

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN 'PLATTELANDSWONING HEIKANT 2, MOERGESTEL'

Colofon

Projectnummer: EX. 18.1125

Versie: 2

IDN: NL.IMRO.0824.BPHeikant2.VA01

Datum: 8 juli 2019

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan

Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie

Heikant 2, Moergestel

Opdrachtgever

Rijnen Melkvee B.V.

Heikant 4

5066 CR Moergestel

Projectleider

S. (Stefan) van Summeren

T: 06 - 54988131

E: stefan.van.summeren@exlan.nl

Contactpersoon

S. (Sandra) Jansen - Sommers

T: 06-20826696

E: S.Sommers@agrifirm.com

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 ALGEMEEN.....	4
1.2 AANLEIDING EN DOEL	4
2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	7
2.1 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	7
2.2 BESCHRIJVING PLAN	8
3 BELEIDSKADER	10
3.1 RIJKSBELEID	10
3.2 PROVINCIAAL BELEID	10
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	11
4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	14
4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	14
4.2 GEUR.....	14
4.3 LUCHTKWALITEIT	15
4.4 GELUID	16
4.5 BODEM	17
4.6 EXTERNE VEILIGHEID.....	17
4.7 KABELS EN LEIDINGEN	18
4.8 NATUUR	18
4.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	18
4.10 VERKEER EN INFRASTRUCTUUR	18
4.11 WATER	19
5 UITVOERBAARHEID	20
BIJLAGEN	22
BIJLAGE 1: PRINCIPEBESLUIT GEMEENTE OISTERWIJK 24 APRIL 2018 (VERZENDDATUM 14 MEI 2018);	22
BIJLAGE 2: RESULTATEN OMGEVINGSDIALOOG;	22
BIJLAGE 3: ISL3A BEREKENING, VERSIE 2018-1, AGRIFIRM EXLAN, 16 JULI 2018;.....	22
BIJLAGE 4: STANDAARD VERANTWOORDING GROEPSRISICO GEMEENTE OISTERWIJK.....	22

1

Inleiding

1.1 Algemeen

De voorliggende toelichting heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling van het gebruik van de bedrijfswoning Heikant 2 door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse. De gemeente Oisterwijk heeft voor de voorziene ontwikkeling een positieve grondhouding aangenomen middels de positieve principe-uitspraak van 24 april 2018. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige toelichting opgesteld.

1.2 Aanleiding en doel

De bedrijfswoning aan Heikant 2 behoort planologisch gezien bij het melkveebedrijf binnen het plangebied. De eigenaren van het bedrijf wonen zelf in de bedrijfswoning op nummer 4. Het is gewenst om de agrarische bedrijfswoning op nummer 2 tevens als plattelandswoning te kunnen gebruiken, zodat bewoning door derden (burgers), die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf ter plaatse, mogelijk is. Hierdoor ontstaat flexibiliteit qua gebruik van de woning.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Heikant 2-4 en is gelegen ten oosten van de kern Moergestel in de gemeente Oisterwijk. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie K, nummers 431 en 463.



- Figuur 1: Luchtfoto locatie Heikant 2-4 en directe omgeving (bron: pdokviewer.pdok.nl), plangebied globaal omcirkeld

De bedrijfswoning op nummer 2 behoort bij het melkveebedrijf dat binnen het plangebied is gelegen. Ten noorden wordt het plangebied begrenst door een veehouderij van derden,

ten oosten door landbouwgronden, ten westen door de weg 'Heikant' met aan de andere zijde van de weg een veehouderij van derden en ten zuiden door de weg 'Oirschotseweg'.

