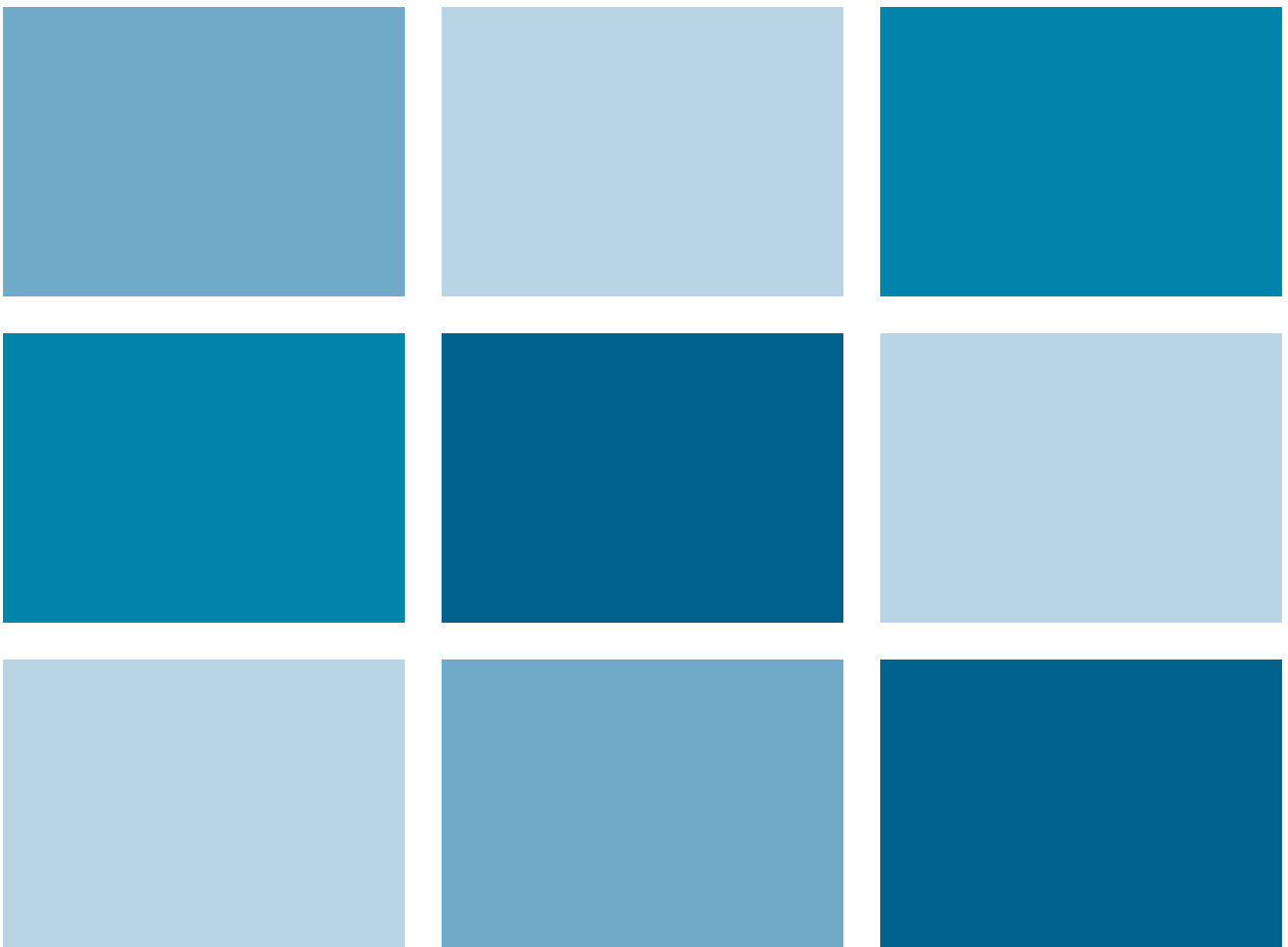


Bestemmingsplan

Buitengebied, veegplan 2018

Gemeente Oirschot



Bestemmingsplan

Buitengebied, veegplan 2018

Gemeente Oirschot

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

25 september 2018

Projectgegevens:

TOE03-0254173-01B

REG03-0254173-01C

TEK03-0254173-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0823.BPBGveegplan2018-VAST

Datum vrijgave

19-10-2018

Opsteller(s)

MB, EB, PD, AV

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Inventarisatie woningen	3
2.2	Woningen met bestaand recht - positieve bestemming	3
2.3	Vergunbare woningen - positieve bestemming	4
2.4	Niet vergunbare woningen - uitsterfregeling	5
2.5	Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Bodem	15
4.3	Water	16
4.4	Geluid	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Bedrijven en milieuzonering	19
4.8	Geurhinder	21
4.9	Natuur	22
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	25
5	Juridische toelichting	27
5.1	Plansystematiek	27
5.2	Opzet van de verbeelding	27
5.3	Opzet van de planregels	27
5.4	Uitsterfregeling	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen

- Bijlage 1: Certificaten bouwtitels ruimte-voor-ruimtetewoningen voor de locaties:
- Voorteindseweg 12 (certificaatnummer 779, 12 april 2018)
 - Westelbeersedijk 37a (certificaatnummer 791, 5 juli 2018)
 - Spreeuwersedijk 7a (certificaatnummer 794, 1 augustus 2018)
 - Andreasstraat 2b (certificaatnummer 795, 23 augustus 2018)
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek achter Andreasstraat 2, Verhoeven Milieutechniek, 30 mei 2018
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Spreeuwersedijk 7a, Verhoeven Milieutechniek, 30 mei 2018
- Bijlage 4: Onderbouwing thema geur Spreeuwersedijk 7a, R&S Advies, 2 april 2018
- Bijlage 5: Flora- en fauna-inspectie Andreasstraat 2b, Faunaconsult, 26 april 2018
- Bijlage 6: Flora- en fauna-inspectie Spreeuwersedijk 7a, Faunaconsult, 14 mei 2018
- Bijlage 7: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Oirschot heeft op 18 juni 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' vastgesteld. Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan heeft de raad ingestemd met het voorstel om de mogelijkheden te onderzoeken om woningen die voor 1 mei 2002 zijn gebouwd, maar die in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' niet positief zijn bestemd, alsnog te bestemmen. Als voorwaarde is gesteld dat de belangen van derden door de positieve bestemming niet mogen worden geschaad, dat voldaan dient te worden aan de provinciale beleidskaders en dat de gemeente geen (plan)schaderisico mag lopen.

In de afgelopen jaren heeft een inventarisatie plaatsgevonden van woningen die in het huidige bestemmingsplan niet als zodanig zijn bestemd. Op basis van deze inventarisatie heeft het college van burgemeester en wethouders in 2015 de nota van uitgangspunten 'Zicht op legalisatie' vastgesteld. Op basis van deze nota van uitgangspunten is bepaald dat circa 60 woningen in het buitengebied in aanmerking komen voor een nieuwe planregeling. In voorliggend bestemmingsplan wordt aan een groot aantal van deze woningen een regeling toegekend waardoor de woning passend wordt bestemd (via een positieve bestemming), dan wel het gebruik als woning tijdelijk wordt geaccepteerd (via een uitsterfconstructie). Het doel van dit bestemmingsplan is het creëren van duidelijkheid over de juridische status van alle geïnventariseerde woningen en het bieden van een adequate, toekomstbestendige planregeling voor zoveel mogelijk van deze woningen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat alle locaties waar op grond van het project 'Zicht op legalisatie' een actuele bestemming voor een woning dan wel een uitsterfconstructie wordt toegekend. Het betreft burgerwoningen, bedrijfswoningen en panden die tijdelijk als woning mogen worden bewoond. De woningen liggen verspreid in het buitengebied van de gemeente Oirschot en hebben verschillende bestemmingen. In alle gevallen is het volledige bestemmingsvlak en/of het volledige bouwvlak waarbinnen de woning zich bevindt, overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarmee wordt voorkomen dat voor één perceel twee verschillende juridisch-planologische regimes gaan gelden. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt dus gevormd door de bestemmingsvlakken/bouwvlakken waarbinnen de woningen zich bevinden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor alle locaties, uitgezonderd de locatie aan de Andreasstraat 2b, vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus', dat op 16 december 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013', dat is vastgesteld op 18 juni 2013, integraal vervangen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' is partieel herzien door vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' op 21 november 2017. Ten gevolge van de correctieve herziening zijn diverse aanpassingen gedaan op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus'. De basis voor voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' wordt gevormd door het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied ('Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus'), inclusief de correctieve herziening daarvan ('Buitengebied, correctieve herziening').

