende groot om enig risico uit te sluiten: de locatie ligt niet binnen het invloedgebied van de leiding.

4.13 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten via de Nieuwedijk, de Nieuwedijk is ter hoogte van het plangebied een weg met een maximaal toegestane snelheid van 60 kilometer per uur. Het plangebied is gunstig gelegen met ontsluitingswegen naar de kern van Spoordonk en Lennisheuvel.

In de huidige situatie wordt de initiatieflocatie bezocht voor het bevoorraden van de pluimveehouderij en het ophalen van eieren. Het overgrote deel van dit verkeer bestaat uit (zwaar) vrachtverkeer. In de beoogde situatie zal het plangebied bestaan uit een bedrijfswoning, een vakantiewoning, een klein ambachtelijk bedrijf, 3 woningen voor 24-uurszorg en 3 vakantieappartementen. De functies die na de wijziging aanwezig zullen zijn hebben een beduidend lagere verkeersaantrekkende werking dan de pluimveehouderij in de huidige situatie. Het verkeer dat na de bestemmingswijziging behouden blijft zal hoofdzakelijk plaatsvinden via personenvoertuigen. Hieronder zal, op basis van de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018' per functie worden toegelicht hoeveel parkeervakken er circa nodig zijn.

Bedrijfswoning en de vakantiewoning

Om de parkeernormen voor de huidige bedrijfswoning en vakantiewoning te bepalen wordt er binnen de Nota Parkeernormen aangesloten bij een 'woonhuis, buiten de bebouwde kom' en een 'bed en breakfast, buiten bebouwde kom'. Voor deze twee verblijven worden 2,4 parkeervakken en 1,0 parkeervakken gerekend, waarmee het totaal voor deze twee verblijven op 3,4 parkeervakken uitkomt.

Klein ambachtelijk bedrijf

Binnen de Nota Parkeernormen rekent Oirschot met een vast aantal parkeervakken voor een bedrijf, waarmee er per 100 m^2 bedrijfsvloer oppervlak gerekend wordt met 1,3 parkeervakken voor een arbeidsextensief bedrijf. Hiermee zal het totaal aantal parkeervakken voor het ambachtelijk bedrijf uitkomen op 5,2 parkeervakken.

Drie verblijfsruimten voor 24-uurs zorg

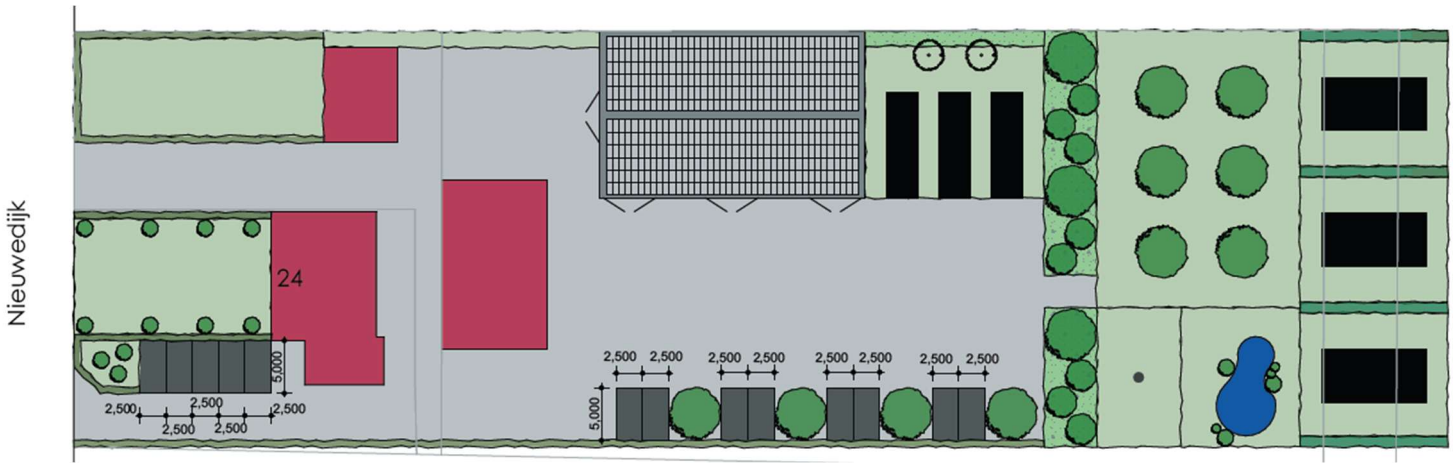
Gezien het feit dat de cliënten intern begeleid worden en voornamelijk zijn aangewezen op de voorzieningen binnen het plangebied, zullen er niet veel parkeervakken t.b.v. de verblijfsruimten gerekend worden. Mee in gedachte nemende dat het klein ambachtelijk bedrijf zal dienen als besteding voor de cliënten en daarvoor al reeds parkeervakken worden gerealiseerd. Voor de zorgverleners zou er wel parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn. Omdat vanuit het bedrijf reeds rekening wordt gehouden met een parkeerbehoefte van 5,2 en deze parkeerplaatsen nauwelijks bezet zijn, omdat met name de eigenaar met ondersteuning van de bewoners, worden de parkeerplaatsen voor het klein ambachtelijk bedrijf en de drie verblijfsruimten voor 24-uurszorg dubbel gebruik. Om deze reden zullen er voor de drie verblijfsruimten geen extra parkeervakken gerealiseerd worden.