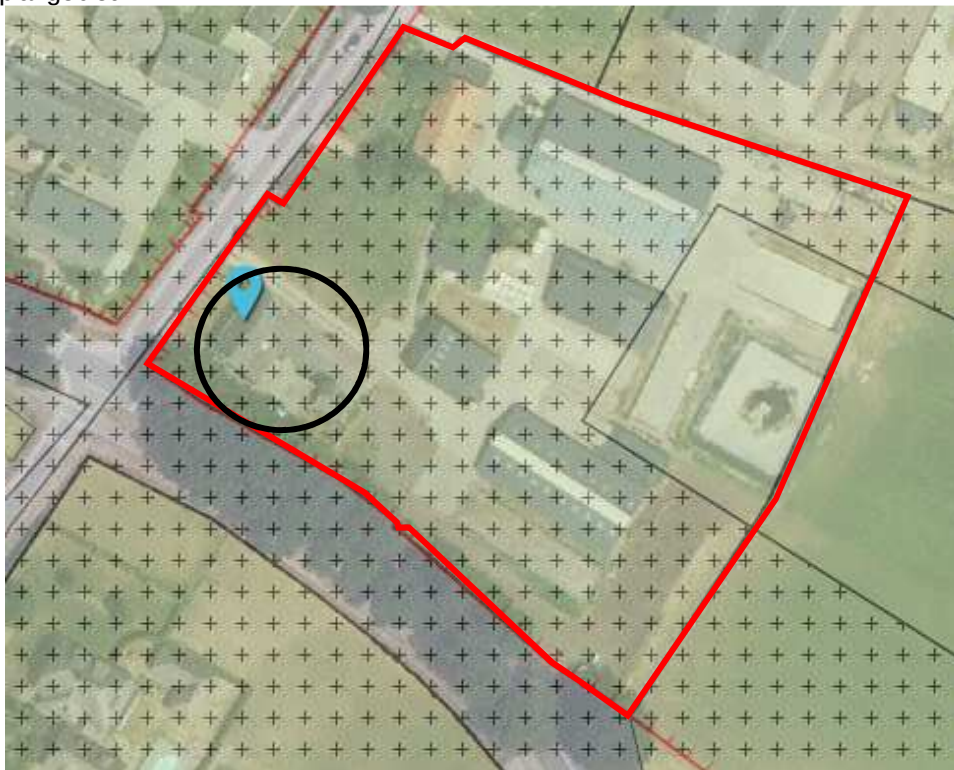
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oisterwijk, door de gemeenteraad vastgesteld op 16 april 2015. Ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie 1;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 (gedeeltelijk);
- Maatvoering Maximum aantal wooneenheden: 2;
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – veehouderij;
- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – ontheffingsgebied 6.1.

De woning op nummer 2 betreft één van de twee toegestane bedrijfswoningen binnen het plangebied.



- Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening', plangebied rood omlijnd en woning Heikant 2 omcirkeld (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De definitie voor bedrijfswoning is conform de regels van het bestemmingsplan als volgt: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein'.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Conform het vigerend bestemmingsplan is bewoning van een bedrijfswoning door derden (burgers), die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf ter plaatse, immers niet toegestaan.

1.5 **Leeswijzer**

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijf-tal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Beschrijving van het plan', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven en het plan wordt hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologische en milieukundige aspecten welke betrekking hebben op dit plan uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

2

Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn twee bedrijfswoningen en diverse agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De woning op de locatie Heikant 2 betreft één van de twee bedrijfswoningen die planologisch toebehoren aan het melkveebedrijf ter plaatse. De andere bedrijfswoning is gelegen op nummer 4. De betreffende woning op nummer 2 betreft een vrijstaande oude boerderij, gebouwd in 1937¹. Op onderstaande foto is de betreffende bedrijfswoning binnen het plangebied aangeduid. De woning is zowel vanaf de 'Heikant' als vanaf de 'Oirschotseweg' goed zichtbaar.



- Figuur 3: Luchtfoto locatie met aanduiding bedrijfswoning Heikant 2 (bron foto: Street Smart bij Cyclomedia)

¹ Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).



- Figuur 4: Zicht op de bedrijfswoning vanaf de Heikant
(bron foto: Street Smart bij Cyclomedia)



- Figuur 5: Zicht op de bedrijfswoning vanaf de Oirschotseweg
(bron foto: Street Smart bij Cyclomedia)

Ter plaatse wordt een volwaardig melkveebedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf beschikt over een vergunning² voor de huisvesting van 108 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar, 89 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en 26 fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar.