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd voor de locatie Andreasstraat 2b. Op deze locatie vigeert daarom het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', dat is vastgesteld op 29 september 2010 en gewijzigd is vastgesteld (bestuurlijke lus) op 26 maart 2013.

2 Planbeschrijving

2.1 Inventarisatie woningen

Uit een eerste inventarisatie die in het kader van het project 'Zicht op legalisatie' is verricht, is gebleken dat ruim 60 woningen in het buitengebied, die zijn gerealiseerd voor 1 mei 2002, niet positief zijn bestemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Inmiddels is een aantal woningen niet langer onderdeel van het project, hetzij omdat de strijdigheid is beëindigd, hetzij omdat voor de betreffende woning een andere procedure wordt gevolgd. Daarnaast is, verspreid over het buitengebied, sprake van woningen/bijgebouwen die in gebruik zijn als mantelzorgwoning. Op grond van het huidige Besluit omgevingsrecht is voor het gebruik van bouwwerken voor huisvesting in het kader van mantelzorg géén omgevingsvergunning (meer) vereist. Deze mantelzorgwoningen hoeven daarom niet te worden meegenomen in het bestemmingsplan en vallen niet onder het project 'Zicht op legalisatie'. De resterende woningen vallen uiteen in 3 categorieën:

1. woningen waarvoor een vergunning is verleend en waar dus sprake is van bestaand recht, maar die (abusievelijk) niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen (21 locaties);
2. woningen die zonder vergunning zijn gebouwd en/of in gebruik zijn genomen, maar waar op basis van het provinciale beleid een positieve bestemming mogelijk is (21 locaties);
3. woningen die zonder vergunning zijn gebouwd en/of in gebruik zijn genomen, maar waar het provinciale beleid een positieve bestemming in de weg staat of de eigenaren niet de voorkeur hebben voor een positieve bestemming (4 locaties).

2.2 Woningen met bestaand recht - positieve bestemming

Op verschillende locaties in het buitengebied is sprake van de bewoning van woningen die weliswaar zijn vergund, maar die in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied niet correct zijn bestemd. Het betreft de volgende locaties:

Adres	Type woning en bestemming in dit bestemmingsplan
Beerseweg 3-4 Oirschot	burgerwoning W
Bremsteeg 13-16 Oirschot	burgerwoning W
De Braken 2a-3 Oirschot	burgerwoning W
Eindhovensedijk 17-19 Oirschot	burgerwoning W
Esperenweg 4-4a Oost West en Middelbeers	burgerwoning W
Gijzelaar 4-6 Oirschot	burgerwoning W
Kapeldijk 2-4 Oost West en Middelbeers	bedrijfswoning B
Kuikseindseweg 27a Oost West en Middelbeers	recreatiewoning R
Leeuwerikstraat 30-32 Oirschot	burgerwoning W
Lubberstraat 10-10a Oirschot	burgerwoning W
Meerijsebaan 2-2a Oirschot	agrarijse bedrijfswoning AW-LW
Oude Grintweg 73 Oirschot	bedrijfswoning B
Oude Grintweg 83-84 Oirschot	burgerwoning W
Pandgat 3a Oirschot	burgerwoning W
Pandgat 8-9 Oirschot	burgerwoning W

Adres		Type woning en bestemming in dit bestemmingsplan	
Schepersweg 12	Oost West en Middelbeers	burgerwoning	W
Spoordonkseweg 59a	Oirschot	bedrijfswoning	B
Spoordonkseweg 76	Oirschot	bedrijfswoning	B
Spoordonkseweg 81	Oirschot	bedrijfswoning	B
Spoordonkseweg 83	Oirschot	burgerwoning	W
Spoordonkseweg 134-134a	Oirschot	burgerwoning	W

Voor deze woningen is in dit bestemmingsplan een positieve bestemming opgenomen, hetzij door aan de (extra) woning een bouwvlak toe te kennen binnen de bestemming 'Wonen', hetzij door de toevoeging van de aanduiding 'bedrijfswoning' of 'maximum aantal wooneenheden = 2' aan de bestemming 'Bedrijf' of 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De recreatiewoning aan de Kuikseindseweg 27a is bestemd als 'Recreatie' en aangeduid als 'recreatiewoning'. In de bestemming 'Recreatie' zijn regels opgenomen die permanente bewoning van deze recreatiewoning uitsluiten.

2.3 Vergunbare woningen - positieve bestemming

Het actuele provinciale beleid is neergelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant (2017). Het beleid voor de (planologische) toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied is zeer terughoudend. Als er geen sprake is van bestaand recht, kunnen nieuwe woningen op grond van het provinciaal beleid uitsluitend worden toegevoegd als:

1. de woning binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied' valt; of
2. sprake is van de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; of
3. sprake is van een ruimte-voor-ruimte-kavel; of
4. sprake is van een (te ontwikkelen) landgoed; of
5. sprake is van een eerste bedrijfswoning.

De volgende locaties vallen onder één van deze categorieën en kunnen op grond van het provinciaal beleid dus positief worden bestemd:

Adres		Reden positieve bestemming
Akkerweg 1-1a	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Andreasstraat 2b	Oost West en Middelbeers	ruimte-voor-ruimte-kavel
Broekeindsedijk 2-2b	Oost West en Middelbeers	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Broekstraat 20-21	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Broekstraat 23	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Van Coehoornweg 2-2a	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Dekkerstraat 2	Oost West en Middelbeers	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Driehoek 18	Oost West en Middelbeers	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Heikant 7	Oost West en Middelbeers	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Huijgevoort 12	Oost West en Middelbeers	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Neereindseweg 2	Oost West en Middelbeers	binnen stedelijk gebied
Oudesteeg 1-1a	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand

Adres		Reden positieve bestemming
Spoordonkseweg 142	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Spoordonkseweg 146-146a	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Spreeuwesedijk 7a	Oost West en Middelbeers	ruimte-voor-ruimte-kavel
Straten 6	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Straten 14	Oirschot	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
't Ven 26-26a	Oost West en Middelbeers	binnen stedelijk gebied
Voorteindseweg 3	Oost West en Middelbeers	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand
Voorteindseweg 12	Oost West en Middelbeers	splitsing cultuurhistorisch waardevol pand en ruimte-voor-ruimte-kavel
Westelbeersedijk 37a	Oost West en Middelbeers	ruimte-voor-ruimte-kavel

Voor al deze woningen (zowel de te gesplitste panden als de woningen binnen stedelijk gebied en de ruimte-voor-ruimte-kavels) is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' opgenomen. Per woning is voorzien in een bouwvlak.

