

Vastgesteld

Wijzigingsplan Buitengebied wijziging Bestseweg 54 Gemeente Oirschot

Datum: 15 oktober 2019

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0823.WPBGBESTSEWEG54-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING.....	6
1.2	PLANGEBIED.....	6
1.3	DOEL	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	PROJECTBESCHRIJVING.....	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	BEOOGDE ONTWIKKELING.....	9
HOOFDSTUK 3	VOORWAARDEN ARTIKEL 19.7.1 BESTEMMINGSPLAN	10
3.1	VOORWAARDEN	10
3.2	TOETSING	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
5.1	INLEIDING	19
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	19
5.3	WATER.....	20
5.4	NATUUR	22
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	23
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	23
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	28
5.8	GELUID	29
5.9	LUCHTKWALITEIT	30
5.10	BODEMKWALITEIT	31
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	32
5.13	GEZONDHEID	33
5.14	DUURZAAMHEID	36
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1	HOOFDOPZET	37
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	37
6.3	ALGEMENE TOELICHTING REGELS	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	40
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	40
8.2	VOOROVERLEG.....	40
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	40
SEPARATE BIJLAGEN.....		41

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een bestaande woning aan de Bestseweg 54 in Oirschot bestaat de wens om deze langgevelboerderij te splitsen in twee woningen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met toepassing van artikel 19.7.1 van de regels, de regels van het bestemmingsplan te wijzigen en een tweede nieuwe woning in het pand toe te staan. Er dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de in artikel 19.7.1 genoemde voorwaarden. Daarnaast zal sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening en zal er een zorgvuldige belangenafweging moeten plaatsvinden (Awb). Om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 19.7.1 uit het bestemmingsplan en om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening dient dit wijzigingsplan.

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied fase II 2013” en “Buitengebied, correctieve herziening”. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Om de splitsing mogelijk te maken moeten de regels van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

1.2 Plangebied

De locatie en daarmee het plangebied voor dit wijzigingsplan ligt in de gemeente Oirschot, ten oosten van het dorp Oirschot aan de Bestseweg 54. De oppervlakte van het perceel is circa 3.135 m² groot.



Luchtfoto oostzijde van Oirschot met de ligging van het perceel, bron: ruimtelijkeplannen.nl



Luchtfoto van het perceel aan de Bestseweg 54, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het toestaan van een extra woning binnen de bestaande langgevelboerderij ter plaatse van het perceel aan Bestseweg 54 in Oirschot.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied fase II 2013” en “Buitengebied, correctieve herziening” van de gemeente Oirschot.

De bestemmingen van het perceel aan de Bestseweg 54 zijn “Wonen” en “Agrarisch”. Binnen de bestemming “Wonen” is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel is ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden, de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4” opgenomen. Dit wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het wijzigen van de regels met betrekking op het perceel met de bestemming “Wonen”.



Uitsnede bestemmingsplankaart met in rood de ligging van het plangebied van het wijzigingsplan, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 19.2.2 onder c heeft bepaald dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Op grond van artikel 19.7.1 uit het bestemmingsplan is het college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen zodat een splitsing van een bestaande boerderij zodat ze gebruikt kan worden als twee zelfstandige woningen is toegestaan. In dat geval zal de bepaling van artikel 19.2.2 onder c dus moeten worden gewijzigd. Hiervoor is dit wijzigingsplan bedoeld.

1.5 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 19.7.1. Naast het feit dat voldaan moet worden aan deze voorwaarden dient de beoogde ontwikkeling te passen binnen de beleidskaders van de overheid. Hoofdstuk 4 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan dient bij elk ruimtelijk besluit sprake te zijn. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Op het perceel is nu een bestaande karakteristieke langgevelboerderij aanwezig. De woning wordt reeds bewoond. Op het perceel is al geruime tijd geen agrarische activiteit meer. De voorzijde van de woning is gepositioneerd naar De Bollen. Het gedeelte van het pand dat reeds bewoond wordt, is het zuidelijk deel. Het noordelijk deel van het pand is de beoogde tweede woning. Op het erf, aan de achterzijde van de woning zijn enkele opstallen gelegen. De opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 160 m². Het achtererf is in gebruik als tuin. De achtergevel van het pand is voor het zuidelijke deel deels uitgebouwd. Onderstaande foto geeft een beeld van de voorgevel van het pand aan De Bollen. Het gedeelte aan de rechterzijde van de rode stippellijn is het deel voor de gewenste tweede woning.



Foto van de bestaande woning aan de zijde van De Bollen. Bron: google.nl

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming “Wonen” zodat niet één maar twee woningen per bouwvlak zijn toegestaan. Op die manier kan het bestaande pand gesplitst worden.

De tweede woning is gepland binnen het bestaande pand. De verbouwplannen zullen op een later moment worden ontwikkeld en zullen moeten na wijziging van het maximaal toegestaan aantal woningen moeten voldoen aan de bestaande regels van de bestemming “Wonen”.

Hoofdstuk 3 Voorwaarden artikel 19.7.1 bestemmingsplan

Voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van het bestaande pand zijn verwoord in artikel 19.7.1 van het bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn in dit hoofdstuk benoemd. In paragraaf 3.2 is beschreven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3.1 Voorwaarden

De voorwaarden bij artikel 19.7.1 uit het bestemmingsplan zijn als volgt;

19.7.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde woningsplitsing van een bestaande boerderij toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een 'monument, beeldbepalende pand of karakteristiek gebouw', zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als zodanig aangemerkt door de monumentencommissie;
- b. de inhoudsmaat van het gebouw bedraagt minimaal 900 m³;
- c. bij splitsing vindt geen vergroting van de boerderij plaats;
- d. de kenmerkende vorm blijft gehandhaafd;
- e. het aantal woningen moet passen binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en bedraagt in elk geval niet meer dan 2;
- f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m²;
- g. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen sub 19.2.4 onder f wordt overschreden, moet worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie;
- h. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m² tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m².
- i. de monumentencommissie adviseert positief over de voorgestelde plannen;
- j. er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- k. er wordt geen afbreuk gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven;
- l. voldaan wordt aan de in de subleden 19.2.2 en 19.2.4 gestelde voorwaarden.

Uitsnede bestemmingsplan artikel 19.7.1

3.2 Toetsing

Per voorwaarde zal worden beschreven dat voldaan wordt aan artikel 19.7.1.

A; Karakteristiek gebouw

De bestaande woning is als "karakteristiek gebouw" opgenomen in bijlage 4 van de regels van het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

B; minimale inhoud van 900 m³

De inhoud van het bestaande pand is circa 1200 m³. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

C; Geen vergroting van de boerderij

De splitsing van het bestaande pand zal in pandig plaatsvinden. Bij de toekomstige verbouwplannen is geen vergroting van het bestaande pand beoogt. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

D; Handhaving van de kenmerkende vorm

Omdat de splitsing binnen het bestaande pand plaatsvindt zal de bestaande kenmerkende vorm blijven bestaan. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

E; woningbouwbehoefte

Het aantal woningen zal na wijziging maximaal 2 bedragen. Dit voldoet aan de provinciale woningbouwbehoefteprognoses en gemeentelijk woningbouwbeleid zoals beschreven in paragraaf 4.2 en 4.3 van de toelichting. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

F; maximaal oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Op het perceel is nu circa 160 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Na splitsing zal een deel van de bestaande bijbehorende bouwwerken gaan toebehoren aan de nieuwe woning. Per woning zal niet meer dan 120 m² aan bijbehorende bouwwerken bestaan. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

G; Sloop aan te veel aan bijbehorende bouwwerken

Omdat er geen sprake is van een overschrijding van het maximaal toegestaan oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is sloop van te veel aan bijbehorende bouwwerken niet aan de orde. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

