



**Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, veegplan 2018**

## **Nota zienswijzen**

## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>3</b>
2.1	Provincie Noord-Brabant .....	4
2.2	Warnier Juridisch Advies namens P.J.M. van Oirschot, Nieuwedijk 2a .....	18
2.3	Gasunie Transport Services B.V. ....	19
2.4	Linssen cs Advocaten namens P.J.M. van Kerkhof, Heiakkerweg 6 .....	20
2.5	Linssen cs Advocaten namens P.F.H. van Aaken, Leeuwenakker 2.....	21
2.6	R&S advies namens fam. Michelbrink, Dekkerstraat 2 .....	21
2.7	R&S advies namens fam. Mutsaerts, Voorteindseweg 28a-30.....	21
2.8	R&S advies namens fam. Van Straten en De Kroon, Pandgat 11-11a.....	22
2.9	R&S advies namens fam. Van Riet, Westelbeersedijk 37a .....	23
2.10	R&S advies namens fam. Hoffmans, Spoordonkseweg 146-146a .....	23
2.11	Koch Advocaten namens H.J.P.M. Leermakers, W.P.T. Snelder en A.A.E. Snelder h.o.d.n. Maatschap Henk Leermakers Landbouwloonbedrijf, Huijgevoort 14.....	24
2.12	Waterschap De Dommel .....	24
2.13	Van Dun Advies namens J.J. Quirijnen, Spreeuwersedijk 6 .....	28
2.14	DAS NV namens Adriaans-Van Kollenburg, Heiakkerweg 4 .....	29
2.15	R&S advies namens fam. Huijbers, Westelbeersedijk 10 .....	29
<b>3</b>	<b>AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>31</b>
3.1	Verbeelding.....	31
3.2	Regels.....	31
3.3	Toelichting .....	33
<b>4</b>	<b>AMBTSHALVE AANPASSINGEN .....</b>	<b>33</b>

# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 april 2018 gedurende zes weken ter visie gelegen. In de periode van 5 april 2018 tot 16 mei 2018 is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan. In deze notitie zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

## 2 Zienswijzen

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan:

Nr.	Ingediend door	Namens	Betreft	Verzonden	Ontvangen
1	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	-	Diversen	09-05-18	09-05-18
2	Warnier Juridisch Advies Beemden 10 5541 AB Reusel	P.J.M. van Oirschot Nieuwedijk 2a 5688 LK Oirschot	Nieuwedijk 2	09-05-18	14-05-18
3	Gasunie Transport Services B.V. Postbus 181 9700 AD Groningen	-	Van Coehoornweg 2-2a	01-05-18	14-05-18
4	Linssen cs Advocaten Postbus 246 5000 AE Tilburg	P.J.M. van Kerkhof Heiakkerweg 6 5091 KW Oost West Middelbeers	Huijgevoort 12	14-05-18	14-05-18
5	Linssen cs Advocaten Postbus 246 5000 AE Tilburg	P.F.H. van Aaken Leeuwenakker 2 5091 KX Oost West Middelbeers	Huijgevoort 12	14-05-18	14-05-18
6	R&S advies Langegracht 4b 5091 SJ Oost West Middelbeers	Fam. Michelbrink Dekkerstraat 2 5091 TL Oost West Middelbeers	Dekkerstraat 2	14-05-18	14-05-18
7	R&S advies Langegracht 4b 5091 SJ Oost West Middelbeers	Fam. Mutsaerts Voorteindseweg 28a-30 5091 TK Oost West Middelbeers	Voorteindseweg 28a-30	14-05-18	15-05-18
8	R&S advies Langegracht 4b 5091 SJ Oost West Middelbeers	Fam. Van Straten en De Kroon Pandgat 11 – 11a 5688 KK Oirschot	Pandgat 11-11a	11-05-18	14-05-18
9	R&S advies Langegracht 4b 5091 SJ Oost West Middelbeers	Fam. Van Riet Westelbeersedijk 37a 5091 TL Oost West Middelbeers	Westelbeersedijk 37a	14-05-18	14-05-18
10	R&S advies Langegracht 4b 5091 SJ Oost West Middelbeers	Fam. Hoffmans Spoordonkseweg 146-146a 5688 SR Oost West Middelbeers	Spoordonkseweg 146-146a	15-05-18	15-05-18
11	Koch Advocaten Postbus 2005 4800 CA Breda	H.J.P.M. Leermakers, W.P.T. Snelder en A.A.E. Snelder h.o.d.n. Maatschap Henk Leermakers Landbouwloonbedrijf Huijgevoort 14 5091 SB Oost West Middelbeers	Huijgevoort 12	14-05-18	16-05-18
12	Waterschap De Dommel Postbus 10001 5280 DA Boxtel	-	Diversen	16-05-18	16-05-18
13	Van Dun Advies Postel 8 5711 ET Someren	J.J. Quirijnen Spreeuwesedijk 6 5091 KS Oost West Middelbeers	Spreeuwesedijk 6	14-05-18	17-05-18
14	DAS NV Postbus 23000 1100 DA Amsterdam	Adriaans-Van Kollenburg Heiakkerweg 4 5911 KW Oost West Middelbeers	Huijgevoort 12	15-05-18	17-05-18
15	R&S advies Langegracht 4b 5091 SJ Oost West Middelbeers	Fam. Huijbers Westelbeersedijk 10 5091 SM Oost West Middelbeers	Kuikeindseweg 27a	14-05-18	14-05-18

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord (cursieve tekst). De zienswijzen zijn samengevat weergegeven in verband met de leesbaarheid van deze nota. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige zienswijzen betrokken.

## 2.1 Provincie Noord-Brabant

### Ambtelijke afstemming

*De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 9 mei 2018 een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. Om te komen tot een goede afstemming tussen het bestemmingsplan en de provinciale belangen, is een voorstel gedaan voor de beantwoording en verwerking van de zienswijze. Het voorstel is aan de provincie voorgelegd voor ambtelijke toetsing. Per e-mail d.d. 21 augustus 2018 heeft de provincie enkele (resterende) opmerkingen gegeven ten aanzien van de voorgestelde beantwoording van de zienswijze. Naar aanleiding van die opmerkingen is de beantwoording van enkele onderdelen van de zienswijze aangescherpt en is een beperkt aantal (extra) aanpassingen van het bestemmingsplan voorgesteld. In de hierna volgende beantwoording van de zienswijze zijn deze opmerkingen van de provincie verwerkt.*

### Algemeen

- a. Het plan is niet in vooroverleg aangeboden, maar daar staat tegenover dat op ambtelijk niveau meerdere keren overleg heeft plaatsgevonden. Het initiatief om zo vroeg mogelijk in overleg te gaan en uitgebreid en nauwgezet gegevens aan te bieden, heeft de provincie aangesproken. Over de planregels is geen vooroverleg gevoerd. De provincie heeft de indruk dat de planregeling niet specifiek op dit plan is afgestemd en daarom meerdere thema's van de Verordening ruimte raakt. De provincie reageert daarom op hoofdlijnen over strijdigheid met de Verordening ruimte.

*Het uitvoerige ambtelijke overleg dat voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan met de provincie is gevoerd, is beschouwd als vooroverleg. Daarom is het plan niet afzonderlijk aangeboden. Zoals ook blijkt uit de reactie van de provincie, stuit de regeling voor de nieuwe woningen – mede dankzij het zorgvuldige voortraject - niet op bezwaren in relatie tot de Verordening ruimte.*

*De provincie merkt terecht op dat de planregels niet volledig zijn afgestemd op de verbeelding, zodat in een aantal bestemmingen 'overbodige' planregels voorkomen. Als basis voor de planregels van het veegplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus' (vastgesteld in 2014), inclusief het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld in 2017) genomen. De planregels van het veegplan zijn op hoofdlijnen afgestemd op hetgeen op de verbeelding is geregeld, maar het voert te ver om alle bestemmingen door te lopen en te bezien welke (gebieds)aanduidingen binnen welke bestemming voorkomen. Het nauwgezet afstemmen van de regels op de verbeelding zou slechts tot gevolg hebben dat de (agrarische) bestemmingen in het veegplan onderling gaan verschillen én dat ze niet langer overeenkomen met de (agrarische) bestemmingen in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit komt de duidelijkheid en leesbaarheid van het bestemmingsplan niet ten goede. Daarom is gekozen voor een praktische insteek door de geldende planregels zoveel mogelijk één op één over te nemen. Benadrukt wordt dat de regels inhoudelijk correct zijn en dat de aanwezigheid van enkele 'overbodige' bepalingen niet bezwaarlijk is: waar in de planregels wordt verwezen naar een aanduiding die niet op de verbeelding voorkomt, is de regeling vanzelfsprekend niet van toepassing.*

- b. De bestemmingen voor de bebouwing stuiten in het algemeen niet op problemen maar de planregeling is op diverse onderdelen in strijd met de Vr. Het gaat vooral over regels voor (de drie in het plan aanwezige) veehouderijen en wijzigingsbevoegdheden bij agrarische en enkele overige (detail)bestemmingen. Daarnaast ontbreken documenten in relatie tot de RvR-woningen. In de zienswijze wordt hier nader op ingegaan.

*Het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' is opgesteld met als enige doel om een passende planregeling te geven aan de woningen in het plangebied. Het bestemmingsplan heeft niet tot doel om de planregeling voor het overige aan te passen. Voor alle gronden in het plangebied geldt door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' (november 2017) namelijk een actueel juridisch-planologisch kader, dat geen aanpassing behoeft. De veehouderijen die in het plangebied liggen, zijn daarin niet opgenomen omdat de huidige regeling niet zou voldoen, maar uitsluitend omdat bij deze veehouderijen een (extra) woning wordt toegelaten. De regeling voor de veehouderijen is daarom één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, en slechts aangepast waar dat nodig is om de woningen toe te staan.<sup>1</sup>*

*De basis voor het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' zijn de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, fase II 2013, 2<sup>e</sup> bestuurlijke lus', inclusief de aanpassingen die daarin zijn gedaan door vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'. De correctieve herziening is vastgesteld op 21 november 2017 en had onder andere tot doel om de Verordening ruimte Noord-Brabant te verwerken in het bestemmingsplan voor het buitengebied, met name voor wat betreft de regels voor veehouderijen, mestbewerking en staldering. Het bestemmingsplan voor het buitengebied is door vaststelling van de correctieve herziening in overeenstemming gebracht met de actuele Verordening ruimte Noord-Brabant. De correctieve herziening is na vaststelling door de provincie beoordeeld en besloten is om geen reactieve aanwijzing te geven of beroep in te stellen. Voor (de veehouderijen in) het buitengebied geldt op dit moment dus een actueel juridisch-planologisch kader, dat strookt met de Verordening ruimte Noord-Brabant en waarmee door de provincie is ingestemd. Waar nodig worden in dit veegplan omissies of onduidelijkheden hersteld, maar er is, mede gelet op het doel van dit bestemmingsplan en het beperkte aantal percelen dat in het plangebied is opgenomen, geen reden om de regels of systematiek van het bestemmingsplan ingrijpend aan te passen. Dit zou er slechts toe leiden dat voor een klein aantal percelen in het buitengebied van Oirschot een afwijkend juridisch-planologisch regime gaat gelden, terwijl voor het overgrote deel van het buitengebied het huidige regime van toepassing blijft. Hierna gaan we in op de afzonderlijke aspecten uit de zienswijze van de provincie.*

## **Veehouderijen en mestbewerking**

De Vr bevat bepalingen voor (zorgvuldige) veehouderijen binnen de structuren groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied en bevat rechtstreeks werkende regels over mestbewerking. De planregeling volgt op meerdere onderdelen de Vr niet. Aangedrongen wordt om de planregels in overeenstemming te brengen met de regels uit de hiervoor genoemde artikelen. De provincie noemt in ieder geval:

- c. artikel 3.2.3 over bedrijfsgebouwen voor veehouderijen.

*De veehouderijen in het plangebied liggen buiten de aanduiding 'beperkingen veehouderij', zodat voor deze veehouderijen artikel 3.2.3, sub a (of het gelijklopende artikel 4.2.3, sub a) van toepassing is. Artikel 3.2.3, sub a bevat een regeling die voor veehouderijen buiten de aanduiding 'beperkingen veehouderij' de gezamenlijke oppervlakte aan dierenverblijven maximeert op de oppervlakte aan dierenverblijven die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan legaal aanwezig is, danwel nog kan worden gebouwd op basis van vóór het moment van vaststelling verleende omgevingsvergunningen. Deze regeling is in overeenstemming met artikel 6.3, tweede lid en artikel 7.3, tweede lid van de Verordening ruimte, die bepalen dat een toe-*

---

<sup>1</sup> In het ontwerpbestemmingsplan waren drie veehouderijen opgenomen. Naar aanleiding van een zienswijze van de eigenaar van de veehouderij aan de Spoordonkseweg 146 is besloten om de agrarische bestemming op deze locatie om te zetten in een woonbestemming (voor twee woningen), met het oog op de beëindiging van de veehouderij-activiteiten. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn dus nog slechts twee veehouderijen opgenomen, beide met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

*name van de oppervlakte van dierenverblijven slechts onder voorwaarden is toegestaan. Er is dan ook geen sprake van een discrepantie met de Verordening ruimte en de regeling behoeft geen aanpassing.*

*Wel moet worden geconcludeerd dat alle veehouderijen buiten de aanduiding 'beperkingen veehouderij' vallen, zodat artikel 3.2.3, sub b zou kunnen vervallen en artikel 3.2.3, sub a zou kunnen worden herschreven. Zoals aangegeven in de reactie onder b, wordt er echter belang aan gehecht dat de regels voor veehouderijen in het buitengebied consistent zijn en blijven. Inhoudelijk is er geen reden voor aanpassing, aangezien ook artikel 3.2.3, sub b overeenstemt met de Verordening ruimte. De regeling wordt daarom niet aangepast.*

- d. artikel 3.2.7.i over bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak voor veehouderijen.