2.2 Beschrijving plan

Het is gewenst om de bestaande bestemmingen en aanduidingen in stand te houden en de gebruiksmogelijkheden van de agrarische bedrijfswoning aan Heikant 2 te verruimen, door deze woning tevens de aanduiding 'plattelandswoning' te geven. Dit zodat bewoning door derden (burgers), die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse, mogelijk is. Hierdoor ontstaat flexibiliteit qua gebruik van de woning. Het plan voorziet niet in bouwactiviteiten. Ruimtelijk gezien heeft het plan geen effecten.

Er is gekozen om de regels van het bestemmingsplan te versimpelen door een zogenaamde toepassingsverklaring op te nemen. Dit betekent dat het geldende bestemmingsplan van kracht blijft en alleen een aanvulling plaatsvindt in artikel 4.2.1 lid b van de regels om ter plaatse van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan.

In artikel 1 is het begrip 'plattelandswoning' opgenomen en als volgt gedefinieerd: 'Een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak welke gebruikt mag worden door een huishouden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.'

² Beschikkingsdatum 23 juni 2014.

Aangezien de gemeente de plattelandswoning niet wil toestaan voor arbeidsmigranten is in de definitie opgenomen dat het gebruik enkel is toegestaan voor een huishouden. 'Huishouden' is in artikel 1 als volgt gedefinieerd: 'Persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan. Onder andere bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen.'

3

Beleidskader

Bij elke ruimtelijk ontwikkeling dient getoetst te worden aan het vigerende beleid ter plaatse. Bij dit plan is er geen sprake van bouwactiviteiten, maar uitsluitend van een functieverruiming.

Hierna wordt uitsluitend ingegaan op het beleid dat relevant is voor dit plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning'

Op 1 januari 2013 is de wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning' in werking getreden. De regeling komt erop neer dat het gemeentebestuur kan bepalen dat een bedrijfswoning behorend tot een landbouwinrichting, ondanks de agrarische bestemming door een derde (een burger) mag worden bewoond. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, blijft de rechtsfiguur plattelandswoning bestaan. Ook buiten de agrarische sector kan de regeling dan worden toegepast.

Op grond van deze regeling is het voor een gemeente mogelijk om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan, zonder de planologische bestemming te wijzigen. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat een agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Indien het gemeentebestuur de bedrijfswoning als plattelandswoning kwalificeert, blijft de woning van rechtswege beschouwd als onderdeel uitmakend van de inrichting van het bijbehorende bedrijf, hetgeen er op neerkomt dat de woning niet wordt beschermd tegen milieuemissies van (uitsluitend) die inrichting. Een uitzondering hierop is de emissie van luchtkwaliteit.

In deze situatie wordt ter plaatse van één van de twee agrarische bedrijfswoningen op het perceel de specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' toegekend. De woning is gerealiseerd voor de inwerkingtreding van de wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 15 juli 2017 is de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr) door Provinciale Staten vastgesteld.

In de Vr zijn de beleidsregels vastgelegd om de doelen en streefbeelden, zoals de provincie heeft opgenomen in de Structuurvisie RO (Svro) te realiseren. De Vr richt zich tot gemeenten doordat de verordening regels bevat die een gemeente moet betrekken bij hun besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is op de structurenkaart in de Vr aangewezen als 'Structuur – Groenblauwe mantel'. Indien sprake is van een ruimtelijk plan in de groenblauwe mantel dienen de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied waarin de ontwikkeling plaats vindt beschermd te worden.

In dit geval is er geen sprake van bouwactiviteiten. Ruimtelijk gezien heeft de ontwikkeling dan ook geen effect. Op de bedrijfslocatie zelf is geen sprake van ecologische, landschappelijke of hydrologische waarden. Het initiatief heeft ook geen gevolgen voor de waarden in de directe omgeving.