2.4 Niet vergunbare woningen - uitsterfregeling

Woningen waar geen sprake is van bestaand recht en die op grond van het provinciaal beleid niet mogen worden toegevoegd, kunnen in dit bestemmingsplan geen positieve bestemming krijgen. Daarnaast is op enkele locaties sprake van een woning die weliswaar vergunbaar zou zijn binnen de provinciale beleidskaders, maar waarvan de eigenaren hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan een positieve bestemming. Het is gewenst om ook voor deze situaties, die veelal al geruime tijd voortduren, in een regeling te voorzien. In dit bestemmingsplan zijn de woningen daarom voorzien van een zogenaamde uitsterfregeling: de gebouwen die in gebruik zijn als woning, zijn niet als (extra) woning bestemd, maar mogen op grond van de uitsterfregeling wel worden gebruikt als (extra) woning. Indien de bewoning van het pand wordt beëindigd, mag het gebruik niet meer opnieuw aanvragen. Het betreft de volgende locaties:

Adres		Bestemming in dit bestemmingsplan
Geeneindseweg 5a	Oirschot	AW-LW
Ontginningsweg 10a	Oost West en Middelbeers	R
Vinkendonken 1	Oirschot	W
Voldijnseweg 11	Oost West en Middelbeers	W

Voor deze woningen is in dit bestemmingsplan een uitsterfregeling opgenomen. Aan de panden waarin wordt gewoond, is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' toegekend. In de planregels is bepaald dat het gebruik van deze panden als woning is toegestaan, met dien verstande dat, als het gebruik als voor langer dan een jaar wordt onderbroken, het gebruik als woning niet meer mag worden hervat.

2.5 Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt aan 42 woningen een positieve bestemming toegekend. In 21 gevallen betreft het panden waar sprake is van legale bewoning, maar die abusievelijk niet positief zijn bestemd in het huidige bestemmingsplan. In de overige gevallen is sprake van de legalisatie van een woonfunctie die al geruime tijd (in ieder geval al vóór 2002) aanwezig is, maar waarvan de bewoning illegaal is gestart.

2.5.1 Woningsplitsing

In het grootste deel van de gevallen betreft de ontwikkeling de splitsing van een pand in twee woningen. Deze panden hebben in het geldende bestemmingsplan al een bestemming die bewoning toestaat, maar die bestemming is beperkt tot maximaal één woning. De toevoeging van een tweede woning heeft in ruimtelijk opzicht slechts een beperkte impact. Het hoofdgebouw (hetzij een karakteristieke langgevelboerderij, hetzij een gebouw van recenter datum met de kenmerken van een langgevelboerderij) wordt namelijk niet vergroot en de hoofdvorm ervan blijft gehandhaafd. Doordat twee woningen worden toegestaan, kan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden verdubbeld maar dat is gezien de grootte van de betrokken percelen niet bezwaarlijk. Bovendien leidt splitsing van een bestaande woning niet tot aantasting van aanwezige (natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische) waarden en worden de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven niet geschaad: het pand waarin de extra woning zich bevindt, heeft immers al een bestemming die wonen toestaat en feitelijk heeft de splitsing al geruime tijd geleden plaatsgevonden.

2.5.2 Ruimte-voor-ruimte woningen

Bij de woningen waarvoor gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling is geen sprake van de splitsing van een bestaande woning in twee woningen. Er is ofwel sprake van de legalisatie van bewoning van een bestaand pand, ofwel van sloop van een bestaande (illegale) woning en herbouw op hetzelfde bouwperceel:

- Op het perceel Andreasstraat 2b staat een recreatiewoning, die oorspronkelijk is vergund als bijgebouw bij de woning Andreasstraat 2. Het gebruik van dit gebouw als recreatiewoning wordt beëindigd en in plaats daarvan wordt elders op het perceel een woning teruggebouwd op basis van een verworven ruimte-voor-ruimte bouwrecht.
- Op het perceel Spreeuwesdijk 7a staat een gebouw van beperkte omvang dat wordt bewoond. Dit gebouw wordt gesloopt en in plaats daarvan wordt verder noordelijk op het perceel een woning teruggebouwd. De afstand tussen de woning en de omliggende agrarische bedrijven neemt daardoor toe. De bomen tussen de Spreeuwesdijk en het woonperceel blijven behouden en behouden hun huidige bestemming ('Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'). De woning wordt gebouwd op basis van een verworven ruimte-voor-ruimte bouwrecht.
- Op het perceel Voorteindseweg 12 wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Op dit perceel staat een tweede woning, die met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimteregeling positief wordt bestemd in dit bestemmingsplan.
- Op het perceel Westelbeersdijk 37a wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Op dit perceel staat een gebouw, dat oorspronkelijk is gebouwd als bedrijfsgebouw/bijgebouw bij de woning Westelbeersdijk 37, maar dat zelfstandig wordt bewoond. Dit pand wordt met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimteregeling positief bestemd in dit bestemmingsplan.

Voor alle vier de woningen is een bouwtitel voor een ruimte-voor-ruimte woning aangekocht. De certificaten die zijn uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. De gemeente Oirschot ligt volgens de Svro niet in het stedelijk concentratiegebied, maar maakt deel uit van een landelijke regio.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte legt de provincie het accent op het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. De provincie gaat terughoudend om met (nieuwe) stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en is vervolgens periodiek herzien. De laatste herziening van de Verordening ruimte dateert van juli 2017. Vanaf die datum staat de verordening bekend onder de naam Verordening ruimte Noord-Brabant.

De regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en het Natuur Netwerk Brabant (NNB) begrensd. Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied.

Regels voor woningen

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn binnen de vier structuren regels opgenomen voor de bouw van woningen. In algemene zin geldt binnen alle structuren dat bestaande woningen zonder meer zijn toegestaan. Voor de toevoeging van nieuwe woningen gelden de volgende regels:

- in het **bestaand stedelijk gebied** is de toevoeging van nieuwe woningen (en andere stedelijke functies) toegestaan. Gemeenten zijn binnen het bestaand stedelijk gebied vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen - waaronder de toevoeging van woningen - mits de ontwikkelingen passen binnen de regionale afspraken;
- in het **Natuur Netwerk Brabant** is de toevoeging van nieuwe woningen niet toegestaan. Op grond van de Verordening ruimte moet een bestemmingsplan binnen het NNB strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Zolang het NNB niet is gerealiseerd, mogen uitsluitend de bestaande bebouwing en planologische gebruiksactiviteiten worden toegestaan.
- in de **groenblauwe mantel** en het **gemengd landelijk gebied** geldt een terughoudend beleid met betrekking tot het toevoegen van nieuwe woningen. In bestemmingsplannen mogen bestaande burgerwoningen en bedrijfspwoningen worden toegestaan. Nieuwbouw waarbij het aantal woningen wordt verhoogd is uitsluitend toegestaan in de volgende gevallen:
 - toevoeging van een eerste bedrijfswoning, mits dat noodzakelijk is vanwege de aard van de bedrijfsvoering;
 - toevoeging van een woning door splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - toevoeging van woningen met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - toevoeging van woningen door gebruikmaking van de regeling voor landgoederen.