Drie vakantieappartementen

Voor het bepalen van het aantal parkeervakken van de vakantieappartementen wordt, net zoals bij de hiervoor beschreven vakantiewoning, aangesloten bij de norm voor bed and breakfast. Hierdoor zullen er voor de vakantieappartementen 3,0 parkeervakken aangelegd worden.

Conclusie

Wanneer alle berekende parkeervakken bij elkaar worden opgeteld komt men uit op een totaal aantal parkeervakken van 11,6. In figuur 18 zijn 13 parkeervakken passend in het plan ingetekend. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van 13 parkeervakken voldoende is om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien. Het parkeerinrichtingsplan is als bijlage 7 toegevoegd.



Figuur 18: Parkeerinrichtingsplan

5 Juridische achtergrond

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Nieuwedijk 24' bestaat uit een verbeelding, planregels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Nieuwedijk 24' is aangesloten bij het door de gemeente opgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld 21 november 2017) en het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' (vastgesteld 16 december 2014). De totale regeling is te raadplegen via de geconsolideerde versie 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020' (d.d. 22 november 2017). Voor het opstellen van de planregels is tevens aangesloten bij het moederplan in dit verband het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Toelichting verbeelding

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

5.3 Toelichting regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Bedrijf', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', meerdere functieaanduidingen gerelateerd aan het plan, de gebiedsaanduidingen 'overige zone – groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone – iv ja mits' en 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:
1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. Onderhavig plan is geen plan in het kader van de Grexwet. Om de financiële haalbaarheid te borgen wordt er met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

- Provincie Noord-Brabant
  Op 10 mei 2023 is het vooroverleg afgerond.
  De provincie benadrukt dat elke ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel een positieve bijdrage moet leveren aan de bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

  Deze zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.
  Naast de bestaande landschapselementen is een goede landschappelijke inpassing gericht op de nieuwe ontwikkelingen en zijn deze ook geborgd in de planregels.

- Waterschap De Dommel
  Op 24 maart 2023 is het vooroverleg afgerond.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft d.m.v. een omgevingsdialoog op locatie de eigenaren van aangrenzende percelen, binnen een straal van 500 meter, op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkelingen. Naar aanleiding van deze dialoog is de navolgende opmerking geplaatst:

- Verzocht wordt om de verblijfsruimten voor 24-uurzorg te verplaatsen van de perceelsgrens van Nieuwedijk 26.

Aan dit verzoek is invulling gegeven door de verblijfsruimten voor 24-uurzorg te verplaatsen en de beplanting aan de zijde van de perceelsgrens van Nieuwedijk 26 te plaatsen. Het gewijzigd plan is voorgelegd en akkoord bevonden. De als figuur 1 opgenomen beoogde situatie betreft de aangepaste situatie. Als bijlage 3 is het verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

6.2.2 Ingebrachte zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan van de herziening bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Nieuwedijk 24' heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er P.M. zienswijzen ingebracht.

7. Bijlagen

Bijlage 1	Beoogde inrichtingsplan
Bijlage 2	Landschapsplan
Bijlage 3	Verslag van de omgevingsdialoog
Bijlage 4	Stikstofonderbouwing en AERIUS-berekening
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7	Parkeerinrichtingsplan