Artikel 6.7 (Wonen) lid 5 maakt onder voorwaarden bestemmingswijziging mogelijk van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel niet wenselijk. Indien de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan echter bedrijfswoning. Het is immers zo dat je ter plaatse van de woning de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' toekent, maar de bestemming niet verandert. De woning kan hiermee in de toekomst zowel als bedrijfswoning gebruikt worden als door derden (als plattelandswoning).

Artikel 3.1 van de Vr ziet op de 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit'. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met voldoende kwaliteitswinst voor de locatie/omgeving. Het initiatief betreft slechts een functieverruiming van een bestaande bedrijfswoning, binnen het bestaande ruimtebeslag. Er is geen sprake van bouwactiviteiten. Er wordt dan ook voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de raad van de gemeente Oisterwijk de 'Omgevingsvisie Oisterwijk' vastgesteld. Het plangebied is op de kaart gelegen binnen het gebied 'Heikant'. Dit is een klein gebied ten noorden van de Oirschotseweg, richting Zandstraat/Heikant. Dit gebied vormt een overgang richting bossen en vennen. Hier is sprake van gemengd gebruik (agrarisch, recreatie, wonen, bedrijven).

Op de oude ontginningssassen aan de rand van de beekdalen ontstonden concentraties van agrarische bebouwing (akkercomplexen). Rondom deze agrarische bebouwing werden de aanliggende gronden ontgonnen en in gebruik genomen als akkers waarop voedsel werd verbouwd. De beslotenheid van houtwallen, erven en bosschages contrasteert hier met de open akkers. Dit zorgt voor een onregelmatig patroon en een afwisselend en kleinschalig landschap.

Het plan betreft enkel een functieverruiming van een bestaande bedrijfswoning, binnen het bestaande ruimtebeslag. Hier is geen sprake van bouwactiviteiten. Het plan heeft geen invloed op het onregelmatige patroon en het afwisselend en kleinschalig landschap.

3.3.2 Voorwaarden plattelandswoning

Omdat in het vigerende bestemmingsplan geen regelgeving is opgenomen voor het toestaan van een plattelandswoning heeft de gemeente Oisterwijk randvoorwaarden opgesteld waaraan voldaan dient te worden om middels een herziening van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het creëren van een passend planologisch kader voor het toekennen van de specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning'.

De gemeente vindt het van belang dat een woning zo lang mogelijk ten dienste staat aan het agrarisch bedrijf. De bedrijfswoningen zijn immers als zodanig vergund en de woningen zijn van belang in het kader van de duurzame agrarische bedrijfsvoering.

Wanneer dit niet meer het geval is en de bedrijfswoning en het bedrijf afzonderlijk van elkaar verhuurd en/of verkocht worden, is de plattelandswoning een mogelijkheid. Omdat het in dit geval om een uitzonderingssituatie gaat, is het zaak om randvoorwaarden te koppelen aan het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning'. Dit is ook van belang om gelijke gevallen op een gelijke manier te kunnen behandelen.

Op basis van de huidige inzichten hanteert de gemeente de volgende voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van een in werking zijnde agrarisch bedrijf, waarbij de vergunning of melding aanwezig moet zijn op het moment van toekennen van de aanduiding.
De inrichting waartoe de plattelandswoning behoort is nog in bedrijf. Indien dit niet het geval is dient gekeken te worden naar een andere passende herbestemming voor de gehele locatie.
2. De bedrijfswoning moet minimaal 10 jaar in gebruik zijn geweest als bedrijfswoning.
De Wet plattelandswoningen is niet bedoeld voor de oprichting van nieuwe woningen maar enkel ten behoeve van de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning.
3. Toekenning van de aanduiding plattelandswoning is alleen toegestaan indien sprake is van minimaal twee agrarische bedrijfswoningen.
Een agrarische ondernemer dient een duurzame bedrijfsvoering te kunnen blijven voeren. We achten het daarom onwenselijk om de enige bedrijfswoning af te splitsen van de bedrijfsvoering.
4. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat moet worden gekeken naar de plattelandswoning, als ware het een bedrijfswoning. Deze bescherming volgt veelal rechtstreeks uit de betreffende milieuwet- en regelgeving, in combinatie met jurisprudentie over de Wet plattelandswoningen.
5. (Omliggende) bedrijven mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd (milieutechnisch als planologisch).
Dit hangt samen met de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Een plattelandswoning wordt qua bescherming gelijkgesteld met een bedrijfswoning ten opzichte van omliggende bedrijven. Voor de omliggende bedrijven verandert hierdoor in feite niks als er een plattelandswoning wordt toegekend.