Bestaande woningen

In artikel 2, derde lid van de Verordening ruimte Noord-Brabant is geregeld wat moet worden verstaan onder 'bestaande bebouwing' of 'bestaande planologische gebruiksactiviteit':

Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

- a. *datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:*
 1. *een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of*

- II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.*
- b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.*

Woningen die bij recht zijn toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan worden op grond van sub a aangemerkt als bestaande woning. Op grond van sub b worden ook woningen die planologisch niet zijn geregeld, maar waarvoor handhaving niet meer mogelijk is, als bestaande woningen aangemerkt. Het betreft bijvoorbeeld woningen die zijn vergund (en die dus legaal aanwezig zijn), maar die (abusievelijk) niet positief zijn bestemd en daardoor onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Toetsing bestemmingsplan

Voor de woningen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën:

1. woningen waarvoor een vergunning is verleend en waar dus sprake is van bestaand recht, maar die (abusievelijk) niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen (21 locaties);
2. woningen die zonder vergunning zijn gebouwd en/of in gebruik zijn genomen, maar waar op basis van het provinciale beleid een positieve bestemming mogelijk is (21 locaties);
3. woningen die zonder vergunning zijn gebouwd en/of in gebruik zijn genomen, maar waar het provinciale beleid een positieve bestemming in de weg staat of de eigenaren niet de voorkeur hebben voor een positieve bestemming (4 locaties).

Voor de woningen in **categorie 1** geldt dat deze op grond van artikel 2 van de Verordening ruimte moeten worden aangemerkt als 'bestaande woningen'. Het bestemmen van deze woningen is in overeenstemming met de Verordening ruimte Noord-Brabant en is dus toegestaan. Voor de woningen in **categorie 3** is geconstateerd dat een positieve bestemming niet mogelijk/wenselijk is. Voor deze woningen is daarom niet voorzien in een woonbestemming, maar is een uitsterfregeling opgenomen. Deze regeling is gericht op het beëindigen van de woonfunctie: de woonfunctie mag in het betreffende pand worden voortgezet, maar zodra de woonfunctie is beëindigd mag het pand niet meer opnieuw als woning in gebruik worden genomen. Het doel van deze regeling is rechtszekerheid te geven aan de bewoners/eigenaren van deze panden. De Verordening ruimte Noord-Brabant staat zo'n constructie, die een tijdelijk karakter heeft, niet in de weg.

De woningen in **categorie 2** zijn geen 'bestaande woningen' in de zin van de Verordening ruimte Noord-Brabant, maar krijgen in dit bestemmingsplan wél een passende bestemming. Hoewel de woningen feitelijk al aanwezig zijn en al worden bewoond, is in juridisch-planologisch opzicht sprake van een nieuwe situatie. Voor deze woningen moet dus worden voldaan aan de regels die de Verordening ruimte stelt. De woningen in deze categorie kunnen worden onderverdeeld in:

- woningen binnen bestaand stedelijk gebied (2 stuks);
- woningen door splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden (16 stuks);
- woningen waarbij gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling (4 stuks).

Bestaand stedelijk gebied

De woningen aan de Neereindseweg 2 en 't Ven 26-26a liggen volgens de Verordening ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. De Verordening ruimte staat de toevoeging van woningen in het bestaand stedelijk gebied zonder meer toe.

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle panden

In dit bestemmingsplan vallen 16 woningen onder de splitsingsregeling voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Een deel van de panden waarin de woningen zich bevinden, komt voor op het overzicht 'monumenten en beeldbepalende panden', dat als bijlage bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' is opgenomen.

Voor deze panden is in het huidige bestemmingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid (binnen de agrarische bestemmingen) dan wel een wijzigingsbevoegdheid (binnen de woonbestemming) voor woningsplitsing opgenomen.

Voor de panden die niet op deze lijst voorkomen, is geen sprake van een binnenplanse afwijkmogelijkheid of wijzigingsmogelijkheid. Het betreft echter in alle gevallen panden die als cultuurhistorisch waardevol kunnen worden aangemerkt, met name vanwege hun verschijningsvorm en situering. Het betreft (langgevel)boerderijen of panden die in een vergelijkbare karakteristieke stijl zijn gebouwd. Deze bouwvorm is kenmerkend voor het landschap van De Kempen en het Oirschotse buitengebied en leent zich goed voor woningsplitsing. Voor de betreffende panden is afzonderlijk advies ingewonnen bij de Monumentencommissie. De Monumentencommissie heeft de panden beoordeeld en geconcludeerd dat deze cultuurhistorische waarde hebben. Splitsing ervan past dus binnen de regeling van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Ruimte-voor-ruimte woningen

Op vier locaties binnen dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De locaties liggen buiten het bestaand stedelijk gebied en er is geen sprake van splitsing van een bestaand pand in twee woningen. Deze woningen zijn op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant uitsluitend toelaatbaar indien gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze regeling bepaalt dat de toevoeging van ruimte-voor-ruimte kavels mogelijk is, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

Aan het bepaalde in sub a kan worden voldaan doordat ter plaatse van de ruimte-voor-ruimte locatie een veehouderij is beëindigd en gesaneerd, of doordat een bouwtitel is verworven bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Voor de ruimte-voor-ruimte woningen in dit bestemmingsplan is sprake van een aangekochte bouwtitel.

Alle ruimte-voor-ruimte woningen bevinden zich op planologisch aanvaardbare locaties in bebouwingsconcentraties. De woningen aan de Spreeuwesdijk 7a, Voortendseweg 12 en Westelbeersdijk 37a liggen op gronden die in het huidige bestemmingsplan zijn aangeduid als bebouwingsconcentratie. De woning aan de Andreasstraat 2b is in het bestemmingsplan niet aangeduid als bebouwingsconcentratie, maar de locatie past wel binnen het begrip voor 'bebouwingsconcentratie' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Ter plaatse is namelijk sprake van een bebouwingscluster aan weerszijden van de Andreasstraat/Hertog Janstraat.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3 van de Verordening ruimte bevat algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder regels voor landschappelijke inpassing en voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Landschappelijke inpassing

Artikel 3.1 bepaalt dat iedere ruimtelijke ontwikkeling – ongeacht of die binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt – moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast moet voor alle ontwikkelingen toepassing worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen die in dit bestemmingsplan 'extra' mogelijk worden gemaakt, voldoen aan deze criteria.

De ruimtelijke impact van de 'nieuwe' woningen is zeer beperkt, aangezien het ofwel gaat om splitsing van bestaande panden, ofwel om de legalisatie/herbouw van bestaande woningen, waarvoor een ruimte-voor-ruimtetitel is aangekocht. De (beperkte) toename van bebouwing die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is goed inpasbaar op de verschillende locaties. De huidige landschappelijke inpassing van de percelen volstaat ook voor de extra woningen. Dit geldt zonder meer voor de percelen waar sprake is van woningsplitsing: daar is de planologische wijziging immers beperkt tot het toelaten van een tweede (reeds bestaande) woning in een bestaand pand en het uitbreiden van de mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bij twee woningen in plaats van één woning). Voor de ruimte-voor-ruimtetitels is geen sprake van splitsing, maar van de (planologische) toevoeging van een vrijstaande woning. Ook in die gevallen volstaat de huidige landschappelijke inpassing:

- **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. De woning is landschappelijk goed ingepast en verdere maatregelen voor landschappelijke inpassing zijn niet zinvol.
- **Spreeuwesdijk 7a:** deze woning wordt gerealiseerd in het halfopen landschap aan de westzijde van de Spreeuwesdijk, dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van gesloten bosgebieden en open agrarische percelen. Het zicht vanaf de Spreeuwesdijk wordt ter plaatse bepaald door een open agrarisch landschap met ruim zicht op de achtergelegen bosrand. Het huidige pand aan de Spreeuwesdijk 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 beboste gebiedje dat tussen de Spreeuwesdijk en de agrarische gronden ligt en krijgt daarmee een minder prominent karakter. 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 houtwallen 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 regelen. 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 regelen. 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. De woning is landschappelijk goed ingepast en verdere maatregelen voor landschappelijke inpassing zijn niet zinvol.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.2 bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De uitwerking van deze kwaliteitsverbetering vindt plaats op regionaal/gemeentelijk niveau.