*Artikel 3.2.7, sub i regelt dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' niet meer mag bedragen dan het oppervlak aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat ten tijde van de vaststelling legaal aanwezig was, danwel waarvoor op dat moment reeds een omgevingsvergunning is verleend. Het bepaalde onder 2 regelt hiervoor een uitzondering indien sprake is van een grondgebonden veehouderij. Deze regeling is in overeenstemming met artikel 25.1, eerste en tweede lid van de Verordening ruimte. Er is dan ook geen sprake van een discrepantie met de Verordening ruimte en de regeling behoeft geen aanpassing.*

*Wel moet worden geconcludeerd dat in artikel 3.2.7, sub i een andere peildatum is opgenomen dan in de Verordening ruimte. De regeling in het bestemmingsplan gaat uit van het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, waar de Verordening ruimte uitgaat van de peildatum 21 september 2013. In het bestemmingsplan is bewust gekozen om te verwijzen naar het - in bestemmingsplannen gebruikelijke - moment van vaststelling van het plan. Het doel hiervan is te voorkomen dat (rechtsgeldige) omgevingsvergunningen die zijn verleend na 21 september 2013 zouden worden 'weggepoetst' door vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. In de praktijk zal van dergelijke omgevingsvergunningen overigens slechts in uitzonderingsgevallen sprake zijn, gelet op de rechtstreeks werkende regels van de Verordening ruimte die vergunningverlening in de periode na september 2013 hebben belet. Doordat in artikel 3.2.7 expliciet wordt gesproken van 'legaal' aanwezige bouwwerken, kan de regeling nooit legaliserend werken. Er is dan ook geen reden om de regeling aan te passen.*

- e. artikelen 3.3.2.b/3.5.9.d/3.7.5.g zijn onvolledig ten opzichte van artikel 3.1, 3e lid Vr.

*Artikel 6.3 en 7.3 van de Verordening ruimte bepalen dat bij een toename van de oppervlakte van dierenverblijven moet worden voldaan aan artikel 3.1, derde lid, onder b en c van de Verordening ruimte. Er moet een verantwoording worden gegeven waaruit blijkt dat:*

- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

*In het geval van de toevoeging van dierenverblijven bij bestaande veehouderijen (via nieuwbouw of gebruikswijziging) wijzigt de functie van de gronden niet: er is en blijft sprake van een (bestaande) veehouderij. De toetsing die op grond van artikel 3.1, derde lid, onder b en c van de Verordening ruimte moet worden verricht, komt daarmee neer op een toetsing van de ruimtelijke inpassing in de omgeving (omvang van de bebouwing, onder b), een toetsing van de ef-*

fecten van de ontwikkeling vanwege milieuaspecten en volksgezondheid (onder b) en een toetsing of de ontwikkeling uit verkeerskundig oogpunt inpasbaar is (onder c). Hoewel de afwijkingsvoorwaarde niet exact hetzelfde is geformuleerd als artikel 3.2 van de Verordening ruimte, komen deze toetsingsgronden allemaal terug in artikel 3.3.2, sub b, artikel 3.5.9 sub d en artikel 3.7.5, sub g, die als volgt luiden:

*de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar dient te zijn in de omgeving;*

*Inhoudelijk is de regeling derhalve correct afgestemd op artikel 3.1, derde lid, onder b en c van de Verordening ruimte. Er is dan ook geen sprake van een discrepantie met de Verordening ruimte en de regeling behoeft geen aanpassing*

*Bij een vergroting van het bouwvlak van een veehouderij geldt, naast artikel 3.1, derde lid, onder b en c van de Verordening ruimte, ook het bepaalde in artikel 3.1, derde lid, onder a. Er moet in dat geval tevens een verantwoording worden gegeven waaruit blijkt dat:*

- a. *in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*

*Deze extra voorwaarden zijn vertaald in de wijzingsvoorwaarde die in artikel 3.7.5, sub h is opgenomen:*

*de vergroting van het bouwvlak dient gelet op de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden inpasbaar te zijn;*

*Ook hier is geen sprake van een discrepantie met de Verordening ruimte en dus geen aanleiding voor aanpassing van de regeling.*

- f. artikel 22.1.c over mestbewerking (artikel 34 Vr). Verder is de regeling over 'mest' niet vertaald op de verbeelding middels een specifieke aanduiding.

*Artikel 34 van de Verordening ruimte is een rechtstreeks werkende regeling, die bepaalt dat een toename van de gebruiksoppervlakte van mestbewerking alleen is toegestaan als wordt voldaan aan artikel 6.3, vierde lid, artikel 7.3, vierde lid en artikel 7.11, tweede lid. De Verordening ruimte regelt in het gemengd landelijk gebied en in de groenblauwe mantel dat bij veehouderijen mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest is toegestaan (artikel 6.3, tweede lid, onder d en artikel 7.3, tweede, lid onder d). In afwijking daarvan kan zowel in de groenblauwe mantel als in het gemengd landelijk gebied worden voorzien in mestvergisting voor samenwerkende melkrunderveehouderijen (artikel 6.3, vierde lid en artikel 7.3, vierde lid). Daarnaast kan in het gemengd landelijk gebied onder strikte voorwaarden worden voorzien in de vestiging van mestbewerking of de toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking (artikel 7.11). In de groenblauwe mantel is een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking als niet-agrarische functie niet toegestaan (artikel 6.10, vierde lid).*

*In artikel 22.1 van het bestemmingsplan is de volgende regeling opgenomen:*

*Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in elk geval verstaan:*

- c. de nieuwvestiging van mestbewerking, de uitbreiding van de bestaande gebruiksoppervlakte van mestbewerking en de toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte voor mestbewerking, uit-

gezonderd in het geval van mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest bij een veehouderij.

*Het bestemmingsplan bevat dus een regeling die de toename van de gebruiksoppervlakte en bebouwingsoppervlakte van mestbewerking expliciet uitsluit, uitgezonderd in het geval van mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest bij een veehouderij. Dat laatste is op grond van de Verordening ruimte expliciet en zonder nadere voorwaarden toegestaan. Er zijn in het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen van deze strijdig-gebruiksregel, zodat de regeling zelfs strenger is dan de Verordening ruimte voorschrijft. Er is dan ook geen sprake van een discrepantie met de Verordening ruimte en de regeling behoeft geen aanpassing.*

*Overigens is het niet duidelijk waarom een regeling over 'mest' op de verbeelding zou moeten worden geregeld met een specifieke aanduiding. Gelet op de strijdig-gebruiksregeling die in het plan is opgenomen, is daarvoor geen aanleiding.*

### **Ruimte-voor-ruimte**

- g. Het plan bevat geen bewijsstukken waaruit blijkt dat voor de vier opgenomen RvR-woningen bouwtitels bestaan, dan wel zijn aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte.

*Inmiddels is voor alle vier de woningen een bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte. De bewijsstukken worden toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.*

- h. Het plan bevat geen verantwoording over het verzekerd zijn van een goede landschappelijke inpassing van de vier ruimte-voor-ruimte-woningen en een borging daarvan in de planregels ontbreekt.

*In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 3.1.2 kort aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de woningen in het plangebied. Daarin is aangegeven dat het in alle gevallen gaat om herbouw of legalisatie van bestaande woningen, waarbij de bebouwing slechts beperkt toeneemt, en dat de huidige landschappelijke inpassing volstaat voor de nieuwe woningen. Om die reden is in het bestemmingsplan niet voorzien in een expliciete koppeling tussen de (bestaande) landschappelijke inpassing en de (nieuwe) woningen. Hierna wordt voor de vier ruimte-voor-ruimte-woningen kort aangegeven hoe de landschappelijke inpassing is vormgegeven en waarom aanvullende maatregelen niet zinvol of wenselijk zijn.*

- *Andreasstraat 2b: deze woning wordt gerealiseerd in een bestaand bosperceel aan de oostzijde van het beekdal van de Kleine Beerze. Een goede landschappelijke inpassing van de woning is verzekerd doordat het bosperceel voor het overgrote deel behouden blijft, zodat de woning vanaf de Andreasstraat en vanuit het beekdal van de Kleine Beerze aan het zicht wordt onttrokken. Het resterende bosperceel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' bestemd als 'Natuur' en beschermd via een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. De woning is landschappelijk goed ingepast en verdere maatregelen voor landschappelijke inpassing zijn niet zinvol.*
- *Spreeuwelsedijk 7a: deze woning wordt gerealiseerd in het halfopen landschap aan de westzijde van de Spreeuwelsedijk, dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van gesloten bosgebieden en open agrarische percelen. Het zicht vanaf de Spreeuwelsedijk wordt ter plaatse bepaald door een open agrarisch landschap met ruim zicht op de achtergelegen bosrand. Het huidige pand aan de Spreeuwelsedijk 7a is een dissonant, doordat het als zelfstandig element in het open agrarisch gebied ligt en het zicht op het achtergelegen bosgebied verstoort. Mede om die reden wordt het bouwvlak voor de nieuwe woning in noordelijke richting verschoven. De woning wordt hierdoor gerealiseerd achter het be-*



boste gebiedje dat tussen de Spreeuwesdijk en de agrarische gronden ligt en krijgt daarmee een minder prominent karakter. Het bosgebiedje is in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', is aangeduid als 'ecologische hoofstructuur' en is beschermd via een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. Een goede landschappelijke inpassing aan de zijde van de Spreeuwesdijk is daarmee verzekerd. Gelet op het open karakter van de agrarische gronden waarop de woning is geprojecteerd, zijn verdere maatregelen voor landschappelijke inpassing – zoals het realiseren van houtwalen of opgaande perceelsbeplanting – in landschappelijk opzicht niet passend.

- Westelbeersedijk 37a: de ruimte-voor-ruimte-titel wordt hier benut om het gebruik als woning van het bestaande pand aan de achterzijde van de woning op nummer 37 te legaliseren. Het perceel waarop de ruimte-voor-ruimte-woning staat wordt aan drie zijden ingeklemd door bestaande woonpercelen en grenst in het oosten aan een bosgebied dat onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant. Het pand is vanaf de Westelbeersedijk niet zichtbaar en het perceel is slechts toegankelijk via een smalle inrit aan de noordzijde van het perceel. Door de ingeklemde ligging van het perceel, en doordat het perceel aan de achterzijde direct grenst aan het bosgebied, is het treffen van maatregelen voor landschappelijke inpassing niet zinvol.
- Voorteindseweg 12: de ruimte-voor-ruimte-titel wordt hier benut om de bestaande woning op het westelijk deel van het perceel te legaliseren. Deze woning staat op een ruim perceel, dat grotendeels is ingericht met opgaande boombeplanting. De woning wordt door deze beplanting vanaf de Voorteindseweg aan het zicht onttrokken en de perceelsaanplant vormt tevens een brede buffer aan de west- en noordzijde van het perceel. Het bestemmingsvlak 'Wonen' dat in het veegplan voor deze woning is opgenomen, omvat niet het hele perceel, maar beperkt zich tot de oostzijde daarvan. Voor het grootste deel van het perceel blijft hierdoor de bestemming 'Agrarisch' gelden. De houtopstanden die binnen deze bestemming aanwezig zijn, zijn in die bestemming beschermd via een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. De woning is landschappelijk goed ingepast en verdere maatregelen voor landschappelijke inpassing zijn niet zinvol.

- i. De locatie Voorteindseweg 37a ontbreekt op de verbeelding.

*Paragraaf 2.5.2 van de toelichting bevat een beschrijving. Hier wordt twee maal gesproken van de woning Voorteindseweg 37a, terwijl dat – overeenkomstig de tabel op pagina 5 – Westelbeersedijk 37a moet zijn. De woning aan de Westelbeersedijk 37a is wél opgenomen op de verbeelding. De toelichting wordt aangepast door deze beschrijving te corrigeren.*

### **Overige planregels**

- j. artikelen 1.11/1.12/1.97: de Vr spreekt slechts over mestbewerking.

