

TOELICHTING

Heukelomseweg 26 te Heukelom

Gemeente Oisterwijk



Colofon:



Opgesteld door:	Van Santvoort Advies B.V. Paterslaan 2a 5701 NZ Helmond
Plangebied:	Heukelomseweg 26, Heukelom
Kenmerk:	BC0100000
Datum:	10-03-2022
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0824.BPHeukelomseweg26-VA01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend planologisch regime	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde situatie	9
3	Ruimtelijk Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	12
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.2.2.1	Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit	16
3.2.2.2	Kwaliteitsverbetering van het landschap	16
3.2.2.3	Ontwikkeling van niet agrarische functies	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Omgevingsvisie Oisterwijk	19
3.3.2	Detailhandelsstructuurvisie gemeente Oisterwijk	20
3.3.3	Visie bebouwingsconcentraties	20
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.3.1	Geur	24
4.3.2	Milieuzonering	25
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Waterhuishouding	28
4.6	Cultuurhistorie en Archeologie	32
4.6.1	Cultuurhistorie en aardkunde	32
4.6.2	Archeologie	32
4.7	Natuur	32

4.7.1	Natuurnetwerk Brabant	32
4.7.2	Wet natuurbescherming	33
4.8	Verkeer en parkeren.....	34
5	Juridische planopzet.....	36
5.1	Planvorm	36
5.2	Verbeelding	36
5.3	Planregels	36
6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
	Bijlagen.....	37

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Het tuincentrum van initiatiefnemers in Heukelom maakt onderdeel uit van een consortium bestaande uit 8 tuincentra in Zuidoost-Brabant waar ruim 400 mensen werkzaam zijn. Het tuincentrum is een familiebedrijf dat inmiddels 50 jaar bestaat.

Initiatiefnemer wil de vestiging aan de Heukelomseweg 26 in Heukelom, gemeente Oisterwijk, uitbreiden. Tuincentrums zijn zich aan het ontwikkelen tot locaties waar klanten een groot deel van de dag kunnen verblijven. Ook locatie Heukelom wil graag inspelen op deze ontwikkelingen om in de toekomst te kunnen blijven concurreren met andere tuincentra. Ze zullen hiervoor het huidige aanbod uitbreiden en meer gaan inspelen op de beleving van hun klanten. De nadruk in het assortiment ligt naast de gebruikelijke tuinproducten steeds meer op alles wat met het leven in en om het huis te maken heeft. Denk daarbij o.a. aan woonaccessoires, tuin gerelateerd speelgoed, barbecues, tuinmeubelen, etc. Door meer winkelopervlakte te creëren, is het mogelijk zoveel mogelijk producten jaarrond in de winkel aan te bieden. Ook zal onderschikte horeca deel gaan uitmaken van het tuincentrum. Om dit bij het tuincentrum in Heukelom mogelijk te maken zal de bestaande bebouwing worden uitgebreid.

De beoogde uitbreiding bestaat deels uit een uitbreiding van de winkel met ca. 2.400 m² en deels uit de realisatie van een magazijn van ca. 350 m². Tevens is er voor de uitbreiding een aangepaste goothoogte benodigd van 5 meter voor de kassen (winkelruimte) en een aangepaste goot- en nokhoogte van 9 meter voor het magazijn/de horeca (plat dak). Ook wordt de ondergeschikte horeca geregeld in het bestemmingsplan. Daarnaast zal de voorgevel worden vernieuwd om de uitstraling aantrekkelijker te maken. Het bouwvlak zal voor de uitbreiding vergroot worden van 10.800 m² naar 14.949 m². Daarnaast worden een nieuwe inrit ten behoeve van vrachtverkeer, extra parkeerplaatsen (73 stuks) en een overloopgebied met 65 tijdelijke parkeerplaatsen voor drukke periodes gerealiseerd. Het gehele perceel wordt landschappelijk ingepast.

Door bovengenoemde ontwikkelingen van het tuincentrum in Heukelom ontstaan meer banen binnen dit bedrijf. Er zal een behoefte ontstaan van 4 fte's aan extra personeel voor het tuincentrum en 4 fte's personeel voor de nieuw te vestigen ondergeschikte horeca.

De uitbreiding is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd. Begin 2018 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de beoogde uitbreiding van het tuincentrum waarop de gemeente positief heeft gereageerd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het tuincentrum aan de Heukelomseweg 26 is gelegen in het buitengebied van Heukelom, aan de doorgaande weg tussen Berkel-Enschot en Oisterwijk. Het perceel is kadastraal bekend als: Gemeente Oisterwijk, Sectie H perceelnummers 68, 75, 76, 80, en 81, 732 en 1131. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van ruim 14.949 m².



Afbeelding 1: Luchtfoto, bron google streetview

1.3 Vigerend planologisch regime

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd', zoals vastgesteld op 14-12-2017 en heeft daarin de enkelbestemmingen 'detailhandel' en 'agrarisch' en de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4'. Daarnaast deels de aanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied 1' en 'overige zone – beperkingen veehouderij 1'. Tevens loopt over het plangebied een gasleiding zoals aangeduid met de dubbelbestemming 'leiding – gas 1' en figuur: hartlijn leiding – gas.