H; sloop van voormalige bedrijfsgebouwen

Er zal geen sprake zijn van sloop van bijbehorende gebouwen. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

I; positief advies monumentencommissie

Concrete bouwplannen zijn er nog niet. De beoogde tweede woning is gepland in het bestaande pand. De plannen zijn voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie heeft positief geoordeeld over de splitsing en slechts een enkele opmerking gemaakt over de tuindeuren. Het advies is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

J; geen afbreuk van bestaande waarden in omgeving

De beoogde splitsing van de bestaande woning past geen bestaande landschappelijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden aan. Het betreft louter een inpandige verbouwing waarbij geen landschappelijke elementen worden gewijzigd. Voor de toekomstige verbouwplannen in het pand zal advies worden gevraagd aan de monumentencommissie. In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt nader gemotiveerd dat geen sprake is van afbreuk van bestaande waarden. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

K; belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende percelen

Van afbreuk van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende percelen is geen sprake. In paragraaf 5.6 wordt dit nader gemotiveerd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

L; voorwaarden voor bouwregels van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij woningen

De gestelde voorwaarden van de artikelen 19.2.2 en 19.2.4 regelen de bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Deze regels zijn nu ook reeds van toepassing en worden na wijziging niet aangepast. De wijziging betreft louter een inpandige splitsing van het bestaande hoofdgebouw en verdeling van de bestaande bijbehorende bouwwerken over de twee woningen.

Conclusie

De beoogde wijziging van het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak van één naar twee voldoet aan de gestelde voorwaarden voor wijziging zoals genoemd in artikel 19.7.1.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestaande relevante beleid van de overheid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op de beoogde inpandige splitsing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro

bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*”

De beoogde wijziging maakt het mogelijk om één woning planologisch toe te voegen. Deze nieuwe woning wordt in een bestaand pand gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk 1 nieuwe woning aan de harde plancapaciteit toe te voegen. De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen “woningbouwlocatie”. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. Bovendien is de nieuwe woning gelegen in een bestaand pand en wordt er dus geen nieuw ruimtebeslag voorzien.

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan wel moet worden onderbouwd. De gemeente Oirschot heeft haar woningbouwprogramma dat een vertaling is van de actuele behoefte in regionaal verband afgestemd zie hiervoor paragraaf 4.3.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

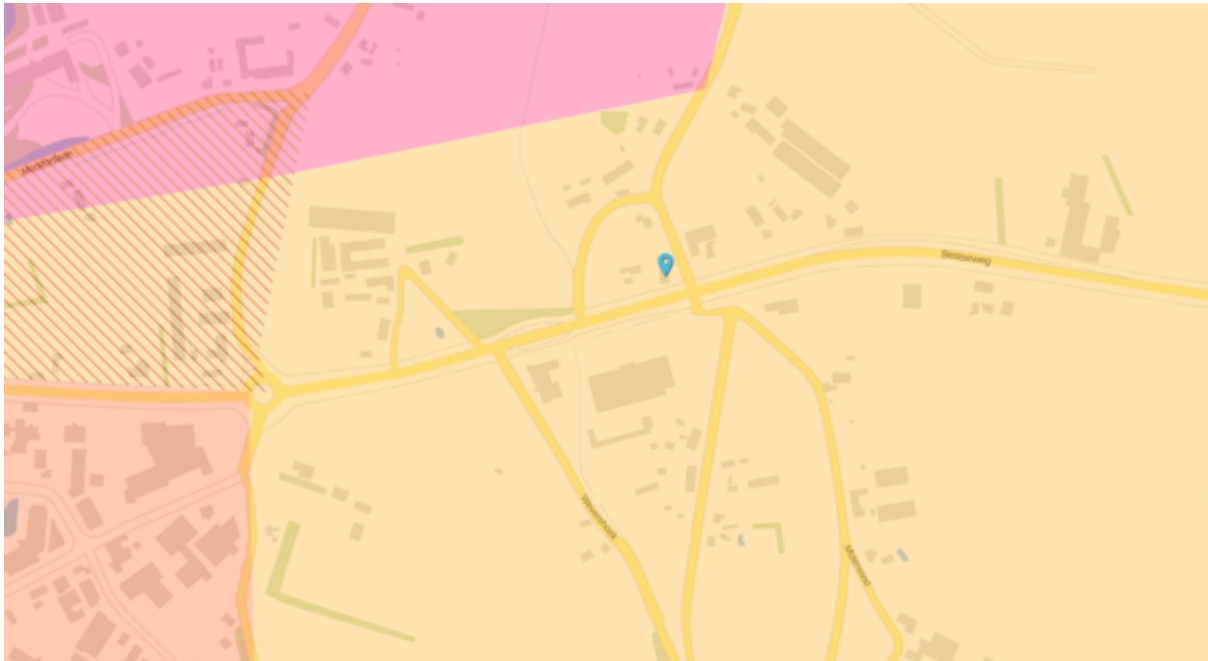
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen

in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen. Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de/het "Groenblauwe structuur", "Landelijk gebied", "Stedelijke structuur" en "Infrastructuur". In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede "Structurenkaart" Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in het gebied "Gemengd landelijk gebied" en is onderdeel van de provinciale ambitie voor het "Landelijk gebied". De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Landelijk gebied

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

De beoogde splitsing maakt het mogelijk dat een bestaand karakteristiek pand gebruikt wordt voor de huisvesting van twee huishoudens. Hiermee wordt het instandhouden van het karakteristieke pand door twee huishoudens verzorgd. De splitsing is bovendien bedoeld voor huisvesting van directe familie van de huidige bewoners en is daarmee gericht op de behoefte van inwoners van het dorp Oirschot.

De beoogde splitsing past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening ruimte.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte, staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in de structuur “Gemengd landelijk gebied”. Daarnaast gelden de aanduiding “Stalderingsgebied” en de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking. Deze aanduiding en algemene regels hebben allen betrekking op veehouderijen en zijn daarom hier niet aan de orde. Ten slotte gelden de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Op deze algemene regel en de structuur “Gemengd landelijk gebied” wordt hierna verder ingegaan.



Integrale plankaart uit Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur “Gemengd landelijk gebied” is in het kader van de gewenste splitsing van het karakteristieke pand het volgende bepaald;

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De beoogde wijziging ziet niet toe op een wijziging van de bestemming en daarmee een ander gebruik van de gronden en het pand dat reeds is toegestaan. Artikel 7.7 heeft een verbod op nieuwvesting bepaald. Echter voor de splitsing van cultuurhistorische gebouwen is in de verordening het volgende bepaald;

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle woning

Met het oog op de beoogde splitsing van de bestaande langgevelboerderij wordt een tweede woning mogelijk gemaakt. De verordening heeft in artikel 7.7, lid 3 onder b bepaald dat de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing is toegestaan. Het betreft hier een karakteristieke en daarmee cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Dit is zodanig bepaald in de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

En verder:

“Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau. Om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken, heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt in 'gebiedspaspoorten'. Hierin geeft de provincie aan wat zij van belang vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype (bescherming). Ook zijn er aandachtspunten beschreven voor het geval er in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt (ontwikkeling).

*Naast de uitwerking van de structuurvisie heeft de provincie ook regels in de Verordening opgenomen voor de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Sommige regels zijn gericht op **bescherming**, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook **ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld** door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De gemeente Oirschot heeft in de voorwaarden voor wijziging (artikel 19.7.1 van het bestemmingsplan) regels gesteld aan het behoud van vorm, inhoud en uitstraling van karakteristieke panden. Hiermee is door de gemeente op de eerste plaats vormgegeven aan de wijze waarop de algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De wijziging voldoet aan de voorwaarden uit artikel 19.7.1 en daarmee aan de zorgplicht. Op de tweede plaats geldt dat de gemeente Oirschot in de “Landschapsinvesteringsregeling De Kempen” heeft geregeld op welke wijze voldaan moet worden aan de algemene zorgplicht. In paragraaf 4.3 is daar nader op ingegaan. Daarbij geldt ook dat door het beter benutten van het bestaande pand sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening Ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oirschot

Het ruimtelijk beleid en ambities is beschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente Oirschot. In 2011 zijn in de Toekomstvisie 2030 al de eerste stappen in die richting gezet. In de Toekomstvisie liggen drie ambities besloten waarmee de gemeente Oirschot ook op de lange termijn een fijne plek is om te leven:

- een kwalitatieve, groene gemeente;
- een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving;
- een zelfredzame samenleving.

Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden in de

Omgevingsvisie. De thema's en gebieden en de wijze waarop Oirschot hieraan sturing wil geven, zeggen niet alleen iets over inhoud en rolverdeling, maar ook veel over de identiteit van Oirschot.

Relevant voor de beoogde wijziging zijn de thema's "Natuur, landschap & cultuurhistorie" en "Veilige en gezonde woon-, - en leefomgeving". Onder ander wil de gemeente ruimere (gebruiks)mogelijkheden bieden voor nieuwe functies in monumentale gebouwen zodat er een beter verdienmodel ontstaat en leegstand wordt voorkomen. Het toestaan van een tweede woning in het bestaande karakteristieke pand ligt in de lijn van deze ambitie omdat een bestaand leegstaand deel van het pand nu kan worden bewoond en er bovendien twee huishoudens kunnen voorzien in het onderhoud van het pand en daarmee instandhouding van de karakteristiek.

Ten aanzien van het thema "Veilige en gezonde woon-, - en leefomgeving" is bepaald dat voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien wordt in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Na splitsing biedt de woning ruimte aan de huisvesting van twee huishoudens die direct familie zijn van elkaar. Hiermee wordt voorzien in een passende woonbehoefte van huidige en toekomstige bewoners waarbij oog is voor de monumentale waarden van de gemeente.

Volkshuisvesting, de Nieuwe Woonvisie

De gemeente Oirschot heeft haar ambities en uitgangspunten voor wat betreft haar woonbeleid zeer recent nieuw elan gegeven door het vaststellen (26 april 2016) van haar "Nieuwe Woonvisie, De inwoner centraal". De kern van deze visie luidt als volgt:

"Het voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente"

De ambities bij deze visie zijn de volgende:

1. Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
2. Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten;
3. Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties;
4. Bieden van innovatieve en experimenteer ruimte;
5. Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
6. Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

De beoogde splitsing voorziet in de herontwikkeling van een bestaande locatie, biedt ruimte aan initiatieven vanuit de bevolking en voorziet in een toekomstige woningvoorraad.

De splitsing geeft vorm aan de visie en ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente.

Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven

De Beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven zorgen ervoor dat initiatieven van inwoners en marktpartijen bijdragen aan realisatie van de ambities zoals geformuleerd in de gemeentelijke Woonvisie. De gemeente wil onder meer voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad, herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en/of locaties en aantrekkelijk blijven als woongemeente. De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied wordt positief gewaardeerd.

Bouwen wordt alleen toegestaan als er behoefte is en voldoende draagvlak bestaat bij de directe omgeving. Kleine initiatieven van 1 tot en met 4 woningen worden in principe niet meer toegestaan tenzij deze woningen voor specifieke doelgroepen worden gerealiseerd, zoals starters, vergunninghouders en zorgvragers. Hiermee wordt verdichting tegengegaan en blijft de dorps structuur behouden.

Herstructurering en herbestemming worden toegestaan mits cultuurhistorische waarden behouden blijven. Uitbreiding wordt in principe niet toegestaan, tenzij woningbouw een kwaliteitsverbetering voor het gebied kan betekenen. Het betreft het toestaan van één nieuwe woning in een bestaand pand

waarmee een bestaande karakteristieke langgevelboerderij in stand wordt gehouden en bovendien geen nieuw ruimtebeslag is gemoeid. De beoogde splitsing voldoet aan de beleidsregels.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

De Kempen-gemeenten waar de gemeente Oirschot onderdeel van is, vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In de notitie "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruitziet.

Op basis van de LIR is de voorgenomen bestemmingswijziging onder te brengen in "categorie 1". (Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing). Categorie 1 betekent dat geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is. Het initiatief past binnen de beleidsregels uit de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Oirschot streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

Parkeerbehoefte

Voor de splitsing speelt ook de vraag wat dit aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. De bestaande woning is reeds aanwezig en voorziet in parkeren op eigen terrein. Dit is geen nieuwe ontwikkeling en is daarom buiten beschouwing gelaten. Uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein (projectgebied), dus niet in de bestaande openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag hanteert de gemeente Oirschot de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen¹

Voor twee half vrijstaande koopwoningen gelegen in het buitengebied van Oirschot wordt een norm van 2,4 gehanteerd. Dit betekent dat er afgerond 5 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar dienen te zijn.

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal
Halfvrijstaande woning	2	2,4	4,8

Het perceel is circa 3.135 m² groot. Op het bestaande erf is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Conclusie

Op het eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Ontsluiting

De woningen worden direct ontsloten op de aanliggende straat. De Bollen is een rustige weg met weinig verkeer. Met behulp van de rekentool, parkeren en verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie berekend. Na splitsing is sprake van een verkeersgeneratie van 15 motorvoertuigen per weekdagetmaal. Dit zijn 0,63 voertuigbewegingen per uur. Dit aantal is laag en nauwelijks

¹ Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de rekentool van het CROW gehanteerd

waarneembaar. Daarom moet geconcludeerd worden dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de verkeersgeneratie na splitsing op te kunnen vangen.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het ‘Besluit op de ruimtelijke ordening 1985’.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema’s zoals ‘water in de stad’ en ‘water als ordenend principe’ zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt wat het vigerend waterbeleid betekend voor de voorgenomen ontwikkeling, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan ‘Veiligheid, Voldoende en Schoon Water’.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Grondwater

De beoogde splitsing vindt plaats in een bestaand pand. Er zijn geen ingrepen in de bodem voorzien die relevant zijn voor de ligging en kwaliteit van het grondwater.

Het plangebied bevindt zich op basis van de watertoetskaart van Waterschap de Dommel niet binnen de grenzen van een waterwingebied of haar beschermzone. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.

Bodem

Uit informatie van dinoloket.nl blijkt uit grondprofielen om en nabij het plangebied bestaan uit zand en leem. De beoogde splitsing vindt plaats in een bestaand pand. Er zijn geen ingrepen in de bodem

voorzien die relevant zijn voor de ligging en kwaliteit van de bodem.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De beoogde splitsing vindt plaats in een bestaand pand. Er zijn geen effecten verwacht voor het oppervlaktewater.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Planvorming

Met de beoogde splitsing wordt een bestaand pand door een interne verbouwing geschikt gemaakt voor de huisvesting van twee huishoudens. De oppervlakte van dakvlak of terreinverharding zal niet toenemen.

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap De Dommel". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Omdat geen sprake is van een wijziging van verharding valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap De Dommel.

Op basis van het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019" (VGRP) is het volgende bepaald;

"Een belangrijke maatregel is het afkoppelen van hemelwater van gemengde rioolbuizen. Het hemelwater komt dan niet bij het afvalwater terecht en ook niet bij de zuivering. In plaats daarvan wordt het naar het oppervlaktewater of in de grond (door middel van een wadi) gebracht. Minder hemelwater in het gemengde rioelstelsel betekent minder vervuilende overstortende op het oppervlaktewater. In de afgelopen planperiode is jaarlijks verhard oppervlak afgekoppeld. Het afkoppelen gebeurt alleen wanneer een straat op de schop gaat, of wanneer een rioolbuis moet worden vervangen. Het is geen zelfstandige activiteit, want dat is te duur. Dat leidt tot losliggende afgekoppelde gebiedjes in de kernen. De technische grenzen zijn inmiddels bereikt. Het is steeds moeilijker om het hemelwater af te voeren tot buiten de komgrenzen. Daar zijn aanvullende maatregelen voor nodig die alleen met een masterplan afkoppelen inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Oirschot beschikt (nog) niet over zo'n masterplan. Intussen wordt wel bij ieder nieuw gebouw of grootschalige reconstructie van een gebouw verlangd dat de eigenaar het hemelwater en het afvalwater gescheiden aanlevert. Op die manier nemen we de kansen waar wanneer ze zich voordoen."