*In de correctieve herziening van 2017 is een strijdig gebruiksregeling geïntroduceerd, die in artikel 22.1 van het veegplan is overgenomen. In die regeling wordt – overeenkomstig de Verordening ruimte – gesproken over mestbewerking. De begrippen in artikel 1 van de planregels zijn hier echter niet mee in overeenstemming gebracht. De begrippen worden alsnog aangepast door in de begrippen voor 'agrarisch-technisch hulpbedrijf' en 'agrarisch-verwant bedrijf' het woord 'mestverwerking' te vervangen door 'mestbewerking'. Het begrip 'mestverwerking' wordt in zijn geheel vervangen door het begrip 'mestbewerking' uit de Verordening ruimte. Hoewel het huidige begrip voor 'mestverwerking' in het bestemmingsplan inhoudelijk overeenkomt met het begrip voor 'mestbewerking' uit de Verordening ruimte, is er geen bezwaar om het begrip één op één over te nemen uit de Verordening ruimte.*

- k. artikelen 1.53/1.57/1.88/1.146: de Vr kent deze gebiedsaanduidingen niet meer.

*De begrippen waar de provincie naar verwijst, zijn begrippen die afkomstig zijn uit de voorheen geldende Reconstructieplannen. Hoewel de Verordening ruimte deze zonering niet meer kent, is het Oirschotse veehouderijbeleid – zoals neergelegd in de Kadernota intensieve veehouderij en in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied – volledig gebaseerd op deze zonering. Gelet op de doelstelling van dit bestemmingsplan, en het beperkte aantal veehouderijlocaties dat in het plangebied is opgenomen, is er geen aanleiding om deze zonering te heroverwegen. Om die reden worden deze begrippen, net als de daarbij behorende aanduidingen op de verbeelding, gehandhaafd.*

- l. artikel 1.80: grondgebonden veehouderij is niet in de begripsbepalingen gedefinieerd.

*Het is niet noodzakelijk om in artikel 1 van de planregels een begrip voor ‘grondgebonden veehouderij’ op te nemen. Overal waar in de planregels wordt gesproken van een ‘grondgebonden veehouderij’ is in hetzelfde lid expliciet aangegeven wanneer een veehouderij als grondgebonden wordt aangemerkt, namelijk als wordt voldaan aan de nadere regels die Gedeputeerde Staten hieraan hebben gesteld. Deze nadere regels zijn opgenomen in de BZV. Er zijn in de BZV criteria gesteld aan:*

- 1. de veebezetting (< 2.75 GVE/ha op gronden in gebruik bij het bedrijf);*
- 2. de aanwending van mest (> 75% op gronden in gebruik bij het bedrijf);*
- 3. de eigen voerproductie (> 95% van het ruwvoer op gronden in gebruik bij het bedrijf);*
- 4. het houden van dieren voor natuurbeheer.*

*Als een bedrijf aan één van deze criteria voldoet, wordt het aangemerkt als grondgebonden veehouderij in de zin van de Verordening ruimte. Deze nuancering ontbreekt in het begrip voor ‘grondgebonden veehouderij’ zoals opgenomen in artikel 1.37 van de Verordening ruimte. Daarin is voor grondgebonden veehouderij het volgende begrip opgenomen:*

*veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.*

*Op grond van de criteria uit de BZV is bijvoorbeeld een veehouderij die wél het voer voor het overgrote deel wint op eigen gronden (> 95%), maar níet voldoet aan het mestcriterium, aan te merken als een grondgebonden veehouderij. Een dergelijk bedrijf past echter niet binnen het begrip van artikel 1.37, aangezien dat begrip ervan uitgaat dat zowel het voer als de mest voor het overgrote deel worden gewonnen/aangewend op de eigen gronden. Hetzelfde geldt voor een bedrijf met een lage veebezetting (<2.75 GVE/ha), dat niet voldoet aan het voer-criterium en/of het mestcriterium. Volgens de nadere regels van de BZV is het bedrijf in zo'n geval grondgebonden, terwijl het niet voldoet aan het begrip van artikel 1.37. Om onduidelijkheid te voorkomen, is er in het bestemmingsplan daarom voor gekozen om niet te voorzien in een begrip zoals opgenomen in de Verordening ruimte, maar om consequent te verwijzen naar de BZV-regels (zijnde de nadere regels die Gedeputeerde Staten op basis van de Verordening ruimte hebben gesteld).*

- m. artikel 1.85 'kas': definitie aanpassen aan Vr.

*Hoewel het begrip voor ‘kas’ zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet conflicteert met het begrip uit de Verordening ruimte en het - gelet op het begrip voor teeltondersteunende voorzieningen - in het bestemmingsplan al expliciet duidelijk is dat een schuurkas en een permanente tunnel- of boogkas (>1,5 m) als kas wordt beschouwd, is er geen reden om het begrip voor ‘kas’ niet in overeenstemming te brengen met de Verordening ruimte. Het begrip wordt daarom aangepast. Gelet op de systematiek van het bestemmingsplan wordt in het begrip één wijziging aangebracht. Waar de Verordening ruimte spreekt over een kas als ‘agrarisch bedrijfsgebouw’ wordt in het bestemmingsplan gesproken over een ‘gebouw’. Reden daarvoor is*

*dat in de bouwregels van de agrarische bestemmingen onderscheid wordt gemaakt in 'bedrijfsgebouwen' (bijvoorbeeld artikel 3.2.2) en 'kassen' (bijvoorbeeld artikel 3.2.4). Door aanpassing van het begrip wordt voorkomen dat een kas zowel onder de algemene bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen als de specifieke bouwregels voor kassen zou kunnen vallen.*

- n. artikel 1.105: hier zijn ook agrarische bedrijfsvormen opgesomd die volgens de Vr tot 'overige agrarisch' behoren.

*Deze constatering is correct, maar er is geen reden waarom een 'niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' conform het bestemmingsplan (bijvoorbeeld een champignonkwekerij) niet ook een 'overig agrarisch bedrijf' conform de Verordening ruimte zou kunnen zijn. Inhoudelijk zijn de regels van het bestemmingsplan correct afgestemd op de Verordening ruimte. Er is geen reden om dit aan te passen, zeker niet omdat het begrip 'niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' van belang is voor de toepassing van diverse wijzigingsbevoegdheden. Gelet op de doelstelling van dit bestemmingsplan, en het beperkte aantal agrarische bouwvlakken dat in het plangebied is opgenomen, is er geen aanleiding om deze regeling te heroverwegen.*

- o. artikel 1.130 stalderingsgebied wijkt af van definitie Vr.

*In de Verordening ruimte is voor stalderingsgebied het volgende begrip opgenomen:*

*gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen;*

*Het begrip in het bestemmingsplan wijkt hier vanaf, maar dat is niet zonder reden. Het begrip in het bestemmingsplan – dat één op één is overgenomen uit de correctieve herziening - luidt als volgt:*

*gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij. Bij de toepassing van de regels van dit bestemmingsplan wordt de begrenzing van het stalderingsgebied bepaald door de begrenzing van het stalderingsgebied in de provinciale Verordening ruimte zoals geldend op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.*

*De zinsnede 'met als doel...voorkomen' is verwijderd omdat dit tweede deel van het begrip uit de Verordening ruimte feitelijk een beleidsstandpunt van de provincie weergeeft. Het doel waar toe de provinciale regeling in het leven geroepen, is helemaal niet relevant voor de toetsing van de juridische regeling in het bestemmingsplan. Het begrip is slechts in het bestemmingsplan opgenomen om de planregeling toetsbaar te maken, en daarvoor is uitsluitend van belang dat helder is wat het stalderingsgebied is en hoe dit is begrensd. Vandaar de toevoeging in het begrip van de zinsnede 'Bij de toepassing... omgevingsvergunningaanvraag'. Deze toevoeging is gedaan omdat het – anders dan in de Verordening ruimte – in het bestemmingsplan niet mogelijk is om het stalderingsgebied te begrenzen, alleen al omdat het stalderingsgebied de gemeentegrens overschrijdt. Door in het begrip voor 'stalderingsgebied' te verwijzen naar de begrenzing in de Verordening ruimte, is zeker dat bij toepassing van de regeling voor staldering altijd het actuele stalderingsgebied conform het provinciaal beleid in acht wordt genomen. Er is geen reden voor aanpassing van dit begrip.*

- p. artikel 3.2.4/3.2.7.e: bedrijven waar kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen onder voorwaarden kunnen worden toegestaan, komen naar ons inzicht niet voor in dit plan.

*In het plangebied zijn drie agrarische bouwvlakken opgenomen, waar op dit moment drie veehouderijen zijn gevestigd. Het staat deze veehouderijen op grond van de Verordening ruimte én de planregels van het bestemmingsplan vrij om (deels) om te schakelen naar een agrarisch be-*

*drijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij of glastuinbouwbedrijf. Omschakeling naar een vollegrondsteeltbedrijf is dus bij recht toegestaan. Op dat moment kan behoefte bestaan aan de oprichting van teeltondersteunende kassen of permanente teeltondersteunende voorzieningen. Er is daarom geen reden om deze regelingen te schrappen.*

- q. artikel 3.2.8.e: veldschuren zijn alleen mogelijk binnen kernrandzones (zie artikel 7.15 Vr).

*De agrarische gronden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn – met uitzondering van de drie agrarische bouwvlakken – onbebouwde percelen die resteren na omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Op deze percelen is de realisering van een veldschuur niet aan de orde. Artikel 3.2.8, sub e wordt daarom uit de planregels geschrapt.*

- r. artikelen 3.7.4.a.3/3.7.6.a.3: uitbreiding glastuinbouw is niet mogelijk in Groenblauwe mantel en binnen deze structuur is maximaal 3 hectare aan permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.

*Gelet op de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1, sub a zijn glastuinbouwbedrijven niet toegestaan binnen deze bestemming. Er is ook niet voorzien in een binnenplanse mogelijkheid (afwijkingsmogelijkheid dan wel wijzigingsbevoegdheid) voor omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf. De artikelen 3.7.4, sub a, onder 3 en 3.7.6, sub a, onder 3, die beide zien op vergroting van een bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf, zijn daarom overbodig en worden uit de planregels geschrapt.*

- s. artikelen 3.7.7/3.7.8/3.7.9/3.7.10: niet alle voorwaarden van de Vr (artikelen 6.10, 7.10 en 7.11) zijn opgenomen.

*Voor deze wijzigingsbevoegdheden gelden niet uitsluitend de voorwaarden die zijn opgenomen in de betreffende wijzigingsbevoegdheid, maar ook de algemene voorwaarden voor wijzigen zoals opgenomen in artikel 3.7.1. Op grond van dat artikel worden initiatieven aan een breed scala van voorwaarden getoetst, waaronder de verkeersaantrekkende werking, de inpasbaarheid ten aanzien van nabijgelegen omgevingswaarden, de inpasbaarheid ten aanzien van milieuhygiënische aspecten en de inpasbaarheid ten aanzien van nabijgelegen woon- en werkfuncties. In combinatie met de specifieke voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden – die bijvoorbeeld zien op maximale vloeroppervlaktes – is verzekerd dat aan alle ruimtelijk relevante criteria wordt getoetst.*

*Wel is geconstateerd dat in de specifieke wijzigingsvoorwaarden van een aantal artikelen enkele voorwaarden uit de Verordening ruimte ontbreken:*

- in artikel 3.7.7 (wijzigingsbevoegdheid voor statische opslag) ontbreekt de voorwaarde dat het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 5.000 m<sup>2</sup> groot mag zijn;*
- in artikel 3.7.8 (wijzigingsbevoegdheid voor agrarisch-verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf) ontbreekt de voorwaarde dat het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1,5 hectare groot mag zijn;*
- in artikel 3.7.10 (wijzigingsbevoegdheid voor maneges) ontbreekt de voorwaarde dat, indien de wijziging plaatsvindt in de groenblauwe mantel, er geen sprake mag zijn van een bedrijf in milieucategorie 3.1 of hoger.*

*Er is geen bezwaar om deze voorwaarden alsnog toe te voegen aan de wijzigingsbevoegdheden. De beperkingen die de wijzigingsbevoegdheden op dit moment al stellen aan de vloeroppervlakte van de activiteiten (voor statische opslag en voor agrarisch-verwante bedrijven of agrarisch-technische hulpbedrijven) zijn al zodanig, dat een bouwvlak groter dan 5.000 m<sup>2</sup> respectievelijk wel 1,5 hectare in de praktijk nooit nodig is. De wijzigingsbevoegdheden worden daarom aangevuld met deze voorwaarden.*

- t. in artikel 4.7.10 ontbreekt voorwaarde 'e' (zie artikel 3.7.10).

*De betreffende voorwaarde is abusievelijk niet opgenomen in artikel 4.7.10 en wordt daaraan alsnog toegevoegd.*

- u. artikel 5.3.3 schuilgelegenheden voor vee zijn alleen mogelijk binnen kernrandzones.