Uit deze toelichting komt naar voren dat het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Ter plaatse wordt een melkveehouderij geëxploiteerd, waarvoor een vergunning aanwezig is (zie paragraaf 2.1). In de begripsbepalingen van het onderliggende bestemmingsplan is opgenomen wat onder een reëel agrarisch bedrijf wordt verstaan, namelijk: *'een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is'*. Zodra niet langer wordt voldaan aan de begripsbepaling van reëel agrarisch bedrijf en duidelijk is dat ter plaatse geen reëel agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd gaat worden zal voor de gehele locatie naar een passende herbestemming gezocht worden. De voormalige agrarische ondernemer is verantwoordelijk voor het aanpassen van de bestemming ter plaatse, waarbij de eigenaar van de plattelandswoning op dat moment in samenspraak met de voormalige agrariër verplicht is hier medewerking aan te verlenen.

De bedrijfswoning uit 1937 is minimaal 10 jaar in gebruik geweest als bedrijfswoning).

Ter plaatse zijn twee agrarische bedrijfswoningen gelegen (op nummer 2 en 4). In paragraaf 4 van onderhavige toelichting is ingegaan op zowel de milieu als planologische aspecten van dit plan. Uit paragraaf 4 komt naar voren dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en (omliggende) bedrijven door

het toekennen van deze functieaanduiding niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt t.o.v. de huidige situatie.

Daarnaast heeft de gemeenteraad aangegeven dat vooruitlopend op het in behandeling nemen van het ontwerpbestemmingsplan door de initiatiefnemer een dialoog dient te worden aangegaan met de omgeving en dat de resultaten van deze omgevingsdialoog als bijlage dienen terug te komen in het bestemmingsplan.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

4

Planologische en milieukundige aspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het toekennen van een nieuwe functie aan een gebied dient rekening gehouden te worden met milieuzonering. Het doel daarvan is enerzijds om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en anderzijds om bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten.

Het bestemmingsplan wordt ter plaatse herzien om de specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' toe te voegen. De enkelbestemming wijzigt hierdoor niet, waardoor nader onderzoek in dit kader niet noodzakelijk is. Omliggende bedrijven worden niet beperkt t.o.v. de vigerende situatie, waarbij zij ook rekening dienen te houden met de betreffende bedrijfswoning waarvoor hetzelfde beschermingsregime geldt als voor een plattelandswoning.

Conclusie

Dit plan leidt niet tot beperking van omliggende bedrijven t.o.v. de huidige situatie door het toekennen van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'.

4.2 Geur

Voor het aspect geur gelden de regels van de 'Wet plattelandswoningen'. Dit houdt in dat de woning van rechtswege beschouwd wordt als onderdeel uitmakend van de inrichting van het bijbehorende bedrijf (dus als bedrijfswoning), hetgeen er op neerkomt dat de woning niet wordt beschermd tegen geuremissies/vaste afstanden voor geur van de eigen inrichting. Maar ook niet tegen de geuremissies van agrarische bedrijven in de omgeving. Artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wgv), bepaald dat bedrijven met dieren met een geuremissiefactor³ de geuremissie niet hoeven te toetsen op bedrijfswoningen (of een geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij. Daarnaast is daarin bepaald dat deze bedrijven de geuremissie niet hoeven te toetsen op voormalige agrarische bedrijfswoningen (of geurgevoelige objecten) die op of na 19 maart 2000 opgehouden zijn onderdeel uit te maken van een andere veehouderij.