Omdat de verharding en daarmee de hoeveelheid hemelwater ten opzichte van de huidige situatie niet al wijzigen en gezien het louter een in pandige verbouwing betreft dat een bestaand pand geschikt maakt voor de huisvesting van twee huishoudens is het realiseren van een infiltratiemogelijkheid of berging niet doelmatig.

Riolering

Het vuilwater is samen met het hemelwater aangesloten op het bestaande gemeentelijk riool.

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Er worden bij de bouwplannen geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en

niet-uitlogende materialen gebruikt. Binnen het plangebied vindt geen permanente grondwateronttrekking plaats.

Het aspect "water" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving; de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Kampina en Oisterwijkse vennen). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. Het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse vennen is op circa 3000 meter van het plangebied gelegen. Omdat het louter een planologisch wijziging betreft en toekomstige verbouwactiviteiten louter in pandig zijn is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Programma aanpak stikstof: PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig. Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofvrije grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van het toestaan van één extra woning in een bestaand pand op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten

vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Het betreft louter een splitsing van een bestaand pand waarbij bouwactiviteiten plaatsvinden in het bestaande pand. Er worden geen leegstaande gebouwen gesloopt en/of groenopstanden gerooid.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Oirschot heeft haar archeologiebeleid geformuleerd in de vastgestelde *Erfgoednota Oirschot 2018-2028*. Met betrekking tot het aspect "Archeologie" is beschreven dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde bevat. De *Erfgoedverordening gemeente Oirschot 2012* heeft onder andere bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een vergunning het archeologisch bodemarchief in een archeologisch waardevol gebied of archeologisch verwachtingsgebied te verstoren, te beschadigen of te vernielen.

De gemeente Oirschot heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is ter plaatse van de nieuwe tweede woning een beschermende waarde (Waarde Archeologie 4) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De beoogde splitsing vindt plaats in het bestaande pand en voorziet daardoor niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is. De dubbelbestemming wordt in het wijzigingsplan overgenomen waardoor er kan worden vastgesteld dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Het pand is een karakteristiek pand. Dit feit maakt splitsing van het pand juist mogelijk. Met de toekomstige verbouwplannen, die nodig zijn om het pand intern geschikt te maken voor bewoning door twee huishoudens zal de vorm van het pand niet wijzigen en zal het gebouw niet worden vergroot. De plannen zijn voor advies aan de monumentencommissie voorgelegd. De commissie heeft hierover positief geadviseerd.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat

gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object) verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

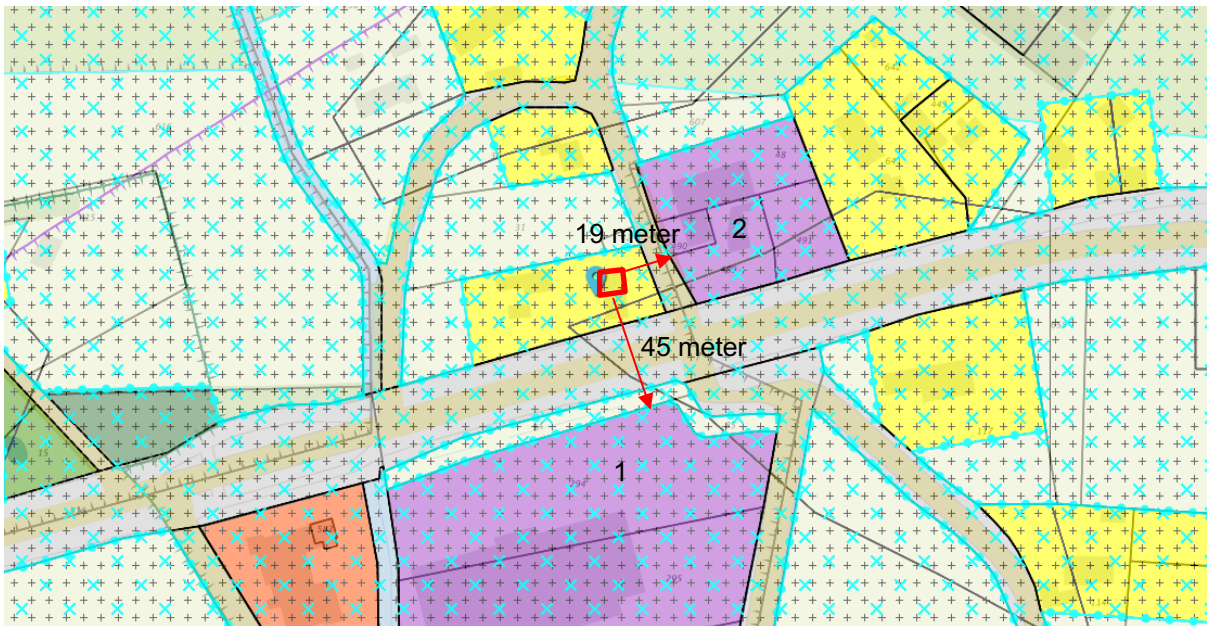
In de nabijheid van het de projectlocatie zijn de volgende bedrijven aanwezig.

Een tuincentrum aan de overzijde van de Bestseweg

Aan de overzijde van de Bestseweg is een tuincentrum aanwezig. Op basis van de VNG-brochure kent dit type horeca de categorie 2. De richtafstand hiervoor is 30 meter. In de volgende afbeelding is dit bedrijf is dit aangegeven met het cijfer 1.

Een klein aannemersbedrijf aan De Bollen tegenover het bestaande pand

Aan de overzijde van De Bollen is een klein aannemersbedrijf gelegen (ZZP). De ondernemer maakt allerlei houten bouwwerken zoals veranda's en overkappingen. Een aannemersbedrijf met een werkplaats met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 1000 m² heeft op basis van de VNG-brochure milieucategorie 2. De richtafstand hiervoor is 30 meter. In de volgende afbeelding is dit bedrijf is dit aangegeven met het cijfer 2.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige bedrijven. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: “Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied”. De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige bedrijven is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

Woon-, en leefklimaat

Voor de bedrijven is de richtafstand daarom 10 meter. De kortste afstand tussen het tuincentrum en de gevel van de nieuwe woning is circa 45 meter. De afstand tussen het kleine aannemersbedrijf en de nieuwe woning is circa 19 meter. Op basis van de richtafstanden uit de VNG-brochure is aannemelijk dat er een voldoende zonering is tussen de bedrijfsactiviteiten en de gevel van de nieuwe woning en dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Belangen van bedrijven

Voor het tuincentrum is bepaald dat de activiteiten als tuincentrum specifiek zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Bovendien zijn reeds woningen dichterbij het bedrijf gelegen dan dat de nieuwe woning dat doet. De belangen van het tuincentrum zijn daarom niet in het geding. Voor het perceel aan de overzijde van het pand aan De Bollen is bepaald dat een houtbewerkingsbedrijf is bestemd. Hoewel een dergelijk bedrijf niet meer op het perceel is gevestigd en de activiteiten van een houtbewerkingsbedrijf niet plaatsvinden, geldt wel dat voor een houtbewerkingsbedrijf op basis van de VNG-brochure een hogere categorie kent. Een houtzagerij heeft categorie 3.2. De richtafstand is 100 meter voor een rustige woonwijk en 50 meter voor gemengd gebied. Er kan niet voldaan worden aan deze richtafstand. Het is niet de verwachting dat een houtbewerkingsbedrijf zal terugkeren. Bovendien is de bestaande woning aan de Bestseweg 57 op een kleinere afstand van het bedrijfsperceel gelegen dan dat de nieuwe beoogde woning dat doet. Op de volgende afbeelding is te zien dat de afstand tussen deze woning en het bedrijf slechts 15 meter is. Het belang van het bedrijf wordt daardoor niet aangetast.