*De agrarische gronden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn – met uitzondering van de drie agrarische bouwvlakken – onbebouwde percelen die resteren na omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Op deze percelen is de realisering van schuilgelegenheden voor vee niet aan de orde. Artikel 5.3.3 wordt daarom uit de planregels geschrapt.*

- v. in artikel 6.5.3 ontbreken voorwaarden uit de artikelen 6.10/7.10 Vr.

*Artikel 6.5.3 ziet op de situatie waarin één van de bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt beëindigd en zich binnen het bestemmingsvlak een nieuw bedrijf wil vestigen. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval een omgevingsvergunning verlenen voor de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2, waarbij het aantal bedrijven niet meer mag bedragen dan één per bouwvlak. De belangrijkste ruimtelijk relevante voorwaarden uit de Verordening ruimte (geen toename van aantal bedrijven en uitsluitend lichte milieucategorieën) zijn daarmee vertaald in de voorwaarden. Opgemerkt wordt dat de afwijkingsbevoegdheid slechts ziet op de vestiging van een nieuw bedrijf op een bestaande bedrijfslocatie, en niet op andere aspecten, zoals een toename van de bebouwingsoppervlakte of andere verruiming van de bestemming. Op alle gronden met een bedrijfsbestemming binnen het plangebied is sprake van een locatie waar reeds bedrijvigheid is gevestigd en die zich ook (opnieuw) leent voor een andere, lichte bedrijfsfunctie. Bij vertrek van een bedrijf is invulling met een nieuw bedrijf een logische (veelal de meest logische) optie, die op al deze locaties past binnen de ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied. Het overnemen van de overige voorwaarden uit de Verordening ruimte in deze afwijkingsregeling heeft dan ook geen meerwaarde.*

*Gelet op de doelstelling van dit bestemmingsplan, en het beperkte aantal bedrijven dat in het plangebied is opgenomen, is er bovendien geen aanleiding om voor deze bedrijven andere voorwaarden te stellen dan voor alle overige bedrijven met een bestemming 'Bedrijf' in het Oirschotse buitengebied.*

- w. in artikel 8.2.2 ontbreekt een maximale oppervlaktemaat.

*Artikel 8.2.2 ziet op de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming 'Groen'. Gelet op de bestemmingsomschrijving moet daarbij worden gedacht aan nutsvoorzieningen of aan kleinschalige voorzieningen als erf- en terreinafscheidingen, bankjes, wegwijzers en dergelijke. Er is geen reden om aan de bouw van dit soort kleinschalige voorzieningen een maximale oppervlaktemaat te koppelen. Aanvullend wordt erop gewezen dat op grond van artikel 8.2.2 voor nutsvoorzieningen een maximale bouwhoogte van 3 meter geldt en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde een maximale bouwhoogte van 2 meter. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met enige oppervlakte (bijvoorbeeld overkappingen) is daarmee reeds uitgesloten.*

- x. artikel 10.3.1 onder g.2 bevat onjuiste verwijzingen.

*In dit artikel is inderdaad een foute verwijzing opgenomen. De verwijzing naar 10.1 sub b wordt aangepast in 10.1 sub d.*

- y. artikel 11.1.e: bescherming van cultuurhistorische bebouwing zoals opgenomen in de bijlage 'Monumenten en beeldbepalende panden' is niet vertaald op de verbeelding middels een specifieke aanduiding. Dit klemte te meer nu er 15 woningen positief zijn bestemd door splitsing van dergelijke bebouwing (zie artikel 7.7 lid 3b Vr).

*In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' is de systematiek gevolgd zoals die ook in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen. Dat betekent dat de karakteristieke panden niet zijn aangeduid op de verbeelding, maar zijn opgenomen in een lijst die als bijlage bij de planregels is gevoegd. Hoewel die systematiek adequaat werkt, is geconstateerd dat het aanduiden van de karakteristieke panden kan bijdragen aan de leesbaarheid en raadpleegbaarheid van het plan. De karakteristieke panden worden daarom alsnog aangeduid als 'karakteristiek'.*

- z. in de artikelen 11.2.3 en 11.3.2.b ontbreekt bescherming van cultuurhistorische bebouwing en indien van toepassing de voorwaarden van de artikelen 6.7.3 onder 'a' en 7.7.3 onder 'a' van de Vr.

*In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' is de systematiek gevolgd zoals die ook in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen. Dat betekent dat bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden is geregeld via een sloopregeling, die is opgenomen in artikel 21 van de planregels. Daarnaast kent de regeling voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een bescherming toe aan deze panden bij het doorlopen van wijzigingsbevoegdheden en zijn er mogelijkheden voor woningsplitsing. Er is geen aanleiding om voor de karakteristieke panden in het plangebied van het veegplan andere voorwaarden te stellen dan voor de overige karakteristieke panden in het Oirschotse buitengebied.*

*De voorwaarden van artikel 6.7.3, sub a en 7.7.3, sub a van de Verordening ruimte zien op de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning. Op grond van de Verordening ruimte is dat toegestaan indien de bestaande bebouwing wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De afwijkingsregeling van artikel 11.3.2 sub b – die ziet op herbouw van een woning op een andere locatie binnen het bouwvlak – wordt aangevuld met deze voorwaarden.*

- aa. artikelen 18.2.1.b/18.4.2.a wijken af van artikel 12.1.2.d van de Vr.

*Artikel 18 (de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel') is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied. De dubbelbestemming dateert al van voor inwerkingtreding van de Verordening ruimte en is daarom niet volledig in overeenstemming met de actuele verordening, waarin de beschermingsgebieden onderdeel zijn van het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Hoewel de dubbelbestemming op onderdelen afwijkt van het bepaalde in artikel 12.1 van de Verordening ruimte, is de intentie van de dubbelbestemming – het beschermen van de waterhuishoudkundige situatie binnen de voor verdroging gevoelige natuurgebieden – hetzelfde als de intentie van het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.*

*De Verordening ruimte hanteert een andere ondergrens voor ingrepen dan de huidige dubbelbestemming. De Verordening ruimte bepaalt dat bestemmingsplannen regels dienen te stellen voor het aanbrengen van verharde oppervlakten, anders dan bouwwerken, van meer dan 100 m<sup>2</sup>. De dubbelbestemming gaat uit van een ondergrens van 250 m<sup>2</sup>. Er is geen bezwaar om de ondergrens in de dubbelbestemming aan te passen naar 100 m<sup>2</sup>. De regeling wordt daarom aangepast.*

- bb. artikelen 18.3/18.4.3 gaan uit van 'geen onevenredige aantasting/afbreuk' terwijl artikel 12.1.1 uitgaat van 'geen negatief effect'.

*De huidige Verordening ruimte is op onderdelen strenger is dan de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel'. Voor de werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.1, tweede lid van de Verordening ruimte geldt dat er geen sprake mag zijn van een 'negatief effect op de waterhuishouding binnen het Natuur Netwerk Brabant' en bestaat dus geen afwegingsruimte. Die werkzaamheden betreffen onder meer het verzetten van grond, de aanleg van drainage, het verlagen van de grondwaterstand en het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen, anders dan een bouwwerk.*

*De dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel' is deels strenger dan de Verordening ruimte. Op grond van de Verordening ruimte hoeven namelijk geen beperkingen te worden gesteld aan het realiseren van bebouwing, maar uitsluitend aan werkzaamheden, anders dan bouwwerkzaamheden. De bouwregels van artikel 18.2 bepalen echter dat ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel' geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gebouwd ten dienste van de enkelbestemming, tenzij er geen sprake is van onevenredige aantasting van de waarden die de natte natuurparel moet beschermen en vooraf advies is gevraagd aan de waterbeheerder. De Verordening ruimte schrijft niet voor dat voor het oprichten van gebouwen zo'n strenge regeling moet worden opgenomen. Een beperkt (niet onevenredig) effect vanwege het oprichten van bebouwing is op grond van de Verordening ruimte dan ook niet onaanvaardbaar. Er is daarom geen reden om artikel 18.3 aan te passen.*

*Voor het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden is dat anders. De verordening ruimte stelt – overigens net als het Waterschap – dat werkzaamheden binnen het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geen negatieve effecten mogen hebben (in plaats van geen onevenredige effecten). Artikel 18.4.3, sub a wordt hierop aangepast.*

cc. in artikel 18.4.1 ontbreken de punten uit artikel 12.1.2 onder 'a' en 'b' van de Vr.

*Artikel 12.1.2, sub a van de Verordening ruimte schrijft voor dat het bestemmingsplan regels dient te stellen ten aanzien van het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld. Hoewel deze categorie niet letterlijk is opgenomen in het omgevingsvergunningenstelsel, is het verzetten van grond van enige omvang wel degelijk vergunningplichtig. In het geval van het verzetten van dergelijke hoeveelheden grond is namelijk sprake van 'het ontgronden, vergraven of afgraven van gronden', wat op grond van artikel 18.4.1, sub a vergunningplichtig is.*

*Artikel 12.1.2, sub b van de Verordening ruimte schrijft voor dat het bestemmingsplan regels dient te stellen ten aanzien van de aanleg van drainage. In artikel 18.4.1, sub d van het bestemmingsplan is het aanbrengen van drainage expliciet benoemd als vergunningplichtige activiteit.*

*Omdat het vergunningenstelsel op deze manier reeds voorziet in een adequate bescherming van het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' is er geen reden om het vergunningenstelsel aan te passen. Vanwege de wens om voor het hele buitengebied een zo uniform mogelijk toetsingskader te hanteren, en gelet op de doelstelling van dit bestemmingsplan en de beperkte oppervlakte van de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel' binnen het plangebied, is er geen aanleiding om het vergunningenstelsel in het veegplan aan te passen.*

dd. artikel 18.4.2.c: het moet gaan om 'legaal' of 'verleende vergunning'.

*De uitzondering in 18.4.2, sub c is opgenomen om te voorkomen dat door vaststelling van het veegplan een vergunningplicht ontstaat voor werkzaamheden die reeds eerder zijn vergund en al worden uitgevoerd of nog kunnen worden uitgevoerd. In artikel 18.4.2, sub c was daarom al opgenomen dat uitsluitend werkzaamheden zijn toegestaan overeenkomstig een voor inwer-*

*kingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde dan wel verleende vergunning. Een inhoudelijke aanpassing van de regeling is daarom niet noodzakelijk. Wel kan de leesbaarheid van sub c kan worden vergroot door de zin als volgt te formuleren:*

*(Het sub 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:)*

*c. die op grond van een voor de inwerkingtreding van het plan aangevraagde dan wel verleende vergunning ten tijde van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of nog uitgevoerd kunnen worden.*

- ee. artikel 21 (algemene sloopregels) is op de verbeelding niet zichtbaar, al dan niet via de bestemming 'Wonen'.

*Hiervoor is ook geen noodzaak. De sloopregeling is van toepassing op alle panden die zijn opgenomen in de lijst 'Monumenten en beeldbepalende panden'. Doordat deze panden alsnog als 'karakteristiek' worden aangeduid op de verbeelding (zie de reactie onder punt y) ontstaat een duidelijkere koppeling.*

- ff. artikel 21.2.c: het moet gaan om legaal in uitvoering zijn.

*Aangezien het vigerende bestemmingsplan eenzelfde sloopregeling kent als het veegplan, geldt voor alle sloopwerkzaamheden aan de karakteristieke panden op dit moment al een vergunningplicht. Sloopwerkzaamheden mogen daarom uitsluitend worden uitgevoerd indien daarvoor een sloopvergunning is verleend. Dit wordt al afgedekt door de uitzondering van artikel 21.2, sub b van het bestemmingsplan. Artikel 21.2, sub c voegt daaraan niets toe en wordt verwijderd, om te voorkomen dat voor illegaal aangevangen sloopwerkzaamheden de vergunningplicht niet meer zou gelden.*

- gg. artikel 24.4 suggereert dat er Natuur Netwerk Brabant (NNB) ligt binnen agrarische bedrijfsbestemmingen.

*Artikel 24.4 is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit artikel heeft inhoudelijk geen betekenis, maar is slechts opgenomen uit technische overwegingen. De aanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur' is in het bestemmingsplan voor het buitengebied namelijk versleuteld in de drie agrarische bestemmingen, maar het koppelen van één gebiedsaanduiding aan drie verschillende bestemmingen is in het digitale plan technisch onmogelijk. Vandaar dat artikel 24.4 is opgenomen, zodat via dat artikel een koppeling kon worden gelegd naar deze artikelen. In het veegplan komt de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' inderdaad niet voor binnen de agrarische bestemmingen. Het artikel heeft in het veegplan daarom geen functie en wordt verwijderd. In lijn hiermee wordt ook artikel 24.3 (een vergelijkbare regeling, maar dan voor de groenblauwe mantel) verwijderd.*

- hh. artikel 25.a (maximaal 10% afwijken van maten, afmetingen, percentages) is niet mogelijk voor maatvoeringen - in gebieds- en detailbestemmingen – die door de Vr zijn gemaximeerd (b.v. kassen, percentages en omvang in planregeling voor veehouderijen, omvang agrarische bedrijven, glasopstand, omvang permanente teeltondersteunende voorzieningen, omvang en bebouwingsoppervlakte van niet-agrarische functies, planregels in artikel 18). Wij dringen er op aan de gehele planregeling hierop na te lopen en de geconstateerde strijdigheden met de Vr uit te sluiten in planartikel 25.a.

*Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag inderdaad niet leiden tot strijdigheid met de bepalingen van de Verordening ruimte. Daarom wordt aan artikel 25, sub a een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat de 10%-regeling uitsluitend mag worden toegepast indien en voor zover dat niet leidt tot een overschrijding van de maten, afmetingen en percentages die als maximum zijn voorgeschreven in of krachtens de provinciale Verordening ruimte, zoals geldend op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag. Daarmee is ge-*



*garandeerd dat de toepassing van deze regeling niet leidt tot strijdigheid met de Verordening ruimte.*

- ii. artikel 25.a: indien een maximale afwijking van 10% niet op problemen stuit op grond van specifieke regels in de Vr, dient wel toepassing gegeven te worden aan het 'algemene' artikel 3.2 Vr 'Kwaliteitsverbetering landschap';

*De 10%-regeling is een flexibiliteitsbepaling, die slechts een beperkte vergroting van maten en afmetingen mogelijk maakt. De bepaling is niet nieuw: dezelfde regeling is al opgenomen in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied en was ook opgenomen in de voorheen geldende bestemmingsplannen. In zoverre is dus geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar slechts van het overnemen van een geldende planologische flexibiliteitsregeling.*

*Zo'n flexibiliteitsbepaling is niet ongebruikelijk en maakt geen nieuwe, grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Mede gelet op de voorwaarden die reeds zijn gesteld aan het gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid, hebben ontwikkelingen waarvoor deze afwijkingsmogelijkheid wordt gebruikt slechts een (zeer) beperkte ruimtelijke impact. Daarom is in de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen - de regionale invulling van de landschapsinvesteringsregeling zoals opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening ruimte – aangegeven dat de binnenplanse 10%-afwijking (bij herziening van bestemmingsplannen) een categorie 1-ontwikkeling is. Dit betreft een categorie ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Er is gelet op dit beleid, dat door de provincie is geaccordeerd, geen aanleiding om bij gebruikmaking van de 10%-regeling een extra voorwaarde te stellen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.*

- jj. artikel 25.f: zend-, ontvang- en /of sirenemasten zijn niet aanvaardbaar binnen het NNB.

*Aan artikel 25, sub f wordt een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat van deze afwijkingsmogelijkheid geen gebruik mag worden gemaakt in het Natuur Netwerk Brabant. In lijn met de systematiek van het bestemmingsplan wordt hiervoor verwezen naar de aanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur' op de verbeelding.*

- kk. De zienswijze richt zich ook tegen de bepalingen in de planartikelen 4 en 5 die - qua onderwerp - corresponderen met bovengenoemde regels van planartikel 3.

*De aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijze worden doorgevoerd in artikel 3 worden, voor zover dat van toepassing is, ook doorgevoerd in de artikelen 4 en 5. Gelet op de aanpassing naar aanleiding van zienswijze 2.10 (zie ook hieronder, bij 'gevolgen voor het bestemmingsplan') wordt het merendeel van de aanpassingen verwerkt in artikel 4.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie wordt in de agrarische bestemmingen een behoorlijk aantal (detail-)aanpassingen gedaan. In verband met de reactie op zienswijze 2.10 (het vervallen van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch') wordt de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) bij vaststelling van het bestemmingsplan in zijn geheel aangepast, aangezien het enige agrarische bouwvlak dat binnen die bestemming aanwezig was, komt te vervallen. De aanpassingen die worden doorgevoerd, zijn daarmee vooral van belang voor artikel 4 ('Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'), waarbinnen nog wel twee agrarische bouwvlakken voorkomen. In het volgende overzicht worden, in lijn met de beantwoording van de zienswijze, de relevante artikelen van artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan benoemd.

- De karakteristieke panden in het plangebied worden aangeduid als 'karakteristiek'
- Artikel 3.2.8, sub e wordt geschrapt.
- Artikel 3.7.4, sub a, onder 3 wordt geschrapt.

- Artikel 3.7.6, sub a, onder 3 wordt geschrapt.
- Artikel 3.7.7 wordt aangevuld met een voorwaarde die bepaalt dat het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 5.000 m<sup>2</sup> groot mag zijn.
- Artikel 3.7.8 wordt aangevuld met een voorwaarde die bepaalt dat het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1,5 hectare groot mag zijn.
- Artikel 3.7.10 wordt aangevuld met een voorwaarde die bepaalt dat wijziging binnen de groenblauwe mantel uitsluitend is toegestaan, indien is aangetoond dat de manege voor wat betreft de milieuhinder vergelijkbaar is met een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2, zoals bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Artikel 4.7.10 wordt aangevuld met een extra voorwaarde die bepaalt dat een bedrijfsplan dient te worden aangeleverd waarin aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik, zodat de regeling gelijklopend wordt aan artikel 3.7.10.
- Artikel 5.3.3 wordt geschrapt.
- De verwijzing in artikel 10.3.1, onder g, onder 2 wordt aangepast van '10.1 sub b' in '10.1 sub d'.
- Artikel 11.3.2, sub b wordt aangevuld met voorwaarden die bepalen dat de bestaande bebouwing moet worden opgeheven en dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt.
- In artikel 18 wordt de ondergrens voor het zonder vergunning aanbrengen van verharde oppervlakten verlaagd van 250 m<sup>2</sup> naar 100 m<sup>2</sup>.
- Artikel 18.4.3, sub a wordt aangepast door het woord 'onevenredige' te schrappen.
- Artikel 18.4.2, sub c wordt in verband met de leesbaarheid aangepast door de zin anders te formuleren.
- Artikel 21.2, sub c wordt geschrapt.
- Artikel 24.3 en 24.4 worden geschrapt.
- Aan artikel 25, sub a wordt een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat de regeling uitsluitend mag worden toegepast indien en voor zover dat niet leidt tot een overschrijding van de maten, afmetingen en percentages die als maximum zijn voorgeschreven in of krachtens de provinciale Verordening ruimte, zoals geldend op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- Aan artikel 25, sub f wordt een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat de afwijkingmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur'
- Waar in de planregels wordt verwezen naar de bijlage 'Monumenten of beeldbepalende panden', wordt die verwijzing aangepast naar de aanduiding 'karakteristiek', zoals opgenomen op de verbeelding. De bijlage 'monumenten of beeldbepalende panden' is daarmee niet meer nodig en wordt niet langer opgenomen.

## 2.2 Warnier Juridisch Advies namens P.J.M. van Oirschot, Nieuwedijk 2a

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor niet vergunbare woningen een uitsterfregeling in het leven geroepen die in feite eeuwigdurend kan zijn door de planregels die hiervoor veel te ruim gesteld zijn. Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met feiten, omstandigheden en reeds eerder verleende persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking van 20 januari 2006. Verder had een goede voorbereiding beter rekening moeten houden met specifieke belangen van P.J.M. van Oirschot, zeker gezien de verwachtingen die bij hem gewekt zijn door genoemde gedoogbeschikking en de bezwaarprocedure die daarop gevolgd is. De huurder, W.J. Kuijlaars, heeft reeds in 4e kwartaal 2017 de bewoning van de stal aan de Nieuwedijk 2 beëindigd. Dit is tenminste ruim 4 maanden voordat dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Verzocht wordt de veel te uitgebreide uitsterfregeling uit dit ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Veegplan 2018 aan te passen zodat een echte uitsterfconstructie ontstaat, dit houdt dan concreet in dat na de beëindiging van het gebruik door de huidige bewoner van een dergelijk pand geen nieuwe bewoning toegestaan wordt en de specifieke uitsterfregeling niet van toepassing te laten zijn op de pand Nieuwedijk 2 te Oirschot en hiermee conform eerder verleende gedoogbeschikking te handelen en geen nieuwe bewoning van dit pand toe te staan.

*Reclamant stelt terecht dat het brengen van de eerder door de heer Kuijlaars bewoonde stal aan de Nieuwedijk 2 onder de uitsterfregeling zoals opgenomen in de planregels zich niet verdraagt met de gedoogbeschikking van 20 januari 2006 en de daaraan verbonden voorwaarden. Daarbij staat er sinds het vertrek van de heer Kuijlaars niemand meer ingeschreven op het adres Nieuwedijk 2b. Voor de locatie wordt daarom niet meer voorzien in een (uitsterf)regeling. Omdat de planregeling van het vigerende bestemmingsplan niet meer hoeft te worden aangepast, wordt de locatie uit het veegplan gelaten.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het perceel Nieuwedijk 2 wordt uit het plangebied gelaten.

### **2.3 Gasunie Transport Services B.V.**

Buiten het plangebied ligt één aardgastransportleiding, de A-525-02, die bij Gasunie in beheer is, waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt. De aardgastransportleiding heeft een Pr 10<sup>-6</sup> contour. Het splitsen van een perceel valt binnen deze contour. Op grond van artikel 11, 2e lid, van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient een gemeente, bij de vaststelling rekening te houden met de Pr 10<sup>-6</sup> contour. Dit betekent dat realisatie van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Verzocht wordt dan ook voor beide (gesplitste) percelen een bouwvlak op te nemen en het deel waarover de contour valt te wijzigen in een bestemming groen / tuin.

*De locatie waar reclamant naar verwijst is het perceel Van Coehoornweg 2. Het standpunt van reclamant dat rekening moet worden gehouden met de Pr 10<sup>-6</sup>/jaar contour en dat realisatie van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour zoveel mogelijk moet worden voorkomen is juist. De PR 10<sup>-6</sup>/jaar contour van de leiding wordt in het veegplan opgenomen met de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' en de bijbehorende regeling wordt afgestemd op de in het regeling die in het bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen voor de veiligheidszones voor bedrijven en lpg. De regeling wordt dan als een nieuw 24.2 ingevoegd tussen 24.1 'Luchtvaartverkeerzone' en 24.2 'Vrijwaringszone – weg'.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De PR 10<sup>-6</sup>/jaar contour van de aardgastransportleiding wordt op de verbeelding aangeduid als 'veiligheidszone – leiding'.
- In de regels wordt de volgende regeling toegevoegd:

##### **24.2 Veiligheidszone - leiding**

###### *24.2.1 Aanduidingsomschrijving*

*De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*

###### *24.2.2 Bouwregels*

*In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.*

###### *24.2.3 Afwijken van de bouwregels*

*Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 24.2.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.*

###### *24.2.4 Wijzigingsbevoegdheid*

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het verkleinen of verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding', indien een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of veranderde wet- of regelgeving daar aanleiding toe geeft.*

- In artikel 1 van de regels worden de volgende begrippen toegevoegd:

**beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening gehouden moet worden;

**kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.

## **2.4 Linssen cs Advocaten namens P.J.M. van Kerkhof, Heiakkerweg 6**

Deze zienswijze richt zich tegen de in het veegplan opgenomen boerderijsplitsing op het perceel Huijgevoort 12.

- a. Splitsing van de woning Huijgevoort 12 is volgens reclamanten juridisch planologisch niet mogelijk. De woningsplitsing is in strijd met de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze verordening is woningsplitsing enkel mogelijk in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Volgens reclamanten is er geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is de splitsing niet noodzakelijk voor dan wel gericht op behoud of herstel van de bebouwing.

*Het pand Huijgevoort 12 is een MIP-object. Het pand is in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) in 1994 geïnventariseerd en in het MIP opgenomen met MIP-code KL081-000535 met als motivering 'straatbeeldtyperend' en is daarmee te typeren als cultuurhistorisch waardevol.*

- b. Daarnaast is niet dan wel onvoldoende aangetoond dat de woningsplitsing niet zal leiden tot aantasting van belangen van derden c.q. niet zal leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van in de nabijheid van het perceel Huijgevoort 12 gelegen agrarische bedrijven. Daarnaast is niet aangetoond dat er ter plaatse van de nieuwe woning - gelet op de agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving - sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

*Binnen de invloedssfeer van de bedrijven zijn al meerdere woningen aanwezig. Door de nieuwe woning zal de belemmering voor het betreffende bedrijf niet toenemen. Bovendien is de woonbestemming in dit geval niet nieuw, maar mag op grond van het geldende bestemmingsplan het hele perceel en het volledige pand al worden gebruikt als woning. Enige verschil is nu dat er in de bebouwing twee woningen in plaats van één woning worden toegestaan, maar dat levert voor de bedrijfsvoering geen extra belemmering op.*

- c. Tot slot zouden door het veegplan de bouwmogelijkheden die volgen uit het bestemmingsplan toenemen, omdat per bouwvlak een woning met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> is toegestaan. Dit nog los van de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen.