Wel dient voldaan te worden aan de vaste afstandscriteria zoals opgenomen in artikel 3, tweede lid en artikel 5, eerste lid onder b van de Wgv. Hierin is bepaald dat het emissiepunt van een veehouderij met zowel dieren met geuremissiefactor als met afstandsdieren is gelegen op 50 meter van een bedrijfswoning welke is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarnaast geldt dat de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een bedrijfswoning gelegen buiten de bebouwde kom 25 meter bedraagt.

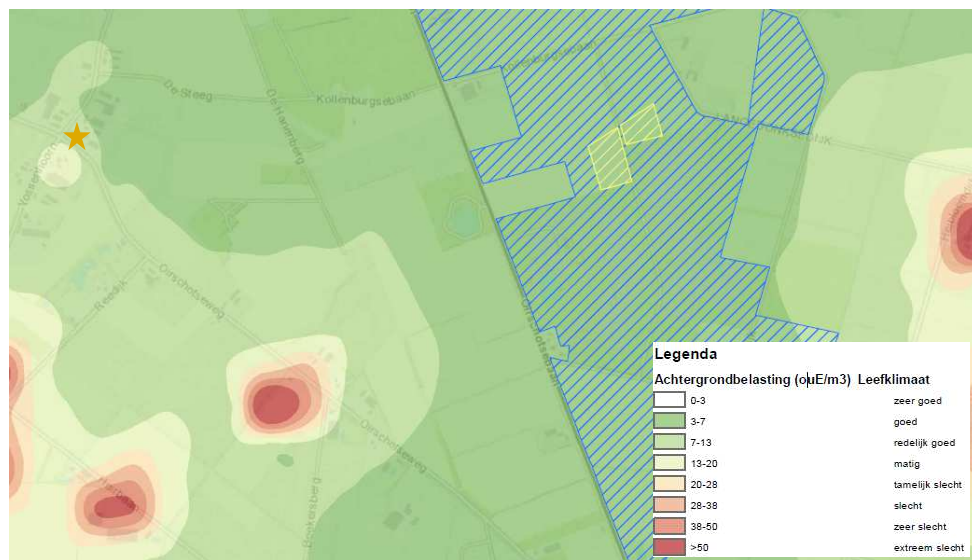
In deze situatie is de betreffende bedrijfswoning gelegen op meer dan 25 meter van de buitenzijde van een dierenverblijf behorende tot een andere inrichting. De bedrijfswoning is wel gelegen binnen 50 meter van het emissiepunt van het tegenovergelegen melkveebedrijf op Oirschotseweg 79 (wanneer in het achterhuis van deze locatie dieren worden gehuisvest). Op basis van artikel 5, tweede lid van de Wgv wordt geconcludeerd

³ Vleeskalveren, schapen, geiten, varkens, kippen, kalkoenen en eenden.

dat het toekennen van de functieaanduiding 'plattelandswoning' ter plaatse van de bedrijfswoning 'Heikant 2' er niet toe leidt dat de afstand tussen de woning en het emissiepunt wordt verkleind, waardoor omliggende bedrijven niet meer beperkt worden in hun bedrijfsvoering t.o.v. de vigerende situatie. De status van plattelandswoning geeft immers evenveel beperkingen als de status van bedrijfswoning.

Voor de omzetting naar een plattelandswoning dient wel onderbouwd te worden dat er ter plaatse van die woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is dan ook het enige onderdeel op basis waarvan een omliggend bedrijf beperkt kan worden in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Hierna is een kaart van de achtergrondbelasting geur opgenomen, waarop de locatie Heikant 2-4 zichtbaar is. Deze kaart is afkomstig uit het 'Geuronderzoek Landgoed Rozephoeve' (12 december 2016, Antea). De provincie Noord-Brabant is voornemens dit landgoed te ontwikkelen op de grens van de gemeenten Oisterwijk en Oirschot. De achtergrondbelasting ter plaatse van de gewenste plattelandswoning aan Heikant 2 ligt tussen de 7 en 13 ouE/m3. Het woon- en leefklimaat is te kwalificeren als redelijk goed. Er is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.



