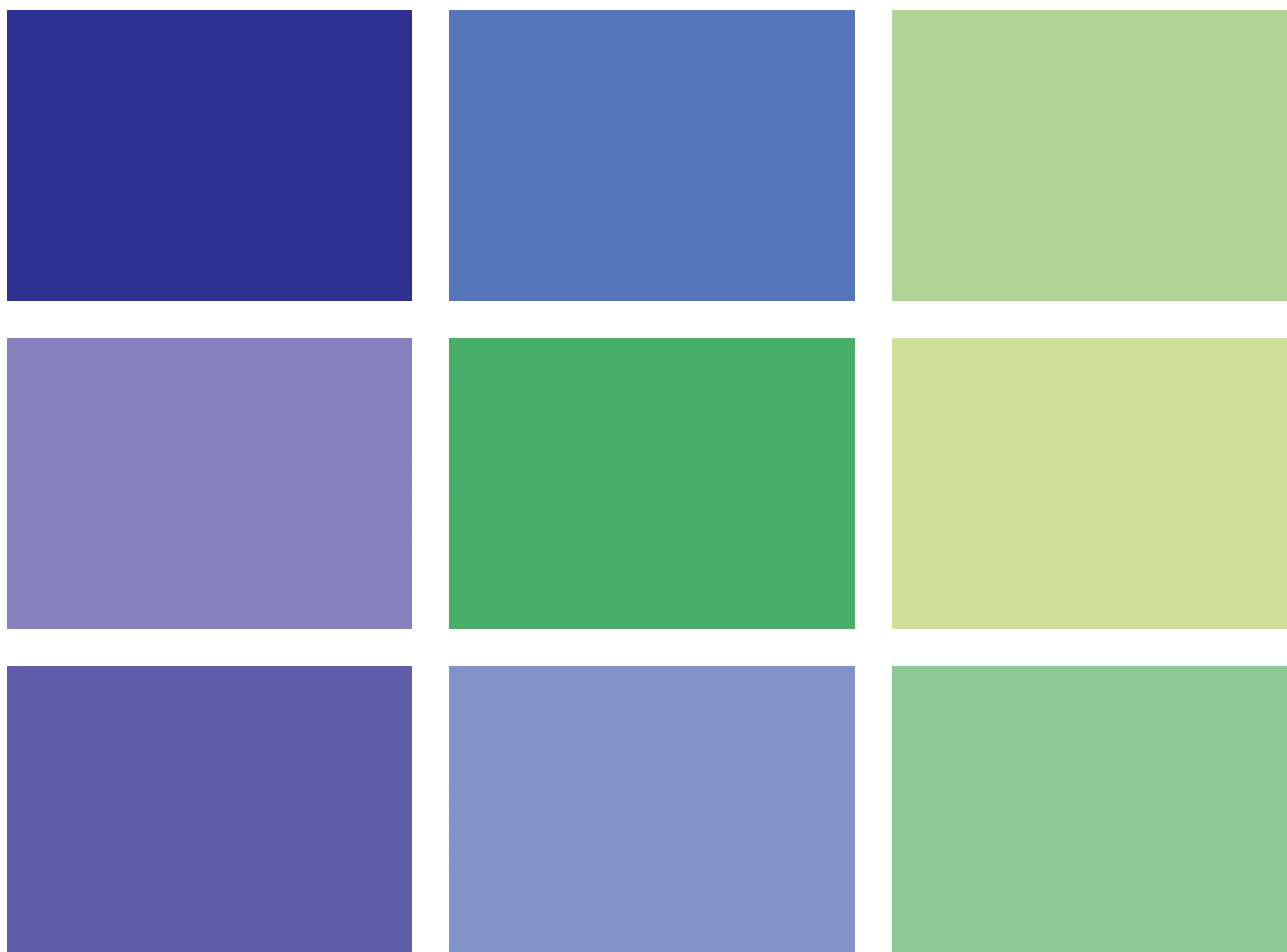


Ruimtelijke onderbouwing
Plattelandswoning
Oisterwijkseweg 12a, Haaren

Gemeente Haaren



Ruimtelijke onderbouwing

Plattelandswoning

Oisterwijkseweg 12a, Haaren

Gemeente Haaren

Ruimtelijke onderbouwing

Datum verlening omgevingsvergunning:

25 april 2017

Projectgegevens:

ROB01-0253723-01E

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Projectgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	3
3	Beleidskader	5
3.1	Wet plattelandswoningen	5
3.2	Beleid plattelandswoningen gemeente Haaren	6
3.3	Bed and Breakfast	8
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	10
4.1	Bodem	10
4.2	Geluid wegverkeer	10
4.3	Luchtkwaliteit	11
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	12
4.6	Kabels en leidingen	14
4.7	Water	14
4.8	Flora en fauna	14
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	15
4.10	Kwaliteitsverbetering van het landschap	15
5	Haalbaarheid	17
5.1	Financieel	17
5.2	Maatschappelijk	17

Ligging projectgebied ten opzichte van Haaren en Oisterwijk (bing.com, 2014)



Begrenzing projectgebied (bing.com, 2014)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Haaren het bestemmingsplan 'Buitengebied' gewijzigd vastgesteld. Op 7 september 2011 is het bestemmingsplan grotendeels onherroepelijk geworden. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is op 11 september 2014 een correctieve herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld.

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van Oisterwijkseweg 12a de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Dit is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan, middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)). De initiatiefnemer wil tevens een Bed & Breakfast opstarten in het bijgebouw van de toekomstige plattelandswoning.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dit document betreft een aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing die op 21 juli 2016 is ingediend via het omgevingsloket.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Haaren en is gesitueerd tussen de kernen Haaren en Oisterwijk. Het betreft het gedeelte van het bedrijfsterrein Oisterwijkseweg 12-12a, waar een boomkwekerij is gevestigd. Het projectgebied betreft het gedeelte waar zich de bedrijfswoning met nummer 12a bevindt.

De ligging en begrenzing van het projectgebied is hiernaast weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 9 juli 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 7 september 2011 grotendeels onherroepelijk is geworden. Het perceel Oisterwijkseweg 12a is bestemd als 'Agrarisch'. Op het perceel is onder andere de gebiedsaanduiding 'boomteeltontwikkelingsgebied' opgenomen.

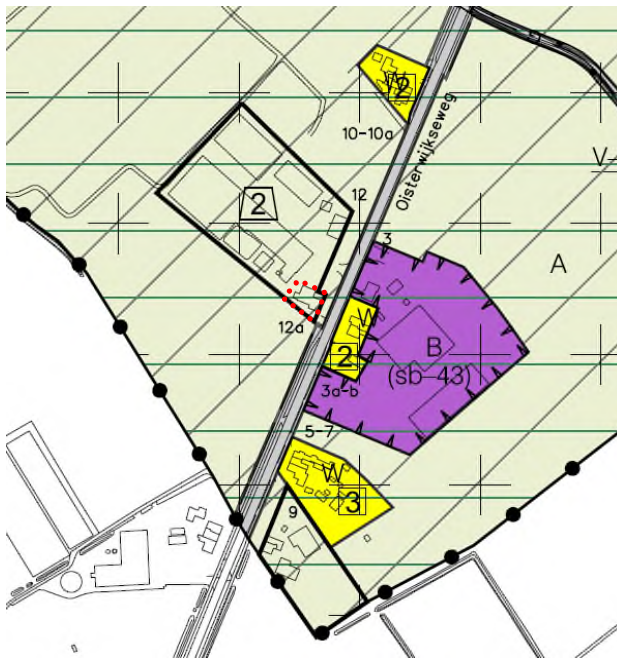
Plattelandswoning

Ter plaatse van het perceel Oisterwijkseweg 12-12a zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. De omzetting van de meest zuidelijke bedrijfswoning naar plattelandswoning past niet binnen de vigerende bestemming, aangezien op de locatie

uitsluitend twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een afwijkingsprocedure is derhalve noodzakelijk.