Gemeenten bepalen, bij voorkeur in regionaal verband, voor welke ontwikkelingen kwaliteitsverbetering noodzakelijk is en welke eisen er aan die kwaliteitsverbetering worden gesteld. De gemeente Oirschot hanteert hiertoe de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (zie paragraaf 3.2.3). Gelet op de zeer beperkte impact die woningsplitsing heeft, is een kwaliteitsverbetering van het landschap in deze gevallen niet aan de orde. In de Verordening ruimte is daarnaast bepaald dat in het geval van ruimte-voor-ruimtetoningen géén extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is. De kwaliteitsverbetering is in die gevallen immers besloten in de milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst die gepaard gaat met de beëindiging en sanering van veehouderijen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Oirschot

De gemeenteraad heeft op 26 september 2017 de Omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot, waarbij de lijn van kwaliteiten in Oirschot wordt gevolgd. Deze kwaliteiten zijn ontstaan in het verleden en hebben zich vertaald in het huidige landschap en de cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kwaliteiten die het heden bepalen, bieden zowel de voorwaarden als het perspectief voor de toekomst. Dit perspectief wil de gemeente, samen met de samenleving, verder uitbouwen.

In de Omgevingsvisie zijn algemene uitgangspunten, specifieke beleidsthema's en gebiedsgerichte doelen benoemd. Algemene uitgangspunten zijn:

- behoud en herstel van de huidige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie;
- bewerkstelligen van een duurzaam veilige en gezonde ontwikkeling van de gemeente;
- creëren van maatschappelijk draagvlak voor initiatieven;
- een nieuwe sturingsfilosofie, waarbij ruimte wordt gegeven aan initiatieven uit de samenleving en de gemeente minder sturend optreedt in de fysieke leefomgeving.

Het buitengebied van Oirschot kent veel kwaliteiten, maar ook knelpunten en tegengestelde belangen. Het buitengebied is attractief als hoogwaardig recreatief uitloopegebied. De gestage transitie van 'overwegend agrarisch gebied' naar 'een gebied met agrarische en recreatieve functies' brengt een continu spanningsveld aan het oppervlak. Het gaat bijvoorbeeld om een duurzame verhouding tussen recreatie, de draagkracht van natuur en landschap en de wederzijdse beperkingen tussen milieugevoelige functies en de agrarische sector. Daarnaast spelen in het buitengebied diverse maatschappelijke opgaven, waaronder een toenemende functiemenging, de transformatie van vrijkomende (agrarische) bebouwing, energietransitie en klimaatbestendigheid. Voor het hele buitengebied is sprake van een zoektocht naar een nieuwe balans.

3.2.2 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Op grond van het provinciaal beleid is voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd ruimte-voor-ruimtetoningen) een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De gemeente Oirschot hanteert hiervoor de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen:

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

De woningen die in dit bestemmingsplan buiten het bestaand stedelijk gebied worden toegestaan, vallen uiteen in de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden en de toevoeging van ruimte-voor-ruimte woningen. Voor deze laatste categorie is kwaliteitsverbetering van het landschap per definitie niet aan de orde. De splitsing van bestaande woningen in meerdere wooneenheden wordt op grond van de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 1. Dit betreft kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande bebouwing en/of binnen de vigerende planologische regeling en die niet of nauwelijks impact hebben op de omgeving. Op grond van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen is kwaliteitsverbetering van het landschap voor de nieuwe woningen die in dit bestemmingsplan worden toegelaten dus niet noodzakelijk.

Hoewel voor het merendeel van de gesplitste panden reeds een woonbestemming geldt, wordt in een aantal gevallen tevens de geldende agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. In die gevallen is sprake van een forse milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst, doordat een agrarisch bedrijf plaatsmaakt voor een woning en de hoeveelheid bebouwing afneemt: in plaats van een agrarisch bouwvlak, dat ingevolge het huidige bestemmingsplan volledig mag worden bebouwd, wordt een woonbestemming met beperkte bouw mogelijkheden (een hoofdgebouw van 750 of 1.000 m³ en 120 of 240 m² aan bijgebouwen) opgenomen. Aanvullende kwaliteitsverbetering is daarom niet nodig.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan wordt aan 42 woningen een positieve bestemming toegekend. In 21 gevallen is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van een correctie van een fout in het vigerende bestemmingsplan. De betreffende woningen zijn vergund (en dus legaal aanwezig), maar zijn abusievelijk niet als zodanig bestemd. Omdat sprake is van een bestaande én vergunde situatie, is voor deze woningen onderzoek niet noodzakelijk.

Voor de overige woningen die in dit bestemmingsplan positief worden bestemd (en daarmee worden gelegaliseerd) dient wél te worden ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten en dient – waar nodig – gericht onderzoek te worden verricht. Daarbij is onderscheid te maken in woningen die reeds aanwezig zijn en waarvoor herbouw niet aan de orde is (het overgrote deel van de woningen) en woningen waarvoor sloop en nieuwbouw zal plaatsvinden: de ruimte-voor-ruimtetoningen aan de Andreasstraat 2b en de Spreeuwelsedijk 7a. Voor die laatste woningen is gericht onderzoek gedaan naar onder andere de bodemkwaliteit en aanwezige flora en fauna. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten voor deze woningen.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

In het geval van een functiewijziging of het realiseren van nieuwe bebouwing dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Indien geen sprake is van functiewijziging (bijvoorbeeld omdat reeds een woning aanwezig is) en er bovendien geen sprake is van bouwactiviteiten, is bodemonderzoek niet noodzakelijk: de bodem wordt in die gevallen geacht geschikt te zijn voor het reeds aanwezige gebruik.

4.2.2 Toetsing

Voor het overgrote deel van de woningen in dit bestemmingsplan is geen sprake van functiewijziging van gronden. In de meeste gevallen is ofwel sprake van woningsplitsing in een pand waarin wonen al is toegestaan, ofwel van het positief bestemmen van een bestaand pand dat reeds geruime tijd in gebruik is als woning. Voor deze situaties is in het kader van dit bestemmingsplan geen bodemonderzoek noodzakelijk. In twee gevallen (de ruimte-voor-ruimtetoningen aan de Andreasstraat 2b en de Spreeuwelsedijk 7a) is sprake van een functiewijziging én van nieuwbouw. Voor deze locaties is daarom een verkennend bodemonderzoek verricht.

Verkennend bodemonderzoek Andreasstraat 2b

Uit het verkennend bodemonderzoek¹, dat als bijlage is opgenomen, blijkt dat de hypothese 'onverdachte locatie' kan worden aangenomen. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten vastgesteld. De verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de streefwaarden, waarvoor vervolgstappen in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk zijn. In de bodem zijn geen bijmengingen van bodemvreemd materiaal en asbestverdachte materialen aanwezig, zodat een asbestonderzoek niet noodzakelijk is. Met het verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.

¹ Verkennend bodemonderzoek achter Andreasstraat 2, Verhoeven Milieutechniek, 30 mei 2018

Verkennend bodemonderzoek Spreeuwesdijk 7a

Uit het verkennend bodemonderzoek², dat als bijlage is opgenomen, blijkt dat de hypothese 'onverdachte locatie' kan worden aangenomen. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten vastgesteld. De verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de streefwaarden, waarvoor vervolgstappen in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk zijn. In de bodem zijn geen bijmengingen van bodemvreemd materiaal en asbestverdachte materialen aanwezig, zodat een asbestonderzoek niet noodzakelijk is. Met het verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar in de ruimtelijke ordening rekening mee moet worden gehouden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van bebouwing inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.3.2 Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

4.3.3 Toetsing

In het overgrote deel van de gevallen is sprake van het positief bestemmen van (een woning in) een bestaand pand. In veel gevallen is sprake van woningsplitsing van bestaande woongebouwen. Deze woongebouwen zijn intern verbouwd, waarbij geen sprake is van een toename van bebouwing of verharding. Op deze locaties is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling, zonder gevolgen voor de waterhuishouding. In twee gevallen (de ruimte-voor-ruimtetoningen aan de Andreasstraat 2b en de Spreeuwesdijk 7a) is wel sprake van een toename aan bebouwing/verharding. Voor deze locaties is sprake van toevoeging van een woning, met de mogelijkheid voor het realiseren van bijgebouwen en bijbehorende terreinverharding.