- Figuur 6: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting, leefklimaat' met aanduiding bedrijfswoning Heikant 2 (bron: Geuronderzoek Landgoed Rozephoeve)

4.3 Luchtkwaliteit

Op Europees niveau zijn afspraken gemaakt om de schadelijke gevolgen door luchtverontreiniging voor de gezondheid van de mens en het milieu als geheel te voorkomen of te verminderen. De grondbeginselen staan in de Kaderrichtlijn 96/62/EG betreffende de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit uit 1996. Deze kaderrichtlijn is de basis van een aantal dochterrichtlijnen, waarin de luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd.

De 'Wet luchtkwaliteit' (in werking 15 november 2007) is op rijksniveau een implementatie van enkele van de bovengenoemde richtlijnen. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor

bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De regeling 'Niet in betekenende mate' is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen.

Aangezien het plan geen nieuwe ontwikkeling betreft, maar uitsluitend een functieverruiming van een bestaande bedrijfswoning kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. De regels van titel 5.2 Wet milieubeheer zijn van toepassing en moeten getoetst worden. Dit betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt. Er zijn geen mogelijkheden om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Als de wettelijke grenswaarden voor lucht niet worden gehaald, is de aanwijzing als plattelandswoning niet mogelijk.

Middels het ISL3a rekenmodel, versie 2018-1 voor fijn stof is de fijn stof belasting ter plaatse van twee punten van de plattelandswoning berekend, zie bijlage 3. De fijn stof belasting bedraagt maximaal 17,92 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (19,92 – 2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zeezoutcorrectie), waar de norm 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is en op basis van de Vr 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt maximaal 5,6 (7,6 – 2 dagen zeezoutcorrectie), waar 35 de norm is. Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de plattelandswoning ruim aan de normen wordt voldaan en dat hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer.

Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd, de bedrijfswoning niet wordt verbouwd en omdat zowel de Wet geluidhinder als de Wet milieubeheer geen bepalingen bevatten over het 'omzetten' van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

In de 'Wet plattelandswoningen' is geregeld dat een plattelandswoning geen bescherming behoeft tegen geluid, afkomstig van het agrarisch bedrijf waar de woning toe behoort. De geluidsbelasting van de veehouderij waartoe de plattelandswoning behoort wordt in de akoestische beoordeling dan ook niet meegenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.5 Bodem

Wanneer sprake is van een (omzetting naar) plattelandswoning dient beoordeeld te worden of er sprake is van een gewijzigde functie. In deze situatie is reeds sprake van een woonfunctie, aangezien de woning conform het geldende bestemmingsplan een bedrijfswoning betreft. Met dit plan wijzigt de bestemming ter plaatse van de bedrijfswoning niet. Er is enkel sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Ook wordt de bedrijfswoning niet uitgebreid. Er zijn geen bedreigende bodemactiviteiten ter plaatse bekend. Een verkennend bodemonderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's binnen het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart Brabant en het geldende bestemmingsplan blijkt dat in de omgeving (straal van ca. 500 meter) van het plangebied geen risicovolle activiteiten voorkomen.

Met dit plan wordt geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Het plan bestaat uit het toekennen van een specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' ter plaatse van de

bestaande bedrijfswoning. Hierdoor is geen toename van het groepsrisico te verwachten, omdat zowel op basis van het vigerende bestemmingsplan als op basis van dit plan de woning bestemd is voor bewoning door het huishouden van een persoon.

Gemeentelijk beleid

In opdracht van de gemeente Oisterwijk is in mei 2009 het Basisdocument Externe Veiligheid opgesteld. Hierin is onder andere aangegeven dat in nieuwe of te actualiseren bestemmingsplannen een veiligheidsparagraaf dient te worden opgenomen, waarin staat welke risico's voor externe veiligheid aanwezig zijn en (indien van toepassing) een verantwoording van het groepsrisico of een verwijzing daarnaar.