Bed and Breakfast

In het bijgebouw van de toekomstige plattelandswoning wil de initiatiefnemer graag een Bed & breakfast opstarten. In het vigerend bestemmingsplan is in artikel 37.2 onder b, een ontheffing van de gebruiksregels opgenomen ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen voor 'Bed and breakfast' voorzieningen. Dit is mogelijk mits voldaan wordt aan een aantal regels, deze worden nader toegelicht in paragraaf 3.3.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' met aanduiding projectgebied

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie van het projectgebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische en milieuhygiënische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het projectgebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschat. De financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure van het initiatief komen in hoofdstuk 5 aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Oisterwijkseweg 12-12a is een boomkwekerij gevestigd. Het bedrijf omvat twee bedrijfswoningen met daarachter enkele schuren en kassen. De bedrijfswoningen zijn gesitueerd aan en ontsloten op de Oisterwijkseweg. De woning in het projectgebied betreft de meest zuidelijke bedrijfswoning. Deze bestaat uit anderhalve bouwlaag met kap.



Bestaande bedrijfswoning Oisterwijkseweg 12a (maps.google.nl, september 2010)

2.2 Het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van Oisterwijkseweg 12a de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. De woning wordt momenteel niet als bedrijfswoning gebruikt. Het is dan ook gewenst om deze woning te gebruiken voor bewoning door derden, zonder dat de woning beschermd moet worden tegen de hinder van de eigen boomkwekerij.

Op 1 januari 2013 is de 'Wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van de agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)', kortgezegd de 'Wet plattelandswoningen' in werking getreden.

Het tweede element van deze wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Op grond van deze wet is het voor een gemeente mogelijk om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan, zonder de planologische bestemming te wijzigen. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

De woning aan de Oisterwijkseweg 12A zal in de toekomst als plattelandswoning gebruikt worden. Daarnaast blijft het mogelijk de woning als bedrijfswoning te gebruiken. Voor deze locatie wordt met een omgevingsvergunning het gebruik van de woning als plattelandswoning toegestaan.

De gemeente wil tenslotte als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbinden dat in de plattelandswoning geen aan huis gebonden beroep wordt toegestaan.

De woning aan de Oisterwijkseweg 12A is in 1935 gebouwd met vergunning. De gehele woning met bijgebouw behoorde destijds tot de woning. In 1966 is een vergunning aangevraagd voor het achtergedeelte van de woning.

Op onderstaande afbeelding is de inrichting van de woning en het perceel weergegeven. Het bijgebouw wordt alleen gebruikt als opslag / Bed & Breakfast en bedraagt 50 m². Het overige gedeelte van de woning functioneert als plattelandswoning. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig op eigen terrein.

Een plattegrond van het gehele terrein is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.



3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid. In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. In de tussentijd is geen nieuw beleid voor deze locatie geformuleerd. Het initiatief betreft geen verandering van het agrarisch bedrijf. Het gaat uitsluitend om het opnemen van de mogelijkheid tot afsplitsing van één van de twee bedrijfswoningen qua gebruik. Dit is mogelijk op basis van de Wet plattelandswoningen, die hierna wordt beschreven.

3.1 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de 'Wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van de agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)' in werking getreden, kortgezegd de 'Wet plattelandswoningen'.

Door schaalvergroting in de landbouw komt het nogal eens voor dat het agrarische bedrijf wordt gesplitst van de agrarische bedrijfswoning. Indien deze plattelandswoning vervolgens door een burger (een niet-agrariër) wordt bewoond, dan leidt dit feitelijk gebruik in de huidige situatie tot een hoger beschermingsniveau tegen nadelige milieueffecten. Dit is voor het nabijgelegen bedrijf ongunstig, nu haar bedrijfsvoering hierdoor kan worden beperkt.