Watertoets Andreasstraat 2b en Spreeuwesdijk 7a

Als gevolg van de realisatie van de woningen wordt een nieuw verhard oppervlak van circa 490 m² per woonperceel verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw, 240 m² bijgebouwen en 100 m² verharding.

² Verkennend bodemonderzoek Spreeuwesdijk 7a, Verhoeven Milieutechniek, 30 mei 2018

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening mogelijk, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Andreasstraat 2b

Het plandeel aan de Andreasstraat 2b is op basis van de Keurkaart gelegen in een 'beekdal'. De beekdalen betreffen kwelgebieden die hydrologisch gezien tot de meest waardevolle gebieden van het beheergebied van het waterschap gerekend kunnen worden. De realisatie van een woonperceel heeft geen waterhuishoudkundige ingrepen met een (significant) verdrogend effect tot gevolg.

Spreeuwesdijk 7a

Het plandeel aan de Spreeuwesdijk 7a is op basis van de Keurkaart gelegen in een 'attentiegebied'. In het beheergebied van waterschap De Dommel liggen veel natte natuurparels. Rondom deze natte natuurparels ligt een beschermingszone van gemiddeld 500 meter, en voor zover deze niet in keurbeschermingsgebied vallen, zijn deze gebieden in de keur aangewezen als attentiegebied. De attentiegebieden hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurparels door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving te voorkomen. Voor de attentiegebieden wordt een aangepaste waterhuishoudkundige bescherming voorgestaan waarbij in beginsel geen waterhuishoudkundige ingrepen zoals het toepassen van drainage mogen plaatsvinden, tenzij deze gericht zijn op het verbeteren van de condities voor de natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Waterhuishoudkundige ingrepen mogen geen significant verdrogend effect hebben op een natte natuurparel. De realisatie van een woonperceel heeft geen waterhuishoudkundige ingrepen met een (significant) hydrologisch effect tot gevolg. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Natte natuurparel' die aan de attentiegebieden is toegekend, bevat regels ten aanzien van het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie binnen de natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien een bestemmingsplan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Akoestisch onderzoek moet in die gevallen uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Indien maatregelen niet doelmatig zijn of stuiten op bezwaren, kan door het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) een hogere waarde worden verleend.

4.4.2 Toetsing

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan opgenomen woningen.

De woningen die in dit bestemmingsplan worden geregeld, vallen ook niet binnen de geluidzone van een spoorweg. De woningen staan voor een deel wel binnen de geluidzone van één of meer wegen. De woningen die in dit bestemmingsplan worden toegestaan, zijn ofwel gesitueerd binnen een pand waarin de woning al geruime tijd (in ieder geval al van voor 2002) aanwezig is, of worden gebouwd ter vervanging van een bestaande woning. De akoestische situatie is voor de woningen die nu planologisch worden gereguleerd, vergelijkbaar met de akoestische situatie van de bestaande woningen die planologisch al zijn toegestaan. Het bestemmen van de woningen is daarmee uit akoestisch oogpunt niet bezwaarlijk.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

4.5.2 Toetsing

Dit plan voorziet in het legaliseren van 21 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven die zijn genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate'. Het bestemmingsplan draagt dus 'niet in betekende mate' bij, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid c van de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.6.2 Toetsing

De woningen in het plangebied zijn verspreid gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot. Geen van de locaties ligt binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar van omliggende risicovolle inrichtingen of van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Eén locatie (het perceel aan de Van Coehoornweg 2-2a) ligt gedeeltelijk binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar van een nabijgelegen hogedruk aardgastransportleiding. De plaatsgebonden risicocontour is als 'veiligheidszone – leiding' opgenomen op de verbeelding. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze veiligheidszone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Daarmee is uitgesloten dat de woning binnen de veiligheidscontour wordt gebouwd, zodat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan. De toevoeging (legalisering) van enkele woningen heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van de relevante risicobronnen. Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 tot en met categorie 6. Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar.

Eenzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend. In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

4.7.2 Toetsing

Voor de legalisatie van gesplitste/te splitsen woningen geldt in alle gevallen dat het gebruik van het gehele pand als woonruimte reeds is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan en dat het pand feitelijk ook wordt bewoond. De afstand van de woonfunctie tot omliggende bedrijvigheid blijft onveranderd, ook als in het pand niet één maar twee woningen zijn toegestaan. Hierdoor mag worden aangenomen dat ter plaatse van de gesplitste/te splitsen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omringende bedrijvigheid wordt door het toelaten van een extra woning in deze bestaande panden niet belemmerd.

Voor vier locaties is sprake van toevoeging van een woning op een locatie waar wonen in het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de ruimte-voorzorgregeling. Deze woningen worden hierna getoetst aan de ligging in relatie tot omliggende bedrijven.

Voortendseweg 12

Nabij deze woning zijn een aannemersbedrijf en opslaglocatie aanwezig. Vanwege de bedrijvigheid in de omgeving van het plandeel en de aanwezigheid van de N395 kan het plandeel worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het aannemersbedrijf valt in de categorie 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²', waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De afstand tussen de woning en de bestemmingsgrens van het aannemersbedrijf is ruim 35 meter, waarmee wordt voldaan aan de indicatieve afstand en de ontwikkeling uit oogpunt van bedrijfshinder dus inpasbaar is. In de omgeving van deze woning is in de huidige situatie een kalverhouderij gelegen (Voortendseweg 3). Dit agrarische bedrijfsperceel maakt ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het agrarisch bedrijf wordt wegbestemd en de boerderij wordt gesplitst, waarmee de (agrarische) bedrijfshinder komt te vervallen.

Westelbeersedijk 37a

Nabij deze woning is een transportbedrijf aanwezig. De woning staat in een omgeving die kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor een transportbedrijf geldt volgens de VNG-brochure een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de woning en de bestemmingsgrens van het transportbedrijf is ruim 85 meter, waarmee wordt voldaan aan de indicatieve afstand en de ontwikkeling uit oogpunt van bedrijfshinder dus inpasbaar is.

Andreasstraat 2b

Nabij deze woning zijn een sportcomplex en dierenwinkel met horecafunctie aanwezig. De woning is gelegen in een omgeving die kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Het sportcomplex is aangemerkt als 'Veldsportcomplex (met verlichting)' waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. De afstand tussen de woning en de bestemmingsgrens van het sportcomplex is ruim 95 meter. De dierenwinkel met horecafunctie is aangemerkt als 'Detailhandel voor zover niet elders genoemd' en 'Restaurants, café, bars, etcetera' waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De afstand tussen de woning en de bestemmingsgrenzen van de dierenwinkel met horecafunctie bedraagt voor beide circa 100 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve afstanden, zodat de ontwikkeling uit oogpunt van bedrijfshinder inpasbaar is.