*Voor de (gesplitste) woonboerderij gelden de bouwmogelijkheden zoals die in het Oirschotse buitengebied voor alle gesplitste woonboerderijen gelden. Dit betekent dat per bouwvlak een hoofgebouw van 750 m<sup>3</sup> en maximaal 120 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Deze bouwmogelijkheden zijn in ruimtelijk opzicht passend, mede gelet op de omvang van de bouwvlakken/woonpercelen. Er is geen reden om voor de locatie aan de Huijgevoort 12 een*

*andere regeling op te nemen dan voor andere locaties waar woonboerderijen zijn of worden gesplitst. Bescherming van de karakteristieke bouwmassa van het hoofdgebouw vindt plaats via het sloopvergunningstelsel van artikel 21, zodat ook in dat opzicht een beperking van de bouw mogelijkheden niet nodig is.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.5 Linssen cs Advocaten namens P.F.H. van Aaken, Leeuwenakker 2**

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder 2.4. Korthedshalve wordt verwezen naar het hierboven onder 2.4. gestelde.

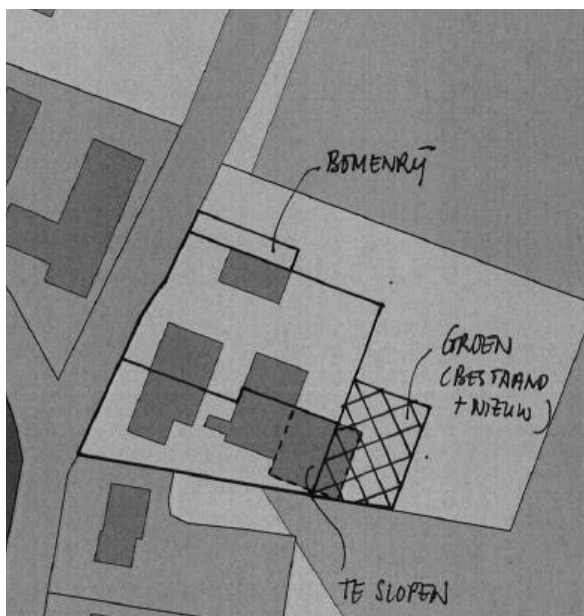
#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.6 R&S advies namens fam. Michelbrink, Dekkerstraat 2**

In de eerder gesloten anterieure overeenkomst is volgens reclamant vastgelegd dat ter plaatse van de Dekkerstraat 2 er in totaal 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig mogen zijn en ter plaatse van de Dekkerstraat 2-1 235 m<sup>2</sup>. Dit zou blijken uit de bij de zienswijze overgelegde anterieure overeenkomst met bijlagen.

*De overgelegde bijlagen bij de anterieure overeenkomst zijn eenzijdig opgesteld door reclamant en kunnen als zodanig niet worden aangemerkt als bijlagen bij de betreffende overeenkomst. In het voortraject is overeengekomen hetgeen in nevenstaande illustratie is opgenomen. Dit is in de gesloten anterieure overeenkomst geborgd.*



#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.7 R&S advies namens fam. Mutsaerts, Voorteindseweg 28a-30**

Gesteld wordt dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan het resultaat is van de opdracht van de gemeenteraad om 'illegale woningen daar waar dat mogelijk is positief te bestemmen'. 'De situatie aan de Voorteindseweg 28a - 30 betreft eveneens dergelijke situatie, waardoor cliënten van mening zijn dat zij eveneens in onderhavig plan moeten worden opgenomen.' Daartoe worden de volgende redenen aangevoerd:

- Op 29 oktober 1987 is een bouwvergunning verleend onder nr. 8704078 voor een tweede woning.
- De adressen Voorteindseweg 28a en 30 zijn in het kader van de Wet WOZ 'tientallen jaren apart getaxeerd en beschouwd als twee afzonderlijke woningen'.
- De provincie staat open voor een tweede agrarische bedrijfswoning.

Verzocht wordt de locatie Voorteindseweg 28a - 30 op te nemen in het veeplan met de bestemming 'Agrarisch' en met de functieaanduiding 'bedrijfswoning – aantal 2'.

*Destijds is vergunning verleend voor een woongedeelte in een bedrijfsgebouw. Het betreft geen tweede bedrijfswoning. Een tweede agrarische bedrijfswoning is in strijd met de Verordening ruimte. Wat betreft de Wet WOZ hanteert de Afdeling Bestuursrechtspraak (Abr) van de Raad van State een duidelijke lijn in dit soort gevallen. Abr 2 maart 2011, LJN BP6369: 'Ten aanzien van het betoog van appellant omtrent de Wet WOZ overweegt de Afdeling dat appellant aan de omstandigheid dat bij de berekening van de waarde van zijn onroerende zaken het bijgebouw als zelfstandige burgerwoning is aangemerkt, niet het gerechtvaardigde vertrouwen kan ontleenen dat het bijgebouw bij de procedure omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan als burgerwoning wordt aangemerkt. De waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ is immers niet relevant bij het vaststellen van een bestemming in het kader van een bestemmingsplan in het belang van een goede ruimtelijke ordening.'*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.8 R&S advies namens fam. Van Straten en De Kroon, Pandgat 11-11a**

Verzocht wordt de locatie Pandgat 11/11a in het veegplan op te nemen, en wel als volgt:

- Pandgat 11: bestemming 'Bedrijf', specifieke aanduiding loodgietersbedrijf met een totaal van bijgebouwen van 722 m<sup>2</sup>;
- Pandgat 11a: bestemming 'Wonen', waarbij maximaal toegestaan aan bijgebouwen 195 m<sup>2</sup>.

*Op 2 augustus 2016 is principe medewerking verleend aan het omzetten van de agrarische bestemming van de locatie Pandgat 11 en 11A te Oirschot in een woonbestemming en een bedrijfsbestemming onder de volgende voorwaarden:*

- 1. Er wordt een verslag van de omgevingsdialoog aangeleverd.*
- 2. Er wordt een bestemmingsplan aangeleverd dat is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.*
- 3. De omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf moet voldoen aan de voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.9 jo 4.7.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Fase II 2013.*
- 4. De omschakeling naar de bestemming 'Wonen' moet voldoen aan de voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.12 jo 4.7.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Fase II 2013.*
- 5. Er moet worden voldaan aan de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' waarbij 20% van de waardeverstijging wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.*
- 6. De investering in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient onderbouwd te worden conform het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten.*
- 7. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein;*
- 8. Dat de milieuvergunning onherroepelijk is ingetrokken, dan wel een nieuwe melding is gedaan voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd;*
- 9. Dat u met ons een overeenkomst sluit met daarin afspraken over plankosten, planschade, landschappelijke inpassing, intrekking milieuvergunning en eventuele sloop.*

*Uit de bij de zienswijze overgelegde stukken moet worden geconcludeerd dat in elk geval niet is voldaan aan de voorwaarden 1, 4, 5, 6 en 9. Zulks nog los van de omstandigheid dat de betreffende ontwikkeling niet past binnen de doelstellingen van het veegplan. Een afzonderlijke procedure, waarbij dan afdoende wordt aangetoond dat aan alle hierboven gestelde voorwaarden wordt voldaan is aangewezen.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.9 R&S advies namens fam. Van Riet, Westelbeersedijk 37a

Het bestemmingsvlak zoals op de verbeelding opgenomen is incorrect. Kadastraal perceel MDB03, sectie F, nummer 902 dient in het bestemmingsvlak 'wonen' te worden opgenomen.

*Tegen het opnemen van het betreffende perceel, zijnde een smalle strook met een oppervlak van circa 23 m<sup>2</sup>, binnen het bouwvlak rond de woning Westelbeersedijk 37a (in plaats van binnen het bouwvlak rond de woning Westelbeersedijk 37, zoals in het ontwerpbestemmingsplan) bestaan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren.*

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De verbeelding wordt zodanig aangepast dat kadastraal perceel MDB03, sectie F, nummer 902 binnen het bouwvlak rond de woning Westelbeersedijk 37a komt te liggen in plaats van binnen het bouwvlak rond de woning Westelbeersedijk 37.

## 2.10 R&S advies namens fam. Hoffmans, Spoordonkseweg 146-146a

Verzocht wordt om met toepassing van de regeling voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing het adres Spoordonkseweg 146 en het adres Spoordonkseweg 146a in het veegplan op te nemen met de bestemming 'Wonen' met als argumentatie dat:

- er sprake is van een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij;
- er een sanering van een actieve intensieve veehouderij plaatsvindt;
- er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, nu er 2.250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

*De locatie maakt deel uit van het project Zicht op legalisatie (ZOL). Omdat bedrijfsbeëindiging eerder geen optie was, is de locatie niet met een positieve woonbestemming, maar met een uitsterfregeling in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Nu is bedrijfsbeëindiging wel een optie. Bovendien wordt voldaan aan de uitgangspunten van ZOL. Er is sprake van splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De locatie kan daarom alsnog opgenomen worden in het veegplan met de bestemming 'Wonen' voor het adres Spoordonkseweg 146 en voor het adres Spoordonkseweg 146a.*

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het agrarische bouwvlak op de locatie Spoordonkseweg 146 komt te vervallen. In plaats daarvan wordt voor de woningen Spoordonkseweg 146 en Spoordonkseweg 146a een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, met daarbinnen twee bouwvlakken. De gronden die voorheen binnen het agrarisch bouwvlak lagen, maar buiten de nieuwe bestemming 'Wonen' vallen, worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.
- Artikel 3 (Agrarisch) wordt aangepast, aangezien het enige agrarische bouwvlak dat binnen die bestemming aanwezig was, komt te vervallen. De bestemming hoeft daarom geen agrarische bedrijven meer toe te staan, maar hoeft slechts een regeling voor agrarisch grondgebruik te bevatten. De bouw- en gebruiksregels en de flexibiliteitsbepalingen (afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden) worden hierop afgestemd.
- De toelichting wordt aangepast, door de locatie Spoordonkseweg 146-146a te verplaatsen van paragraaf 2.4 (uitsterfregeling voor niet vergunbare woningen) naar paragraaf 2.3 (positieve bestemming voor vergunbare woningen).

## **2.11 Koch Advocaten namens H.J.P.M. Leermakers, W.P.T. Snelder en A.A.E. Snelder h.o.d.n. Maatschap Henk Leermakers Landbouwloonbedrijf, Huijgevoort 14**

Verzocht wordt het perceel Huijgevoort 12 niet op te nemen met een woonbestemming, maar de woning onder de in artikel 11 van het veegplan opgenomen 'uitsterfregeling wonen' te brengen met als belangrijkste argument dat het positief bestemmen van de woning Huijgevoort verregaande consequenties zal hebben voor het bedrijf. Daarmee worden de belangen van derden geschaad, waarmee niet aan de voorwaarden van het project ZOL wordt voldaan.

*Reclamant miskent dat de woning Huijgevoort 12 in het nu vigerende bestemmingsplan al positief is bestemd. Er is sprake van toevoeging van een tweede woning door splitsing van de bestaande woning. Binnen de invloedssfeer van het bedrijf zijn al meerdere woningen aanwezig. Door de nieuwe woning zal de belemmering voor het betreffende bedrijf niet toenemen. Bovendien is de woonbestemming in dit geval niet nieuw, maar mag op grond van het geldende bestemmingsplan het hele perceel en het volledige pand al worden gebruikt als woning. Enige verschil is nu dat er in de bebouwing twee woningen in plaats van één woning worden toegestaan, maar dat levert voor de bedrijfsvoering geen extra belemmering op.*

### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.12 Waterschap De Dommel**

### **Regels**

- a. Verzocht wordt om kassen en teeltondersteunende voorzieningen niet toe te staan in de zones 'behoud en herstel van watersysteem', 'regionale waterberging' en 'reservering waterberging'.

*Permanente teeltondersteunende voorzieningen en (teeltondersteunende) kassen zijn in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. In de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' komen geen bouwvlakken voor en zijn kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten. In het plangebied van dit bestemmingsplan liggen drie agrarische bouwvlakken: aan de Meerijsebaan 2-2a, de Geeneindseweg 5a en de Spoordonkseweg 146. Deze bouwvlakken liggen blijkens de kaarten van de Verordening ruimte Noord-Brabant buiten de aanduidingen 'behoud en herstel van watersystemen', 'regionale waterberging' en 'reservering waterberging'. Ter plaatse van de bouwvlakken hoeft dus geen extra regeling te worden getroffen. Aangezien het bestemmingsplan de bouw van permanente teeltondersteunende voorzieningen en (teeltondersteunende) kassen buiten de bouwvlakken al uitsluit, is ook voor de gronden buiten de bouwvlakken reeds voldaan aan het verzoek van het waterschap. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarom niet nodig.*

*Buiten de bouwvlakken zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan in de bestemmingen 'Agrarisch' (bij recht) en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' (via omgevingsvergunning). Het betreft - overeenkomstig het begrip in artikel 1 van de planregels - voorzieningen die maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn en die, gelet op de tijdelijkheid en de aard van de (bouw)werken, niet of nauwelijks impact hebben op de hydrologische situatie. Mede gelet op het doel van dit bestemmingsplan en het beperkte aantal agrarische percelen dat in het plangebied is opgenomen, is er geen reden om de regels van het bestemmingsplan aan te passen.*



*Aanpassing van de regeling zou er toe leiden dat voor een klein aantal (delen van) agrarische percelen in het buitengebied van Oirschot een afwijkend juridisch-planologisch regime gaat gelden, terwijl voor het overgrote deel van het buitengebied het huidige regime van toepassing blijft.*

- b. Verzocht wordt om diverse regels aan te vullen: 'behoud en herstel van watersystemen' (Vr artikel 18), 'regionale waterberging' (Vr artikel 13) en 'reservering waterberging' (Vr artikel 14).