De Wet plattelandswoningen biedt een eenvoudige oplossing voor deze onwenselijke situatie. Ingevolge het nieuwe artikel 1.1a Wabo kan het bevoegd gezag van de gemeente bepalen dat een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (tevens) door een niet-agrariër mag worden bewoond. Dat dit is toegestaan, moet duidelijk blijken uit de bestemmingsplanregels of de omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Deze plattelandswoningen worden vervolgens op grond van artikel 1.1a Wabo van rechtswege beschouwd als een onderdeel van de nabijgelegen inrichting, zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van die inrichting.

Hoewel het eerste element van de wet een brede strekking heeft, heeft de wetgever er – blijkens de memorie van toelichting (TK 2011/2012, 33 078, nr. 3, p. 10.) – bewust voor gekozen om het tweede onderdeel hiervan te beperken tot agrarische bedrijfswoningen. Het bevoegd gezag van de gemeente kan daarom bijvoorbeeld niet bepalen dat ook bedrijfswoningen op industrieterreinen door derden mogen worden bewoond.

Op grond van de Wet plattelandswoningen is het dus mogelijk om de agrarische bedrijfswoning aan de Oisterwijkseweg 12a in Haaren tevens te gebruiken als plattelandswoning.

3.2 **Beleid plattelandswoningen gemeente Haaren**

De gemeenteraad heeft op 26 maart 2015 het Beleid Plattelandswoning gemeente Haaren vastgesteld. Dit beleid is in werking getreden op 2 april 2015. Dit beleid geeft het beoordelingskader dat de gemeente Haaren hanteert bij het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening om een agrarische bedrijfswoning te mogen gebruiken als plattelandswoning (als burger te mogen bewonen).

Er gelden een aantal beoordelingscriteria bij het beoordelen van een aanvraag om gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan. Onderstaand zijn de beoordelingscriteria weergegeven met een toelichting:

1. *Er is sprake van een bestaande legaal tot stand gekomen bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak.*

De woning gevestigd op Oisterwijkseweg 12A is gebouwd met een vergunning uit 1935, daarna is de woning verbouwd met een vergunning daterend uit 1966. De woning is bewoond tot 2014. De woning is tevens planologisch vastgelegd als bedrijfswoning in het vigerend bestemmingsplan.

2. *Het agrarisch bedrijf op de locatie is en blijft in werking, zodat wijziging naar de bestemming "Wonen" niet mogelijk is.*

Op het perceel Oisterwijkseweg 12 is een boomkwekerij gevestigd. Het bedrijf omvat twee bedrijfswoningen met daarachter enkele schuren en kassen. De bedrijfswoningen zijn gesitueerd aan en ontsloten op de Oisterwijkseweg. De twee bedrijfsgebouwen zijn planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, waarin is aangegeven dat er maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan op het bouwvlak. De meeste gronden van de boomkwekerij zijn niet aan huis gelegen, maar op grotere afstand. De bedrijfsgebouwen op het perceel zijn in gebruik voor het verpakken van producten en als kantine voor het personeel. In de kassen worden stekken gemaakt voor eigen gebruik. Wijziging naar een burgerwoning is daarom niet voor de hand liggend en niet wenselijk in verband met de actieve bedrijfsvoering.

3. *De woning ondervindt geen onevenredige milieubelemmeringen op de aspecten volksgezondheid, geur, geluid, trilling, fijnstof of verkeer.*

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de planologische en milieuhygiënische aspecten die relevant zijn voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

4. *Doordat de planologische bestemming niet wijzigt kan het bestemmingsplan geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen bieden. Binnen de bestemming agrarisch is het namelijk uitsluitend toegestaan te bouwen ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf.*

Geen wens om de woning (incl. aangebouwd bijgebouw) te vergroten. Het betreft enkel een gebruikswijziging van de bestaande bedrijfswoning (incl. aangebouwd bijgebouw) naar een plattelandswoning.

5. Het bestemmingsplan “Buitengebied” staat bij een agrarische bedrijfswoning maximaal 100m² aan bijgebouwen toe. Het is dus mogelijk om bij de plattelandswoning ook het gebruik van bestaande bijgebouwen bij de plattelandswoning toe te staan, mits dit de oppervlakte van 100m² niet overschrijdt. Er kan maximaal 200m² worden toegestaan indien er gesloopt wordt op het perceel en hiervan 25% wordt herbouwd tot er in totaal sprake is van maximaal 200m² aan bijgebouwen bij de plattelandswoning.