Spreeuwesedijk 7a

Nabij deze woning zijn verschillende agrarische bedrijven aanwezig. De woning is gelegen in een omgeving die kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Met uitzondering van het aspect geur geldt voor de agrarische bedrijven een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de woning en de agrarische bouwvlakken voldoet hieraan. Op het aspect geurhinder wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

4.8 Geurhinder

4.8.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer vormen het beoordelingskader voor geurhinder afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen (geurnormen en vaste afstanden) waaraan veehouderijen moeten voldoen en waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden (de zogenaamde omgekeerde werking). De wet biedt gemeenten de mogelijkheid om door middel van een gemeentelijke geurverordening af te wijken van de in de wet gestelde geurnormen en vaste afstanden. In Oirschot geldt de 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012'

4.8.2 Toetsing

Voor de legalisatie van gesplitste/te splitsen woningen geldt in alle gevallen dat het gebruik van het gehele pand als woonruimte reeds is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan en dat het pand feitelijk ook wordt bewoond. De afstand van de geurgevoelige objecten tot omliggende emissiepunten dan wel de maximale invulling van bouwvlakken van veehouderijen wordt dus niet verkleind. Voor alle gesplitste/te splitsen woningen geldt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende agrarische bedrijvigheid niet wordt belemmerd.

Voor vier locaties is sprake van toevoeging van een woning op een locatie waar wonen in het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de ruimte-voorruimte-regeling. Deze woningen worden hierna getoetst aan de ligging in relatie tot omliggende bedrijven.

Voorteindseweg 12

In de omgeving van deze woning is in de huidige situatie een kalverhouderij gelegen (Voorteindseweg 3). Dit agrarische bedrijfsperceel maakt ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het agrarische bedrijf wordt wegbestemd en de boerderij wordt gesplitst in twee woningen. De (geur)hinder vanwege dit bedrijf komt daarmee te vervallen.

Westelbeersedijk 37a

De dichtstbijzijnde veehouderij nabij dit woonperceel is op ruime afstand (>200 meter) gelegen, waardoor ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder. Tussen het betreffende woonperceel en de dichtstbijzijnde veehouderij zijn bestaande woningen aanwezig, die beperkend zijn voor (de ontwikkelingsmogelijkheden van) deze veehouderij. Hierdoor is geen sprake van een belemmering van het agrarisch bedrijf.

Andreasstraat 2b

De dichtstbijzijnde veehouderij nabij dit woonperceel is op ruime afstand (>400 meter) gelegen, waardoor ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder. Tussen het betreffende woonperceel en de dichtstbijzijnde veehouderij zijn bestaande woningen aanwezig, die beperkend zijn voor (de ontwikkelingsmogelijkheden van) deze veehouderij. Hierdoor is geen sprake van een belemmering van het agrarisch bedrijf.

Spreeuwelsedijk 7a

Nabij deze woning zijn verschillende agrarische bedrijven aanwezig. Gelet op de korte afstanden tot de omliggende veehouderijen is onderzoek verricht om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en of agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.³ De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Vaste afstanden

In de omgeving van de het nieuwe woonperceel zijn twee agrarische bedrijven gelegen waar vaste afstanden voor gelden. Dit zijn de bedrijven Spreeuwelsedijk 7 en Spreeuwelsedijk 8. De afstandsgrenzen uit de Wet geurhinder en veehouderij zijn:

- gevel dierverblijf tot woning: 25 meter;
- emissiepunt dierverblijf tot woning: 50 meter.

Met de situering van de woonbestemming is zodanig rekening gehouden, dat wordt voldaan aan de vaste afstanden vanuit dierenverblijven en emissiepunten. Dit met inachtneming van de vigerende bouwregels voor het agrarisch bedrijf Spreeuwelsedijk 8, waarvoor geldt dat op minimaal 15 meter uit de as van de weg gebouwd moet worden.

Voorgrondbelasting

Ter plaatse van het nieuwe woonperceel is de voorgrondbelasting onderzocht ten aanzien van het maatgevend bedrijf waarvan de geurbelasting afhankelijk van het aantal geureenheden (odour-units). Ter plaatse van het plangebied is vanwege de voorgrondbelasting sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van geurhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken in een raster van 4 kilometer. Ter plaatse van het plangebied is vanwege de achtergrondbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd is dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend aan de bestemmingswijziging van de gronden. Veehouderijen worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en er is ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen: een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming zijn beide sporen opgegaan in één wet, waarin zowel de soortbescherming als de bescherming van waardevolle natuurgebieden – waaronder Natura 2000-gebieden – is geregeld. Daarnaast is voor het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) sprake van planologische bescherming via de provinciale Verordening ruimte. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving.

³ Onderbouwing thema geur Spreeuwelsedijk 7a, R&S Advies, 2 april 2018

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verankerd in de Wet natuurbescherming. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied.

Natuurnetwerk Brabant

De provincie wil de natuur van het Natuurnetwerk Brabant beschermen tegen aantasting en heeft daarom regels opgenomen in de Verordening ruimte. Centraal staat het behoud, het herstel en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken.

Soortbescherming

In ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie staat. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. In het geval van concrete ontwikkelingen dient te worden bepaald of deze kunnen leiden tot de verstoring van beschermde soorten.

4.9.2 Toetsing

In dit bestemmingsplan worden 21 bestaande woningen gelegaliseerd. Geen van de locaties ligt in een Natura 2000-gebied of in het Natuurnetwerk Brabant. Van directe aantasting van beschermde gebieden is dan ook geen sprake. Ook externe effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Dit bestemmingsplan regelt slechts dat aan deze bestaande woningen, verspreid in het Oirschotse buitengebied, een positieve bestemming wordt toegekend. Dit heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden in de omgeving.

Voor het overgrote deel van de gevallen is sprake van het positief bestemmen van een bestaand pand waarin reeds één of meer woningen aanwezig zijn. Er is op deze locaties geen sprake van nieuwe ingrepen, zoals het realiseren van nieuwe bebouwing of het rooien van bomen. Het positief bestemmen van deze panden heeft dan ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten. In twee gevallen (de ruimte-voor-ruimzewoningen aan de Andreasstraat 2b en de Spreeuwesdijk 7a) is wel sprake van de sloop van bestaande bebouwing en het toevoegen van nieuwe bebouwing. Voor deze locaties is daarom een flora en fauna inspectie uitgevoerd.

Flora en fauna inspectie Andreasstraat 2b

Uit de flora en fauna inspectie⁴, die als bijlage is opgenomen, blijkt het volgende:

- **Vogels:** In het onderzoeksgebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de eventueel te verwijderen vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.
- **Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën:** In het onderzoeksgebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd.

⁴ Flora- en fauna-inspectie Andreasstraat 2b, Faunaconsult, 26 april 2018

Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Het plangebied is minder dan 0,3 hectare groot. Conform de Provincie Noord-Brabant hoeven plangebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine marterachtigen als de bunzing en de wezel (Bouwens, 2017). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het onderzoeksgebied worden verplaatst.