Luchtfoto met een vergelijking tussen de afstanden van de bestaande woning en nieuwe woning tot het bedrijf. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Conclusie

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde splitsing geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde woning.

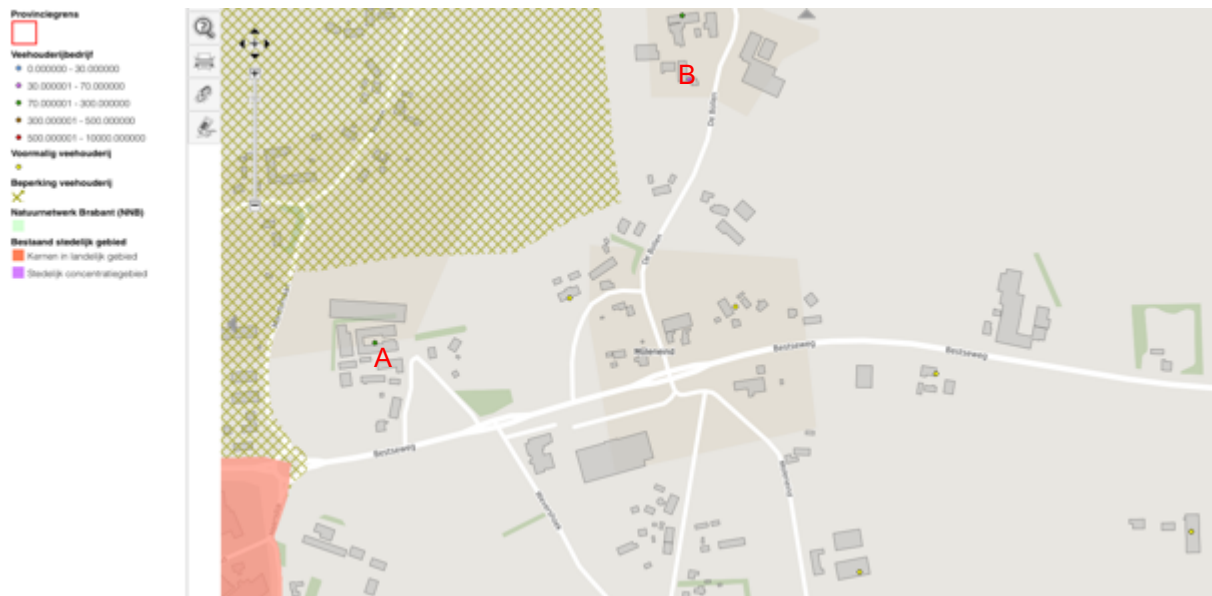
Het aspect “milieuzonering” is daarom geen belemmering.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. In onderstaande afbeelding zijn voor de wijziging relevante bedrijven aangeduid.



Uitsnede uit de kaartbank veehouderijbedrijven; bron: provincie Noord-Brabant

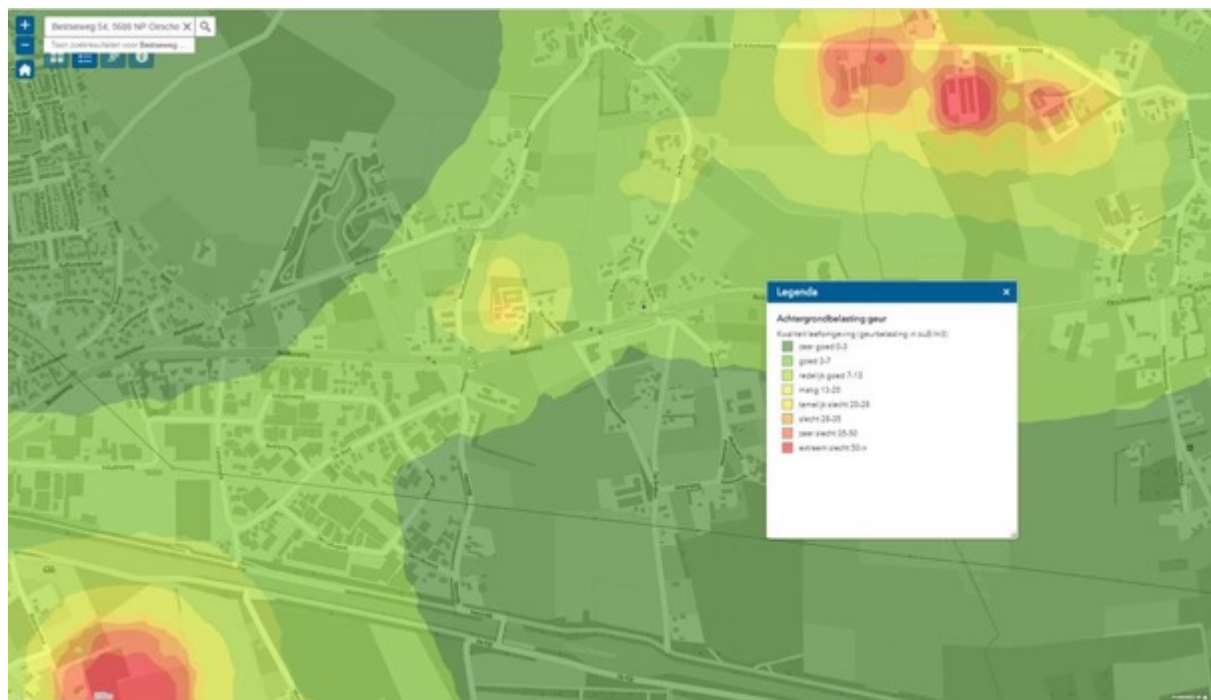
Bedrijf aangeduid met A aan De Leppers 1

Op basis van het BVB-bestand is het bedrijf aan De Leppers 1 een bedrijf met fokstieren, overig rundvee, schapen, vleesvarkens en legkippen. Het bedrijf heeft een geuremissie van 17495,92 Ou/s.

Bedrijf aangeduid met B aan De Bollen 5

Op basis van het BVB-bestand is het bedrijf aan De Bollen 5 een bedrijf met fokstieren, overig rundvee, en vleesvarkens. Het bedrijf heeft een geuremissie van 7625,40 Ou/s.

Op basis van de kaart met achtergrondbelasting blijkt dat de achtergrondbelasting 3-7 ouE/m³ is. Dit houdt in dat de kwaliteit van de leefomgeving goed is. Daarnaast is het niet de dichtstbijzijnde woning. Dus zal het bedrijf aan De Leppers niet belemmerd worden.



Uitsnede uit de achtergrondbelasting geurkaart; bron: gemeente Oirschot

Voor 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 de te splitsen woning geldt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende agrarische bedrijvigheid niet wordt belemmerd.

Spuitzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen agrarische bedrijvigheden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Het aspect "milieuzonering, geur en spuitzones" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk significant nadelig kan worden beïnvloed. In het Besluit m.e.r. wordt de realisatie van woningen aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Naast de aanvliegroutes via het Besluit m.e.r. of de "passende beoordeling" (Wet natuurbescherming), kan ook een m.e.r.-plicht ontstaan via aanvullend binnen de Provinciale Milieuverordening opgenomen activiteiten. Noord-Brabant heeft echter geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen.