De woning aan de Oisterwijkseweg 12A is in 1935 gebouwd met vergunning. De gehele woning met bijgebouw behoorde destijds tot de woning. In 1966 is een vergunning aangevraagd voor het achtergedeelte van de woning. .

Op onderstaande afbeelding is de inrichting van de woning en het perceel weergegeven. Het bijgebouw wordt alleen gebruikt als opslag /Bed & Breakfast en bedraagt 50 m². Het overige gedeelte van de woning functioneert als plattelandswoning. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig op eigen terrein.

Een plattegrond van het gehele terrein is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.



6. *De plattelandswoning mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van het op het agrarisch bouwvlak aanwezige agrarische bedrijf.*

Als een bedrijfswoning, behorend of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, omgezet wordt naar een plattelandswoning mag de woning door een derde worden bewoond. Indien de woning als zodanig wordt gekwalificeerd, kan de woning van rechtswege worden beschouwd als onderdeel van de inrichting. Daardoor wordt de woning beschermd tegen milieuemissies van (uitsluitend) die inrichting. Hierdoor vindt er geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen op het agrarische bouwvlak. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de planologische en milieuhygiënische aspecten die relevant zijn voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

3.3 Bed and Breakfast

In het bijgebouw van de toekomstige plattelandswoning wil de ondernemer graag een Bed & breakfast opstarten. In artikel 37.2 onder b is een ontheffing van de gebruiksregels opgenomen ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen voor 'Bed and breakfast' voorzieningen. Dit is mogelijk mits voldaan wordt aan de onderstaande regels:

- 1 Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² voor 'Bed and Breakfast' wordt gebruikt.

Het bijgebouw wordt in de toekomst gebruikt als Bed and Breakfast. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 50 m². De totale oppervlakte van de woning incl. bijgebouw bedraagt ca. 210 m². Er wordt hiermee voldaan aan de regel dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² gebruikt wordt ten behoeve van de Bed and Breakfast.

- 2 Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

Hiervan zal sprake zijn.

- 3 De activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving.

Het betreft een kleinschalige ondergeschikte activiteit, welke geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijvigheid.

4 De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Het betreft een kleinschalige ondergeschikte activiteit, welke inpasbaar is in het verkeersbeeld ter plaatse. Het gebruik van het bijgebouw als Bed & Breakfast heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en parkeerdruk in de omgeving. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig op het perceel aan de Oisterwijkseweg 12A.

5 Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

De activiteit vindt plaats in bestaande bebouwing, de woningen en omliggende agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen.

6 Er dient een nachregister te worden bijgehouden.

Er wordt een nachregister opgesteld en bijgehouden.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het plan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

Feitelijk vindt er geen verandering plaats, behalve dat in plaats van enkel personen die een functionele binding hebben met het agrarisch bedrijf er nu ook derden mogen wonen. Het woon- en leefklimaat van de agrarische ondernemer blijft de basis, aangezien het planologisch regime bepalend is voor de mate van bescherming tegen milieueffecten. Gelet hierop heeft er ook geen verandering plaatsgevonden in de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat, de mate van bescherming die toekomt aan de bewoners van de woning is hetzelfde gebleven. Daarnaast zorgt een plattelandswoning niet voor beperkingen van andere bedrijven in de omgeving, aangezien juist de 'Wet plattelandswoningen' dit borgt.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In voorliggend geval is er sprake van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij de bestemming niet verandert. Een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.2 Geluid wegverkeer

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone en wegen die deel uitmaken van een woonerf. In het projectgebied wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd. Conform de Wet geluidhinder geldt geen eis tot akoestisch onderzoek.