*Het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' is opgesteld met als enige doel om een passende planregeling te geven aan de woningen in het plangebied. Het bestemmingsplan heeft niet tot doel om de planregeling voor het overige aan te passen. De basis voor het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' zijn daarom de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, fase II 2013, 2<sup>e</sup> bestuurlijke lus', inclusief de aanpassingen die daarin zijn gedaan door vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'. De correctieve herziening is vastgesteld op 21 november 2017, zodat voor het buitengebied sprake is van een actueel juridisch-planologisch kader.*

*Het waterschap verzoekt om enkele artikelen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant te vertalen in het bestemmingsplan. Het toevoegen van die regels zou er toe leiden dat voor een klein aantal percelen in het buitengebied van Oirschot een afwijkend juridisch-planologisch regime gaat gelden, terwijl voor het overgrote deel van het buitengebied het huidige regime van toepassing blijft. Gelet op het doel van dit bestemmingsplan en het beperkte aantal percelen dat in het plangebied is opgenomen, is dit niet zinvol. Bij een toekomstige integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied worden de opmerkingen van het waterschap meegenomen.*

- c. Verzocht wordt om het begrip voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' aan te passen in een begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen', zodat ook waterbergende voorzieningen mogelijk zijn.

*Het begrip voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' is overgenomen uit het huidige plan voor het buitengebied. Uit oogpunt van uniformiteit heeft het de voorkeur om dit begrip niet aan te passen. Dat zou slechts leiden tot verwarring, terwijl waterbergende voorzieningen ook op grond van het huidige begrip zijn toegestaan. Dat begrip luidt als volgt:*

***waterhuishoudkundige voorzieningen:***

*voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van watergangen en dergelijke.*

*Een waterbergende voorziening is een voorziening die het waterhuishoudingsbelang dient en past dus binnen deze omschrijving. Dat een 'waterbergende voorziening' niet expliciet is genoemd, is daarvoor niet van belang aangezien de opsomming van voorbeelden geen limitatieve opsomming is.*

- d. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel' zou meer in overeenstemming moeten worden gebracht met artikel 12 van de Verordening ruimte ('Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant').

*De provincie Noord-Brabant heeft in haar zienswijze ook opgemerkt dat deze dubbelbestemming niet volledig overeenkomt met de actuele Verordening ruimte. De dubbelbestemming wordt daarom op onderdelen aangepast om deze beter af te stemmen op de regeling voor het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van de provincie, onder de punten aa tot en met dd.*

## Verbeelding

- e. In de omgeving van Spoorдонк ontbreekt de boringsvrije zone. Verzocht wordt om die zone op te nemen op de verbeelding.

*In het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied is de boringsvrije zone niet op de verbeelding opgenomen. De Verordening ruimte verplicht daar ook niet toe. In artikel 17 van de Verordening ruimte is slechts bepaald dat een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduiding mede dient te strekken tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' voorziet daarin doordat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de kleilaag kunnen aantasten.*

*Voor het overige is de bescherming van de boringsvrije zone uitputtend geregeld in paragraaf 5.1.4 van de Provinciale milieuverordening. In die paragraaf zijn regels opgenomen voor het oprichten van boorputten die dieper reiken dan 10 meter onder maaiveld en voor het uitvoeren van grond- en funderingswerken op een diepte van meer dan 10 meter onder het maaiveld. Het opnemen van een aanvullende beschermende regeling in het bestemmingsplan zou slechts leiden tot dubbele regelgeving en is daarom niet zinvol.*

- f. Voor de locatie Andreasstraat 2b ontbreken de zones 'behoud en herstel van watersysteem' en 'regionale waterberging' overeenkomstig de Verordening ruimte.

*De locatie Andreasstraat 2b ligt blijkens de kaartbeelden van de Verordening ruimte Noord-Brabant niet binnen de aanduiding 'regionale waterberging'. Er is daarom geen reden om hiervoor in het bestemmingsplan een regeling op te nemen. De locatie ligt wel gedeeltelijk binnen de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. In het vigerende bestemmingsplan, dat voor het hele Oirschotse buitengebied geldt, is hiervoor geen specifieke regeling opgenomen. Wel is in de bestemmingen waar dat zinvol is (met name de agrarische bestemmingen) een omgevingsvergunningstelsel opgenomen waarin onder meer het aanleggen van verhardingen omgevingsvergunningplichtig is gemaakt. In de bestemmingen die zijn opgenomen voor bebouwde percelen (bijvoorbeeld 'Wonen' en 'Bedrijf') ontbreekt zo'n regeling in het huidige bestemmingsplan. Er is, gelet op het doel van dit bestemmingsplan en de beperkte ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt, geen reden om de regels of systematiek van het bestemmingsplan aan te passen. Er wordt daarom geen specifieke regeling voor de zone 'behoud en herstel van watersystemen' opgenomen. Overigens wordt de woning op het perceel Andreasstraat 2b gerealiseerd ter vervanging van een bestaande woning op dit perceel en wordt op grond van het gemeentelijk beleid uitgegaan van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. De vervanging van de woning heeft daarom geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.*

- g. Voor de locatie Broekeindsedijk 2-2b ontbreekt de aanduiding 'reservering waterberging'.

*De locatie Broekeindsedijk 2-2b ligt deels in de aanduiding 'reservering waterberging'. De Verordening ruimte verplicht er niet toe om hiervoor een regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Op grond van artikel 14.1 van de Verordening ruimte volstaat het als het bestemmingsplan mede strekt tot behoud van het waterbergend vermogen en dat wordt verantwoord hoe de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien een bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling.*

*Op de locatie Broekeindsedijk 2-2b komt in het veegplan een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 8.000 m<sup>2</sup> te vervallen. Dit bouwvlak, dat volledig mocht worden bebouwd, wordt vervangen door een bestemmingsvlak 'Wonen' met een omvang van circa 3.500 m<sup>2</sup>, waarbinnen een woning van 750 m<sup>3</sup> en maximaal 240 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.*

*De resterende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', zonder bouwvlak. De maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing en verharding op het perceel neemt hierdoor flink af ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming is uit hydrologisch oogpunt een positieve ontwikkeling en heeft zeker geen negatieve gevolgen voor de geschiktheid van het gebied voor waterberging.*

*Overigens ligt de volledige locatie aan de Broekeindsedijk 2-2b binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel'. Op grond van die dubbelbestemming is voor verschillende bouw- en aanlegwerkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht, waarbij advies moet worden ingewonnen bij de waterbeheerder (Waterschap De Dommel). Daarmee zijn de belangen van het reserveringsgebied voor waterberging al adequaat beschermd. Het toevoegen van een extra aanduiding 'reservering waterberging' zou hieraan niets toevoegen.*

## **Toelichting**

- h. De voor het waterschap speciale gebieden zouden mogen worden uitgewerkt in de toelichting.

*Het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' is opgesteld met als enige doel om een passende planregeling op te nemen voor de bestaande woningen in het plangebied. De regels van het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied zijn, inclusief de regelingen die zien op waterhuishoudkundige aspecten, overgenomen in het veegplan en zijn slechts aangevuld of aangepast waar dat nodig is om de woningen te bestemmen. Voor het overige zijn de planregels ongewijzigd. Gelet hierop voert het te ver om in de toelichting expliciet in te gaan op de voor het waterschap speciale gebieden.*

- i. Geadviseerd wordt om in de toelichting het gemeentelijk beleid op te nemen en bij herontwikkeling en nieuwbouw dus op basis van de voorkeursvolgorde en hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Voor nieuwbouw kan een nadere uitwerking worden gemaakt in de omgevingsvergunningaanvraag.

*Het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' is opgesteld met als enige doel om een passende planregeling op te nemen voor de woningen in het plangebied. Het betreft in alle gevallen woningen die reeds aanwezig zijn, maar waarvoor in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied (abusievelijk) geen regeling is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' biedt voor deze woningen een actuele juridisch-planologische regeling, waarbij veelal de bestaande situatie wordt vastgelegd. Zoals aangegeven in paragraaf 4.3 van de toelichting, heeft dit uit hydrologisch oogpunt geen gevolgen en is dus sprake van hydrologisch neutrale ontwikkelingen.*

*In twee gevallen, te weten de ruimte-voor-ruimte-locaties Spreeuwelsedijk 7a en Andreasstraat 2b, is sprake van sloop en vervangende nieuwbouw. Hier is sprake van een toename van bebouwd en verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie, maar die toename blijft ruim onder de grens van 2.000 m<sup>2</sup> die het waterschap als ondergrens hanteert. Dat betekent dat het waterschap in dit geval geen compensatie eist en dat het gemeentelijk beleid (met de ambitie tot hydrologisch neutraal ontwikkelen en de voorkeursvolgorde voor berging en afvoer van water) leidend is. In de waterparagraaf van het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor beide locaties een korte beschrijving opgenomen waarin dit wordt aangegeven. Verdere uitwerking vindt plaats op bouwplanniveau.*

- j. In het plan wordt niet duidelijk of nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met uitzondering van de woningen. Het lijkt erop dat de regels meer mogelijk maken dan alleen de bestemming 'Wonen'. Onduidelijk is wat voor effect dit heeft voor het aspect water.

*Het bestemmingsplan biedt een passende planregeling voor de (bestaande) woningen in het plangebied en maakt verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Aangezien een deel van de woningen in het bestemmingsplan wordt bestemd als (agrarische) bedrijfswoning of wordt voorzien van een uitsterfregeling in een bestemming anders dan 'Wonen', komt in het veegplan niet slechts de bestemming 'Wonen' voor, maar zijn ook verschillende andere bestemmingen opgenomen. In alle gevallen geldt dat de verbeelding en regels van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' één op één zijn overgenomen en slechts zijn aangevuld waar dat nodig is om de (bestaande) woningen te regelen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn voor het overige niet aangepast. Het bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft, buiten de (juridisch-planologische) toevoeging van enkele woningen, geen hydrologische effecten.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- In de waterparagraaf (paragraaf 4.3 van de toelichting) wordt een watertoets opgenomen voor de locaties Spreeuwesdijk 7a en Andreasstraat 2b.

### **2.13 Van Dun Advies namens J.J. Quirijnen, Spreeuwesdijk 6**

Verzocht wordt de locatie Spreeuwesdijk 6 in het veegplan op te nemen met de bestemming 'Bedrijf' met als aanduiding 'statische opslag' en 5.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing. Daarbij wordt gesteld dat voor wat betreft de woningen gelegen aan de Spreeuwesdijk 4 het aan de gemeente is om een passende oplossing te bedenken.