- **Vleermuizen:** Indien de bomen in het bosgebied ten noorden en de houtsingel ten oosten van het onderzoeksgebied blijven behouden, zijn er geen aantastingen van een eventuele vaste vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen te verwachten. Wanneer binnen het onderzoeksgebied enkele bomen worden gekapt, zal dit geen noemenswaardige aantasting aan een vaste vliegroute of foerageergebied opleveren vanwege de aanwezigheid van vele houtsingels in de directe omgeving. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

Flora en fauna inspectie Spreeuwesdijk 7a

Uit de flora en fauna inspectie⁵, die als bijlage is opgenomen, blijkt het volgende:

- **Vogels:** In het onderzoeksgebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de eventueel te verwijderen vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.
- **Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën:** In het onderzoeksgebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het onderzoeksgebied worden verplaatst.
- **Vleermuizen:** Indien de bomen in het bosgebied ten noorden en de houtsingel ten oosten van het onderzoeksgebied blijven behouden, zijn er geen aantastingen van een eventuele vaste vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen te verwachten. Wanneer binnen het onderzoeksgebied enkele bomen worden gekapt, zal dit geen noemenswaardige aantasting aan een vaste vliegroute of foerageergebied opleveren vanwege de aanwezigheid van vele houtsingels in de directe omgeving. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

⁵ Flora- en fauna-inspectie Spreeuwesdijk 7b, Faunaconsult, 14 mei 2018

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

De verantwoordelijkheid voor archeologie(beleid) ligt grotendeels bij de gemeentelijke overheid. Gemeenten dienen de bescherming van archeologische waarden te borgen in hun ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld door dubbelbestemmingen voor archeologie op te nemen in bestemmingsplannen. Om dat te kunnen doen hebben veel gemeenten een archeologische beleidskaart vastgesteld. De archeologische beleidskaart van de gemeente Oirschot is in het vigerende bestemmingsplan vertaald in verschillende dubbelbestemmingen. Op grond van deze dubbelbestemmingen is bij werkzaamheden vanaf een bepaalde ondergronds (qua oppervlakte en qua verstoringsdiepte) archeologisch onderzoek verplicht.

De dubbelbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan zijn één op één overgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan, waardoor mogelijk aanwezige archeologische waarden van een beschermende regeling zijn voorzien. Archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk, omdat de dubbelbestemmingen garanderen dat bij nieuwbouw of grondroerende werkzaamheden onderzoek plaatsvindt als de ondergrens wordt overschreden.

4.10.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied of in de directe omgeving. In dit bestemmingsplan worden geen cultuurhistorische waarden geschaad. Er wordt slechts een woonbestemming toegekend aan panden die reeds geruime tijd worden bewoond. In die gevallen waar sprake is van woningsplitsing, betreft het cultuurhistorisch waardevolle panden (veelal karakteristieke boerderijen), waar de splitsing van het pand in twee woningen juist bijdraagt aan het behoud van deze waardevolle bebouwing. Van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake.

5 Juridische toelichting

5.1 Plansystematiek

In dit bestemmingsplan is aan een aantal woningen in het Oirschotse buitengebied een regeling gegeven die bewoning toestaat. In 42 gevallen betreft het een positieve bestemming voor een burgerwoning, een bedrijfswoning of – in één geval – een recreatiewoning. In de overige 4 gevallen is geen positieve bestemming toegekend, maar is een uitsterfconstructie opgenomen, die bewoning tijdelijk toestaat. Uitgangspunt voor de systematiek van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding en planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus', inclusief de partiële herziening daarvan zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'. Hierdoor gaan voor de woningen in het plangebied van dit bestemmingsplan dezelfde bouw- en gebruiksregels gelden als voor de overige woningen in het buitengebied van Oirschot.

5.2 Opzet van de verbeelding

Op de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan zijn de percelen waarop de woningen zich bevinden voorzien van een passende bestemming. Voor burgerwoningen is dat de bestemming 'Wonen' en voor bedrijfswoningen de bestemming 'Bedrijf' of een agrarische bestemming. Voor de begrenzing van het plangebied is op alle locaties uitgegaan van het bestemmingsvlak of bouwvlak dat in het huidige bestemmingsplan is opgenomen: deze vormen samen het plangebied. Door het volledige bestemmingsvlak of bouwvlak opnieuw te bestemmen, wordt voorkomen dat voor percelen twee bestemmingsplannen gaan gelden. Waar sprake is van de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, is telkens het volledige agrarische bouwvlak opgenomen op de verbeelding en is dit deels bestemd als wonen en deels voor agrarisch grondgebruik (zonder bouwvlak) en/of groen.

Aan de gronden binnen het plangebied zijn enkelbestemmingen gegeven die de woningen toestaan. Op sommige locaties is sprake van een bestemmingswijziging (van een niet-woonbestemming naar de bestemming 'Wonen'), terwijl op andere locaties slechts bouwvlakken en/of aanduidingen zijn toegevoegd die een tweede burgerwoning of bedrijfswoning toestaan. Voor de locaties waar een uitsterfregeling is opgenomen, zijn de geldende enkelbestemmingen één op één overgenomen en is slechts een regeling toegevoegd die bewoning van de betreffende panden tijdelijk toestaat. De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het geldende bestemmingsplan zijn op alle locaties één op één overgenomen in dit bestemmingsplan.

5.3 Opzet van de planregels

In de planregels zijn de regels opgenomen die gelden voor de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan. De regels zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1** bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die nodig zijn voor de toepassing van de planregels. Artikel 2 bevat de wijze van meten. In dit artikel is aangegeven hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de planregels.
- **Hoofdstuk 2** bevat de regels die gelden voor de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan.
- **Hoofdstuk 3** bevat een aantal algemene regels. In dit hoofdstuk zijn onder meer algemene bouwregels, algemene sloopregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

- **Hoofdstuk 4** bevat twee artikelen. Het eerste artikel bevat het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het tweede artikel betreft de slotregel, waarin is aangegeven hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

5.4 Uitsterfregeling

In dit bestemmingsplan is voor vier woningen een bijzondere regeling opgenomen. Deze woningen zijn in het kader van het project 'Zicht op Legalisatie' beoordeeld, op basis waarvan is geconcludeerd dat een positieve bestemming op bezwaren stuit. Het betreft gevallen waar de woning op grond van het provinciaal beleid niet kan worden gelegaliseerd en gevallen waar sprake is van een tweede (burger)woning bij een agrarisch bedrijf, waar het toekennen van een reguliere woonbestemming uit milieuoogpunt niet aanvaardbaar is.

Hoewel een positieve bestemming voor deze woningen uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is, is er in verband met de rechtszekerheid van de eigenaren/bewoners van de woningen voor gekozen om voor deze woningen toch een juridisch-planologische regeling te treffen. Persoonsgebonden overgangsrecht – waarbij het gebruik van de panden als woning uitsluitend is toegestaan door de persoon of personen die er op dit moment wonen – wordt als te beperkend beschouwd. Voor de woningen is daarom een zogenaamde uitsterfregeling opgenomen, die erop is gericht om bewoning van de panden op termijn te beëindigen maar die het gebruik niet beperkt tot de personen die nu in het pand wonen. De panden waarin wordt gewoond, zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling'. In de planregels is bepaald dat het gebruik van deze panden als woning is toegestaan, met dien verstande dat, als het gebruik als woning voor langer dan een jaar wordt onderbroken, het gebruik als woning niet meer mag worden hervat.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt aan 42 woningen een positieve bestemming toegekend. In 21 gevallen is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van het bestemmen van reeds vergunde woningen. Voor de overige woningen is sprake van legalisatie en daarmee in juridisch-planologisch opzicht van een nieuwe ontwikkeling.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om de gemeentelijke kosten te verhalen. De verplichting om een exploitatieplan op te stellen geldt niet in die gevallen waarin het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld doordat overeenkomsten zijn gesloten met eigenaren/ontwikkelaars. In dit geval is met alle eigenaren van de woningen die positief worden bestemd, een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het traject 'Zicht op legalisatie' heeft voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met de eigenaren van de woningen, waarbij afspraken zijn gemaakt over de wijze waarop de woningen in het bestemmingsplan worden meegenomen. Daarnaast zijn alle locaties ambtelijk doorgesproken met medewerkers van de provincie om te bepalen in hoeverre een positieve bestemming voor de woningen past binnen het provinciaal beleid.

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 deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn verschillende aanpassingen gedaan in het bestemmingsplan. In de nota zienswijzen is per zienswijze aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en is een overzicht met aanpassingen opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, veegplan 2018' is op 25 september 2018 vastgesteld door de gemeenteraad.