De gemeente Oisterwijk beschikt over een standaard Verantwoording van het GroepsRisico (VGR) voor een specifiek aantal gevallen (zie bijlage4), waarin ook het standaardadvies van de Brandweer is opgenomen. De beoogde ontwikkeling, het toekennen van de functieaanduiding 'plattelandswoning' valt binnen de kaders die hierin genoemd zijn, omdat het bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk maakt en het groepsrisico gelijk blijft.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.7 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied als in de nabije omgeving zijn geen kabels en leidingen gelegen die een belemmering vormen voor het toekennen van de specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning.

4.8 Natuur

Het plan leidt niet tot toevoeging dan wel sloop van bebouwing. De functie van de bedrijfswoning niet door het toevoegen van de mogelijkheid om deze te gebruiken als plattelandswoning. De woonfunctie blijft ter plaatse gelden. Nader onderzoek in het kader van natuur en/of flora en fauna is niet vereist.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Dit plan heeft geen effecten op eventuele archeologische en/of cultuurhistorische waarden ter plaatse of in de omgeving. Het plan leidt immers niet tot het toevoegen of slopen van bebouwing.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit plan.

4.10 Verkeer en infrastructuur

Het toekennen van een specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' ter plaatse van een bestaande agrarische bedrijfswoning heeft geen invloed op het feitelijke gebruik van de bedrijfswoning en daarmee geen extra verkeer aantrekkende werking. Ook de

parkeerbehoefte wijzigt hierdoor niet. In blijvende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen voor verkeer en infrastructuur.

4.11 Water

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Oisterwijk hanteert het beleid dat 100% van het toekomstig verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd. Het initiatief betreft slechts een functieverruiming van een bestaande bedrijfswoning, binnen het bestaande ruimtebeslag. Er is geen sprake van bouwactiviteiten, wijzigingen in aansluitingen of wijziging van de enkelbestemming. Daarnaast ontstaan door deze functieverruiming van de bestaande bedrijfswoning niet meer bouwmogelijkheden dan op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan. Het initiatief heeft geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende woning en de gronden is, fungeert als financiële drager. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het plan gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Het kostenverhaal vindt immers plaats via leges.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een verruiming van de functiemogelijkheden van een agrarische bedrijfswoning. De gewenste ontwikkeling wordt gerealiseerd op gronden die eigendom zijn van initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening vast dient te stellen. Hierin wordt geregeld op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is vastgelegd dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluit of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient een inspraakprocedure te worden doorlopen. In de inspraak- verordening is vastgelegd dat de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt ten aanzien van dit bestemmingsplan geen inspraak verleend (geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd).

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken tegen het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 november 2018 tot en met 21 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Het mogelijk maken van de plattelandswoning zelf leidt bij de provincie Noord-Brabant niet tot bezwaren. De zienswijze is gericht op de verouderde regelingen die zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan buitengebied. Hierdoor voldoet het bestemmingsplan niet aan de actuele regels en bepalingen uit de Verordening ruimte van de provincie. In overleg met de contactpersoon bij de provincie is derhalve gezocht naar een passende oplossing. Deze zienswijze is aanleiding geweest om de opzet van het bestemmingsplan te wijzigen. Er is gekozen om de regels van het bestemmingsplan te versimpelen door een zogenaamde toepassingsverklaring op te nemen. Dit betekent dat het geldende bestemmingsplan van kracht blijft en alleen een aanvulling plaatsvindt in artikel 4.2.1 lid b van de regels om ter plaatse het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan. Aangezien het bestemmingsplan nu uitsluitend ingaat op de regeling voor de plattelandswoning vervalt de strijdigheid met het provinciaal beleid.

Het bestemmingsplan is op 27 juli 2019 door de raad gewijzigd vastgesteld. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling⁴.

⁴ Indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van de zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, vindt de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan plaats zes weken na vaststelling.



Bijlagen

Bijlage 1: Principebesluit gemeente Oisterwijk 24 april 2018 (verzenddatum 14 mei 2018);

Bijlage 2: Resultaten omgevingsdialoog;

Bijlage 3: ISL3a berekening, versie 2018-1, Agrifirm Exlan, 16 juli 2018;

Bijlage 4: Standaard Verantwoording Groepsrisico Gemeente Oisterwijk