De geluidbelasting op de gevel veroorzaakt door de Oisterwijkseweg is vrij hoog (65 dB(A) exclusief aftrek artikel 110 g Wet geluidhinder). Het woon- en leefklimaat van de agrarische ondernemer blijft de basis en deze hoge geluidbelasting staat de ontwikkeling niet in de weg.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.3 Luchtkwaliteit

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 in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. 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.

In dit geval is er geen sprake van een ontwikkeling, maar van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij de bestemming niet verandert. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanwege het aspect luchtkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Er is geen sprake van Bevi-inrichtingen of relevant transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het projectgebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

De boomkwekerij gevestigd op Oisterwijkseweg 12 dient volgens de SBI-indeling 2008 te worden ingedeeld in categorie 011, 012, 013 en valt daarmee in milieucategorie 2. Hierbij dient voor de aspecten geur, stof en gevaar te worden uitgegaan van 10 meter en voor geluid 30 meter. Daarbij is de grootst aangegeven richtafstand bepalend.

De afstand tussen de (bedrijfs)woning op het perceel Oisterwijkseweg 12A en de dichtstbijzijnde gelegen bedrijfsbebouwing op het perceel Oisterwijkseweg 12 bedraagt 16 meter. Op basis hiervan niet kan worden voldaan aan de grootst aangegeven richtafstand voor milieucategorie 2. Naast de bedrijfsbebouwing op het perceel Oisterwijkseweg 12 is er geen overige bedrijvigheid gelegen binnen 30 meter van het perceel.

De woning is gelegen aan een drukke doorgaande weg in een gebied waar meerdere agrarische bedrijven zijn gevestigd, zoals een loon- en grondwerkbbedrijf en boomkwekerijen. Er is duidelijk sprake van functiemenging, waardoor het gerechtvaardigd is om uit te gaan van gemengd gebied. Hierdoor kan de aan te houden richtafstand met één stap worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter. Aan die afstandsmaat wordt voldaan.

Alleen de woning aan de voorzijde wordt gebruikt als plattelandswoning. Het bijgebouw dient alleen als opslag (geen verblijfsruimte). Doordat het bijgebouw als opslag dient, ontstaat er een goede afscherming tussen de plattelandswoning en het bedrijf. Hierdoor blijft het woon- en leefklimaat gegarandeerd.



10 meter zone plattelandswoning

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanwege het aspect kabels en leidingen bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanwege het aspect water bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op

onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In voorliggend geval is er geen sprake van verandering van de bebouwing. Een onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Cultuurhistorie

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.9.2 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is op de locatie een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen. De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging (omzetting van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning). Er vindt dus geen aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden plaats. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de omzetting naar plattelandswoning.

4.10 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerpqualiteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening Ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

In voorliggend geval is er uitsluitend sprake van een planologische functiewijziging, namelijk de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Ten behoeve van het voorliggend initiatief vindt geen bestemmingswijziging plaats. Ook is er geen sprake van het realiseren of wijzigen van bebouwing. De planologische functiewijziging vindt plaats in de bestaande bebouwing. De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap', Verordening Ruimte) geldt dan ook niet.

Het toestaan van een plattelandswoning is weliswaar een nieuwe ontwikkeling qua gebruik. De woning is echter reeds ingepast op basis van de bestaande aanwezige erfbeplanting. Aan de noord- en westzijde is hiervan in ruime mate sprake. Aan de zuidzijde is eveneens een haag aanwezig. Vanwege erfverharding en een aanwezige kavelsloot is het niet mogelijk hier de erfbeplanting nog verder uit te breiden. Gezien de aanwezigheid van volwassen beplanting is dit echter ook niet noodzakelijk. Vanwege de aanwezige erfbeplanting, situering van de bebouwing (oriëntatie op de Oisterwijkseweg) en inrichting en ontsluiting van het perceel (enkel ten behoeve van de plattelandswoning) is er sprake van voldoende fysieke scheiding van het bedrijf en de woning.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

5.1 Financieel

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ruimtelijke onderbouwing is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning, middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht).

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Het ontwerpbesluit heeft van 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.