*Eind 2012 besloten om in principe medewerking te verlenen aan een herbestemming van Spreeuwesdijk 6 in die zin dat daar de bedrijfsbestemming met 1000 m<sup>2</sup> statische opslag en een bedrijfswoning kan worden toegestaan. Daarbij is gesteld dat het bouwvlak voor de locatie Spreeuwesdijk 4 en 6 moet worden gesplitst. Daarbij zijn onder meer de volgende voorwaarden gesteld:*

- 1. Voor de volgende onderdelen moeten onderzoeken uitgevoerd:*
  - *Passende landschappelijke inpassing middels beplantingsplan volgens onze bijgevoegde richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing.*
  - *Op grond van artikel 2.1 van de Verordening ruimte van de provincie dient de onderhavige ontwikkeling bij te dragen aan het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Vandaar dient een bouwvlak op maat te worden gebracht rondom de resterende bebouwing (bebouwing van 1.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van statische opslag en bedrijfswoning) in een compacte vorm. De gemeente wil deze ter beoordeling voorgelegd krijgen.*
  - *Op grond van artikel 2.2 van de Verordening ruimte van de provincie dient de onderhavige ontwikkeling een verantwoording te bevatten van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten aanzien van het te behouden bedrijfsgebouw dient verantwoord te worden hoe de sloopvergoeding van de VIV- regeling zich verhoudt tot de kwaliteitsverbetering. Deze verantwoording leggen wij ter beoordeling voor aan de provincie.*
- 2. De volgende aspecten moeten worden verantwoord: stedenbouw, luchtkwaliteit, externe veiligheid, Wet geurhinder en veehouderij, bedrijven en milieuzonering, planschaderisico-analyse, watertoets, natuur en ecologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren.*
- 3. Er moet een anterieure overeenkomst worden gesloten.*
- 4. Er moet een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten.*

*Daarnaast is eind 2012 per brief aangegeven dat, gelet op de ontwikkelingen op Spreeuwesdijk 4 en Spreeuwesdijk 6, de meest passende bestemming ter plaatse zou zijn:*

- *Voor Spreeuwesdijk 6: Een bedrijfsbestemming met 1 bedrijfswoning en ruimte voor statische opslag van 1000m<sup>2</sup>.*
- *Voor Spreeuwesdijk 4. Een woonbestemming waarbij binnen de hoofdmassa van de 'woonboerderij' 2 woningen zijn toegestaan (gesplitst).*

*In dezelfde brief heeft het college aangegeven dat zij bereid was een bestemmingsplan met bovenstaande regeling in procedure te nemen onder de volgende voorwaarden:*

- 1. Het agrarisch bedrijf wordt geheel verplaatst en de stallen worden gesloopt..*
- 2. De oppervlakte van de bijgebouwen behorende bij nr. 4 worden teruggebracht tot 120m<sup>2</sup> + 10%.*
- 3. De voormalige woning op nr. 4 wordt gesloopt.*
- 4. Het gebruik van het bij nr. 4 behorende bijgebouw als woning wordt op termijn beëindigd. De huidige bewoners krijgen een persoonsgebonden overgangsrecht.*

*Uit de zienswijze blijkt niet dat aan enige hierboven gestelde voorwaarde wordt voldaan.*

*Zulks nog los van de omstandigheid dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) past binnen de doelstellingen van het veegplan.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.14 DAS NV namens Adriaans-Van Kollenburg, Heiakkerweg 4**

Reclamant verzoekt het veegplan aan te passen, omdat dit een woning mogelijk maakt binnen de stankcirkel van zijn bedrijf en er aldus sprake is van een onzorgvuldige belangenafweging.

*Binnen de betreffende stankcirkel zijn al meerdere woningen aanwezig, door de nieuwe woning zal de belemmering voor het betreffende bedrijf niet toenemen. Bovendien is de woonbestemming in dit geval niet nieuw, maar mag op grond van het geldende bestemmingsplan het hele perceel en het volledige pand al worden gebruikt als woning. Enige verschil is nu dat er in de bebouwing twee woningen in plaats van één woning worden toegestaan, maar dat levert voor de bedrijfsvoering geen extra belemmering op.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.15 R&S advies namens fam. Huijbers, Westelbeersedijk 10**

In 1974 en in 1987 is vergunning verleend voor het realiseren van een vakantiewoning op het perceel Kuikseindseweg 27a. Verzocht wordt om het gehele perceel in het veegplan op te nemen met een recreatieve bestemming en de functie vakantiewoning met een maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing van 100 m<sup>2</sup>. Dit omdat op het betreffende perceel een recreatiewoning van 70 m<sup>2</sup> met een bijgebouw van 30 m<sup>2</sup> gerealiseerd zou zijn.

*De betreffende recreatiewoning is inderdaad vergund. Voor het bijgebouw is geen vergunning verleend. Het betreffende perceel is thans bestemd tot 'Natuur'. Het voert te ver om het gehele perceel te bestemmen tot 'Recreatie', dit gezien de huidige bestemming en de ligging en oppervlakte van de bebouwing. Het bestemmen van het gedeelte van het perceel waarop de vergunde bebouwing zich bevindt en het achter die bebouwing gelegen perceelgedeelte aansluitend aan het naburige perceel dat de bestemming 'recreatie' heeft ligt meer in de rede.*

#### Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Op de verbeelding worden de gronden waarop de recreatiewoning staat, bestemd als 'Recreatie' en aangeduid als 'recreatiewoning'.
- Aan de in artikel 10 van de regels van het veegplan opgenomen 'Staat van recreatieve voorzieningen' wordt het volgende toegevoegd:

aanduiding	functie/aard bebouwing	adres	toegestane oppervlakte bebouwing in m <sup>2</sup>
rw	recreatiewoning	Kuikseindseweg 27a	70

- Artikel 10 van de regels van het veegplan wordt uitgebreid met de regels voor bouwen en gebruiken van een recreatiewoning zoals die ook zijn opgenomen in de artikelen 15.2.2 sub e (met dien verstande dat hier geen bijgebouwen worden toegestaan), 15.2.5 sub g en 15.3.1 sub g van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'.

### 3 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

#### 3.1 Verbeelding

- De karakteristieke panden in het plangebied worden aangeduid als ‘karakteristiek’.
- Op de locatie Van Coehoornweg 2-2a wordt de PR 10<sup>-6</sup>/jaar contour van de nabijgelegen aardgastransportleiding aangeduid als ‘veiligheidszone – leiding’.
- Het agrarische bouwvlak op de locatie Spoordonkseweg 146 komt te vervallen. In plaats daarvan wordt voor de woningen Spoordonkseweg 146 en Spoordonkseweg 146a een bestemmingsvlak ‘Wonen’ opgenomen, met daarbinnen twee bouwvlakken. De gronden die voorheen binnen het agrarisch bouwvlak lagen, maar buiten de nieuwe bestemming ‘Wonen’ vallen, worden bestemd als ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak.
- Op de locatie Westelbeersedijk 37a wordt de begrenzing van de bouwvlakken aangepast, zodat het kadastrale perceel MDB03, sectie F, nummer 902 binnen het bouwvlak rond de woning Westelbeersedijk 37a komt te liggen in plaats van binnen het bouwvlak rond de woning Westelbeersedijk 37.
- Het perceel Nieuwedijk 2 wordt buiten het plangebied gelaten en wordt niet langer opgenomen op de verbeelding.
- De gronden rond de recreatiewoning aan de Kuikseindseweg 27a worden bestemd als ‘Recreatie’ en aangeduid als ‘recreatiewoning’.

#### 3.2 Regels

##### Aanpassingen in de begrippen (artikel 1)

- In artikel 1 wordt in het begrip voor ‘agrarisch-technisch hulpbedrijf’ het woord mestverwerking vervangen door mestbewerking.
- In artikel 1 wordt in het begrip voor ‘agrarisch-verwant bedrijf’ het woord mestverwerking vervangen door mestbewerking.
- In artikel 1 wordt het begrip ‘mestverwerking’ vervangen door het begrip ‘mestbewerking’ zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.
- In artikel 1 wordt het begrip ‘kas’ vervangen door het begrip ‘kas’ zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant, met dien verstande dat het woord ‘agrarisch bedrijfsgebouw’ uit dat begrip wordt vervangen door het woord ‘gebouw’.
- In artikel 1 wordt het volgende begrip toegevoegd voor ‘beperkt kwetsbaar object’: een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening gehouden moet worden.
- In artikel 1 wordt het volgende begrip toegevoegd voor ‘kwetsbaar object’: een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.

##### Aanpassingen in de agrarische bestemmingen (artikel 3, 4 en 5)

- Artikel 3 (Agrarisch) wordt aangepast, aangezien het enige agrarische bouwvlak dat binnen die bestemming aanwezig was (Spoordonkseweg 142) komt te vervallen. De bestemming hoeft daarom geen agrarische bedrijven meer toe te staan, maar hoeft slechts een regeling voor agrarisch grondgebruik te bevatten. De bouw- en gebruiksregels en de flexibiliteitsbepalingen (afwijkingregels en wijzigingsbevoegdheden) worden hierop afgestemd.
- Artikel 3.2.8, sub e wordt geschrapt.

- Artikel 3.7.4, sub a, onder 3 wordt geschrapt.
- Artikel 3.7.6, sub a, onder 3 wordt geschrapt.
- Artikel 3.7.7 wordt aangevuld met een voorwaarde die bepaalt dat het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 5.000 m<sup>2</sup> groot mag zijn.
- Artikel 3.7.8 wordt aangevuld met een voorwaarde die bepaalt dat het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1,5 hectare groot mag zijn.
- Artikel 3.7.10 wordt aangevuld met een voorwaarde die bepaalt dat wijziging binnen de groenblauwe mantel uitsluitend is toegestaan, indien is aangetoond dat de manege voor wat betreft de milieuhinder vergelijkbaar is met een bedrijf uit milieucategorie 1 of 2, zoals bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Artikel 4.7.10 wordt aangevuld met een extra voorwaarde die bepaalt dat een bedrijfsplan dient te worden aangeleverd waarin aangetoond wordt welke bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk is voor het hergebruik, zodat de regeling gelijklopend wordt aan artikel 3.7.10.
- Artikel 5.3.3 wordt geschrapt.

### Overige aanpassingen in de regels

- Aan de in artikel 10 van de regels van het veegplan opgenomen 'Staat van recreatieve voorzieningen' wordt het volgende toegevoegd:

aanduiding	functie/aard bebouwing	adres	toegestane oppervlakte bebouwing in m <sup>2</sup>
rw	recreatiewoning	Kuikseindseweg 27a	70

- Artikel 10 van de regels van het veegplan wordt uitgebreid met de regels voor bouwen en gebruiken van een recreatiewoning zoals die ook zijn opgenomen in de artikelen 15.2.2 sub e (met dien verstande dat hier geen bijgebouwen worden toegestaan), 15.2.5 sub g en 15.3.1 sub g van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'.
- De verwijzing in artikel 10.3.1, onder g, onder 2 wordt aangepast van '10.1 sub b' in '10.1 sub d'.
- Artikel 11.3.2, sub b wordt aangevuld met voorwaarden die bepalen dat de bestaande bebouwing moet worden opgeheven en dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt.
- In artikel 18 wordt de ondergrens voor het zonder vergunning aanbrengen van verharde oppervlakten verlaagd van 250 m<sup>2</sup> naar 100 m<sup>2</sup>.
- Artikel 18.4.3, sub a wordt aangepast door het woord 'onevenredige' te schrappen.
- Artikel 18.4.2, sub c wordt in verband met de leesbaarheid aangepast door de zin anders te formuleren.
- Artikel 21.2, sub c wordt geschrapt.
- Aan artikel 24 wordt, onder vernummering van de overige artikelen, een nieuw artikel 24.2 ingevoegd, dat als volgt luidt:

#### **24.2 Veiligheidszone - leiding**

##### *24.2.1 Aanduidingsomschrijving*

*De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*

##### *24.2.2 Bouwregels*

*In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.*

##### *24.2.3 Afwijken van de bouwregels*

*Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub 24.2.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.*

##### *24.2.4 Wijzigingsbevoegdheid*



*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het verkleinen of verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding', indien een aanpassing van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de buisleiding of veranderde wet- of regelgeving daar aanleiding toe geeft.*

- Artikel 24.3 en 24.4 worden geschrapt.
- Aan artikel 25, sub a wordt een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat de regeling uitsluitend mag worden toegepast indien en voor zover dat niet leidt tot een overschrijding van de maten, afmetingen en percentages die als maximum zijn voorgeschreven in of krachtens de provinciale Verordening ruimte, zoals geldend op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- Aan artikel 25, sub f wordt een voorwaarde toegevoegd die bepaalt dat de afwijkmogelijkheid niet mag worden gebruikt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur'
- Waar in de planregels wordt verwezen naar de bijlage 'Monumenten of beeldbepalende panden', wordt die verwijzing aangepast naar de aanduiding 'karakteristiek', zoals opgenomen op de verbeelding. De bijlage 'monumenten of beeldbepalende panden' is daarmee niet meer nodig en wordt niet langer opgenomen.

### **3.3 Toelichting**

- De locatie Spoorдонkseweg 146, die nu is opgenomen in paragraaf 2.4 (uitsterfregeling voor niet vergunbare woningen) wordt, in verband met de beëindiging van de veehouderij en de bestemmingswijziging naar 'Wonen', verplaatst naar paragraaf 2.3 (positieve bestemming voor vergunbare woningen).
- In paragraaf 2.2 wordt de locatie Kuikseindseweg 27a (bestemming Recreatie voor vergunde recreatiewoning) toegevoegd.
- In paragraaf 2.4 wordt de locatie Nieuwedijk 2 verwijderd.
- In paragraaf 2.5.2 wordt had adres Voorteindseweg 37a gecorrigeerd in Westelbeersedijk 37a.
- In de waterparagraaf (paragraaf 4.3) wordt een watertoets opgenomen voor de locaties Spreeuwersedijk 7a en Andreasstraat 2b.
- De bewijsstukken dat bouwtitels zijn aangekocht voor de vier ruimte-voor-ruimte-woningen in het plan, worden als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- De toelichting wordt voor het overige, waar nodig, in overeenstemming gebracht met de wijzigingen op de verbeelding en in de regels.

## **4 Ambtshalve aanpassingen**

- Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt aangevuld met de resultaten van de onderzoeken die in de afgelopen periode zijn verricht.