Onder de drempelwaarden uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Dit laat onverlet dat er een separaat m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen zou dienen te worden op basis van een aanmeldingsnotitie. In onderhavig geval is er echter sprake van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Het moederplan is hiervoor kaderstellend, waardoor de (potentiële) milieueffecten die deze ontwikkeling met zich meebrengt destijds bij de totstandkoming van het moederplan reeds afgewogen zijn. In die zin is er voorgesorteerd op deze ontwikkeling. Bovendien worden de bebouwingsregels niet verruimd. Op grond daarvan kan gesteld worden dat er in dit geval geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Hieruit moet geconcludeerd worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. Hiervoor is een besluit Milieueffectrapportage genomen, dd 10 januari 2019. Het besluit is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Ten aanzien van een mogelijke MER-plicht, geldt bovendien dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Kampina en Oisterwijkse Vennen" is bovendien gelegen op een afstand van circa 3,0 kilometer.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Bestseweg. De Bollen, Moleneind, De Braken en Wevershoek. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Er is een onderzoek uitgevoerd. (Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bestseweg 54 te Oirschot, K+ Adviesgroep, dd 15 november 2018). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Voor de geluidsbelasting als gevolg van de wegen De Bollen, Moleneind, De Braken en Wevershoek zijn de berekende grenswaarden berekend op waarden lager dan de voorkeursgrenswaarde. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan. Voor de geluidsbelasting als gevolg van de Bestseweg is dat anders. Hiervoor wordt het volgende geconcludeerd:

- *“In waarneempunt 1 en 3 wordt de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde, overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Bestseweg is maximaal 58 dB (incl. aftrek art. 100g Wgh). Bij de gemeente Oirschot kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.*
- *In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de het te splitsen woningdeel momenteel deels wonen en deels opslag is en het planologisch al mogelijk is om in het betreffende gedeelte te wonen.*
- *Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor degelijke maatregelen worden geraamd op € 100.000,- (250 m * 8 m * €50,-) en stuit daarmee op bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Bestseweg terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.*
- *Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. De achtergevel van de ‘tweede’ woning (gezien vanuit de Bestseweg) wordt voldoende afgeschermd waardoor deze geluidluw is.*
- *Vanuit het Bouwbesluit worden in deze situatie geen eisen gesteld aan de gevelgeluidwering (bouwjaar 1880). Om een gezond binnenklimaat en aangenaam wooncomfort te kunnen garanderen, kan aansluiting worden gezocht bij het toetsingskader sanering wegverkeerslawaaai, binnenwaarde 43 dB en streefbinnenwaarde 38 dB. In tabel 4.6 is de gevelgeluidwering voor*

respectievelijk 43 dB en 38 dB binnenwaarde opgenomen. Gezien in deze situatie geen eisen worden gesteld kunnen de genoemde waarden als richtlijnen worden aangehouden.”

Spoorweglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect “Geluid” is na het verlenen van een hogere toegestane waarde als gevolg van het wegverkeerslawaaai van de Bestseweg geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ontheffing is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

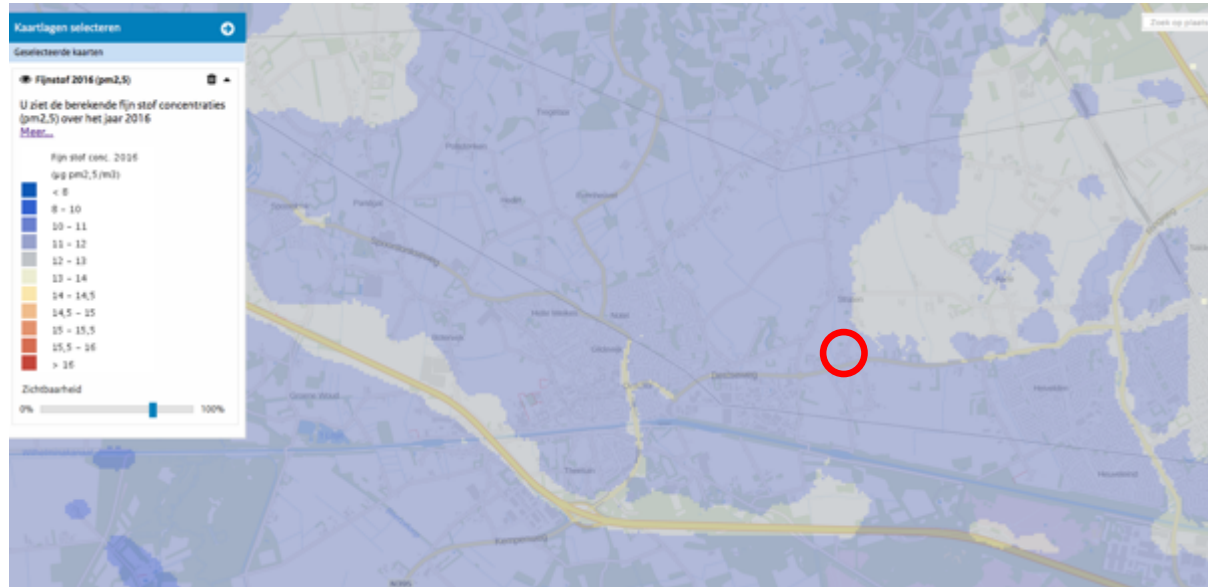
Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit wijzigingsplan betreft de planologische toevoeging van slechts één woning. Deze splitsing is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD.

Er is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden) kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2016 (pm2,5) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde splitsing.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van het toevoegen van een nieuwe woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. De nieuwe woning is gelegen in het bestaande pand. Voor de beoogde twee woning en de daarvoor noodzakelijke interne verbouwing wordt geen contact voorzien met de bodem.

Het aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

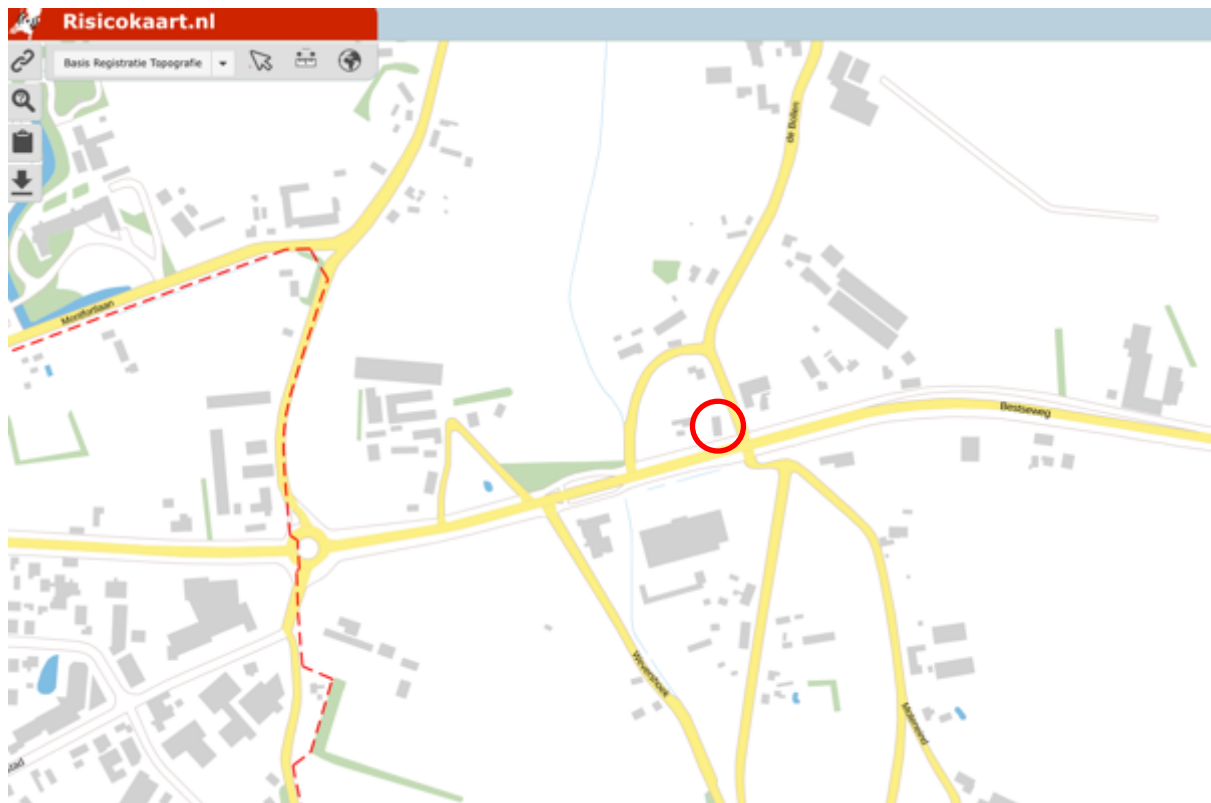
De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen

(kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van het, middels de splitsing van het bestaande pand toevoegen van een nieuw kwetsbaar object, is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn er geen relevante risicobronnen gevonden met een risicocontour (PR) of invloedsgebied (GR) die over het plangebied reiken. De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering. Er kan volstaan worden met de uitgevoerde inventarisatie.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen

planologisch relevante leidingen aanwezig en met de beoogde splitsing zijn bovendien geen werkzaamheden in de bodem beoogd.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied is een aantal bedrijven met de volgende fijnstof emissie aanwezig:

Bedrijf aan De Leppers 1

Op basis van het BVB-bestand is het bedrijf aan De Leppers 1 een bedrijf met fokstieren, overig rundvee, schapen, vleesvarkens en legkippen. Het bedrijf heeft een geuremissie van 17495,92 Ou/s en is gelegen op circa 290 meter van het plangebied.

5688 NL, De Leppers 1, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 20-06-2018
RAV-tabelversie: RAV 2018-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	12	74	0	7	0	2
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	8	6	3	0	62,40	0
D3	vleesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.2				bedrijf	1.9	252	479	180	11	5796	39
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.11.2.1			E6.4.1b	bedrijf	0.057	34228	1951	761	89	11637,52	1557
								Totale	34500	2510	944	107 17495,92	1598

Sluit venster

Bedrijf aan De Bollen 5

Op basis van het BVB-bestand is het bedrijf aan De Bollen 5 een bedrijf met fokstieren, overig rundvee, en vleesvarkens. Het bedrijf heeft een geuremissie van 7625,40 Ou/s en is gelegen op circa 320 meter van het plangebied.

5688 NK, De Bollen 5, OIRSCHOT, OIRSCHOT

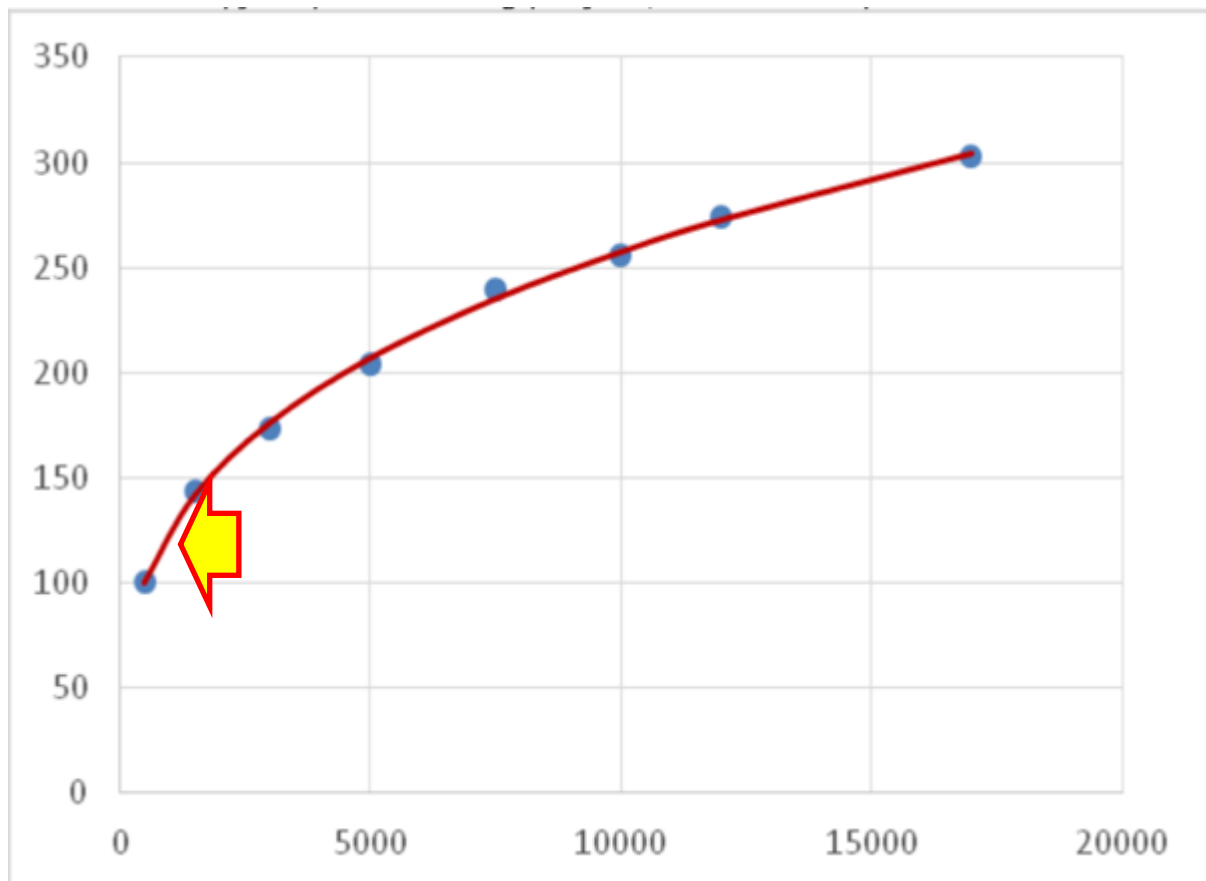
Beschikingsdatum: 02-12-2013
RAV-tabelversie: RAV 2012-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	63	391	0	38	0	11
D3	vleesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.6.2.1				bedrijf	1.6	426	682	304	19	7625,40	65
								Totale	489	1073	304	57 7625,40	76

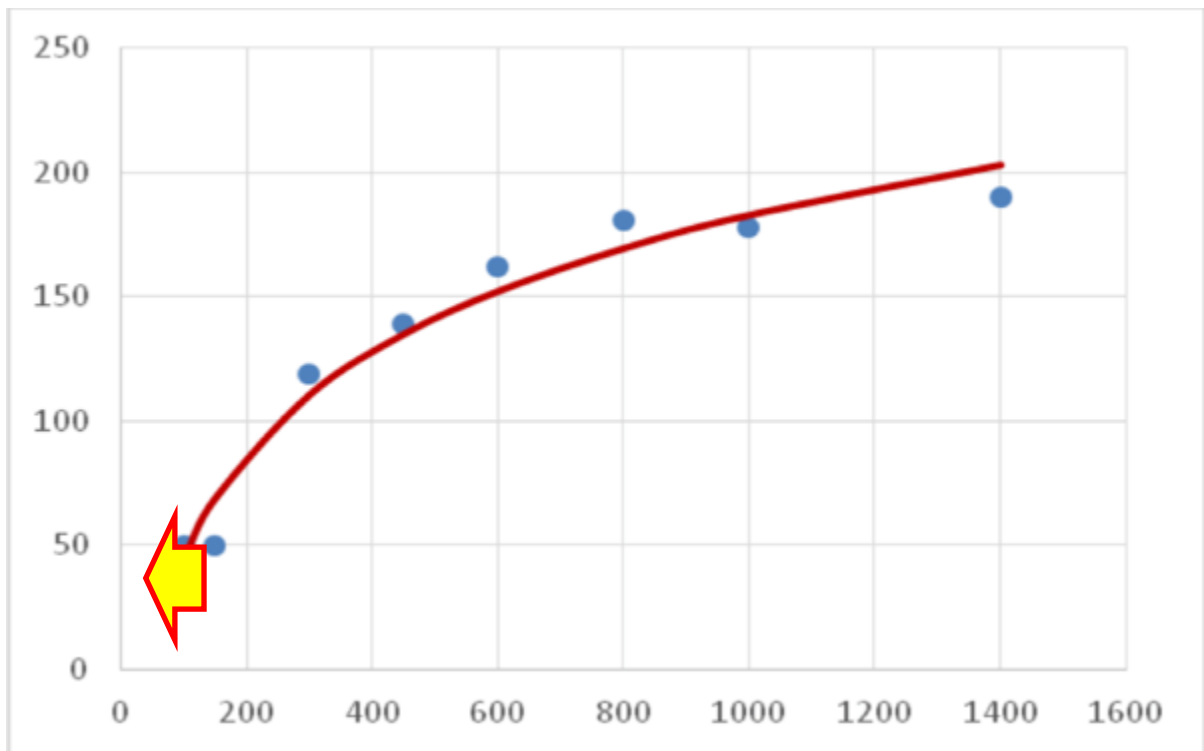
Sluit venster

Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

Voor het bedrijf aan De Leppers 1 betekent dit dat op basis van de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" een afstandsmaat van 125 meter moet worden aangehouden voor de legkippen (PM10: 1.557 KG/ jr) en een afstandsmaat van 40 meter moet worden aangehouden voor de vleesvarkens (PM10: 39 KG/ jr). Onderstaand zijn de afstandsgrafieken afgebeeld. De afstand tussen de nieuwe woning en het bedrijf is meer dan 125 meter.

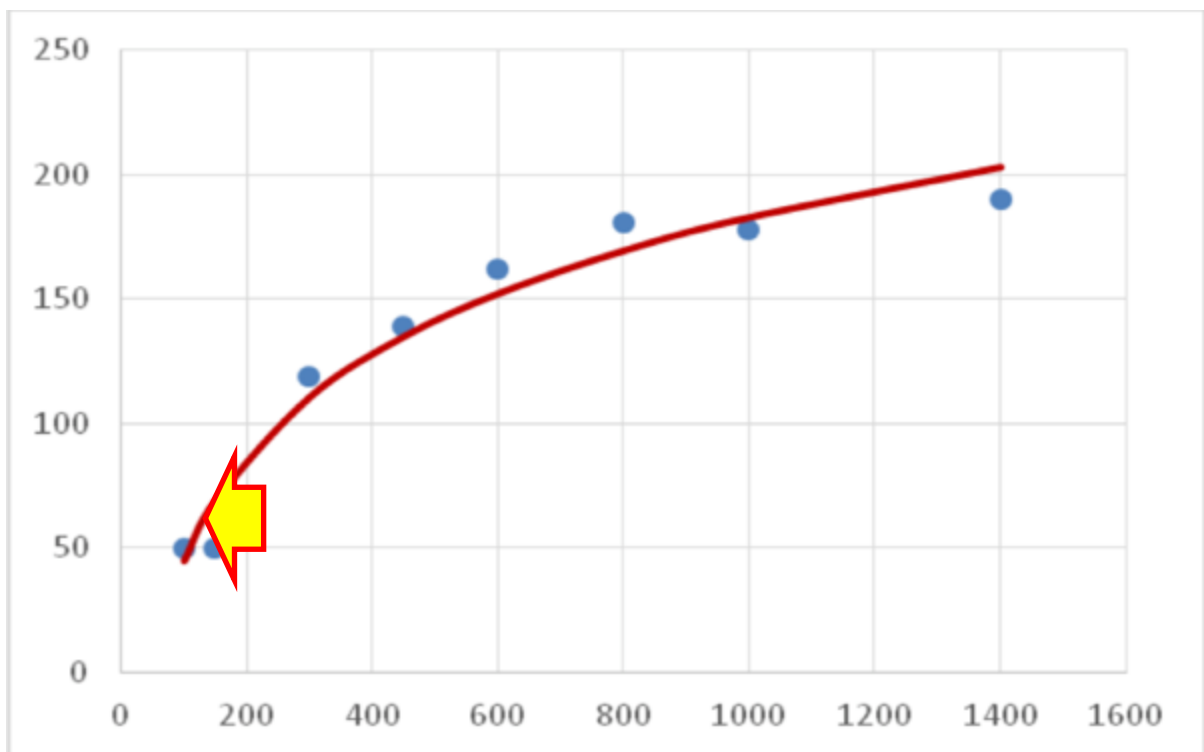


Grafiek 2, Legkippen, horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters. Bron: bijlage 2, Notitie endotoxine toetsingskader 1.0.



Grafiek 3, Vleesvarkens, horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters. Bron: bijlage 2, Notitie endotoxine toetsingskader 1.0.

Voor het bedrijf aan De Bollen 5 betekent dit dat op basis van de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" een afstandsmaat van 130 meter moet worden aangehouden voor de vleesvarkens (PM10: 65 KG/ jr). Onderstaand is de afstandsgrafiek afgebeeld. Onderstaand zijn de afstandsgrafieken afgebeeld. De afstand tussen de nieuwe woning en het bedrijf is meer dan 130 meter.



Grafiek 3, Vleesvarkens, horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters. Bron: bijlage 2, Notitie endotoxine toetsingskader 1.0.

Het plangebied is niet gelegen in de ligging van een risicocontour. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het plangebied is niet binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij gelegen.

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

5.14 Duurzaamheid

De beoogde wijziging maakt het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren in een bestaand karakteristiek vastgoed. Er hoeft geen nieuw ruimtebeslag plaats te vinden in het landelijk gebied voor de huisvesting van een huishouden. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdpopzet

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven wordt voor het plangebied, daar waar mogelijk, aangesloten bij de regels uit het moederplan.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De belangrijkste verandering binnen het plangebied betreft de realisatie van twee bouwvlakken, welke in het wijzigingsplan zal worden opgenomen. Hierdoor wordt de realisatie van een woning d.m.v. boerderij splitsing mogelijk.

In dit wijzigingsplan is de bestemming "Wonen", de aanduiding 'bouwvlak', de dubbelbestemming "waarde Archeologie-3 en 4" en de verschillende bestaande aanduidingen uit het bestemmingsplan overgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels behorend bij het wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Aangezien de regels van het vigerend bestemmingsplan ongewijzigd blijven wordt voor het plangebied, daar waar mogelijk, aangesloten bij de regels uit het moederplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is het voornemen tot splitsing reeds besproken met de direct omwonenden. Omwonenden hebben aangegeven positief te staan tegenover de plannen. Een korte weergave van de omgevingsdialoog is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wijzigingsplan aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze zijn de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. De reactie van de Provincie heeft geleid tot aanscherping van een tweetal aspecten binnen de regels. Deze reactie is verwerkt en heeft geen effect gehad op de haalbaarheid van het plan. Het Waterschap heeft aangegeven in te stemmen met de plannen.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerp wijzigingsplan is met ingang van 1 augustus 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Advies Monumentecommissie 27 februari 2019
- Besluit Milieueffectrapportage 10 januari 2019
- Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bestseweg 54 te Oirschot, K+ Adviesgroep dd 15 november 2018
- Verslag omgevingsdialoog
- Besluit hogere grenswaarde dd 14 oktober 2019.