Afbeelding 2: Verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het maximaal toelaatbaar bebouw oppervlakte op het plangebied bedraagt 4.550 m². Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van maximaal 4 meter meer dan de maximale goothoogte. Het voornemen past derhalve niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Er is ook geen afwijking- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de beoogde ontwikkeling. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

1.4 Procedure

Het voornemen voor het uitbreiden van het tuincentrum past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens de periode van zes weken kan door eenieder zienswijzen worden

ingediend. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen twaalf weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het plan (termijn van orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs).

Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd. Als er geen beroep is ingesteld, is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

In deze onderbouwing zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten:

- Een beschrijving van het planvoornemen (hoofdstuk 2);
- Een beschrijving van het ruimtelijke beleid (hoofdstuk 3);
- Een beschrijving van de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- Een beschrijving van de juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- Een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie.

2.1 Bestaande situatie

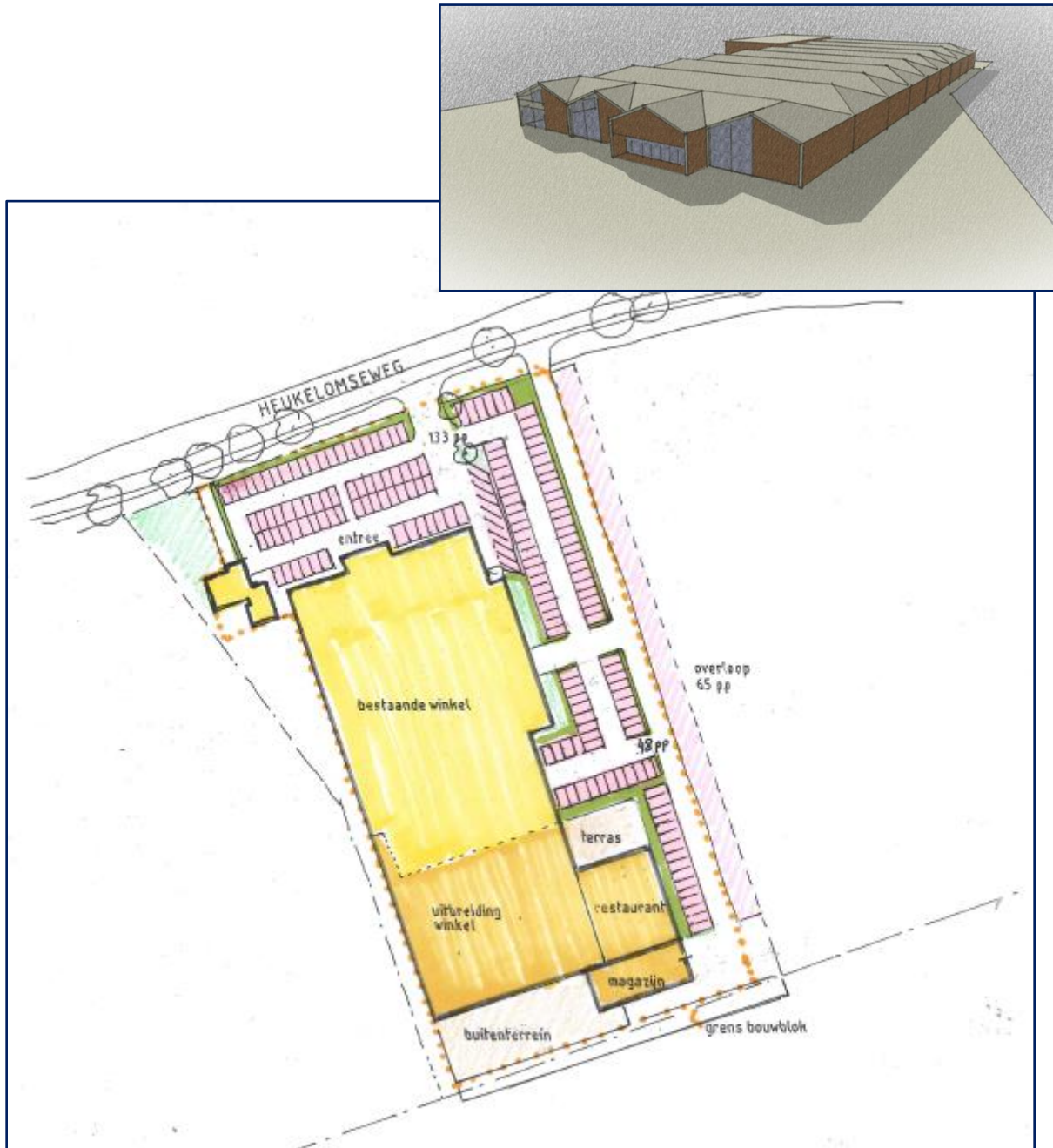
Het plangebied is plaatselijk bekend als Heukelomseweg 26 te Heukelom, gemeente Oisterwijk. Op het plangebied is een tuincentrum gevestigd, dat is gelegen in het buitengebied van de kern Heukelom aan de doorgaande weg tussen Berkel-Enschot en Oisterwijk. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woon- en agrarische objecten. Op het plangebied staat een bedrijfsgebouw (winkel) grotendeels in de vorm van kassen en een opslagruimte (totaal groot ca. 4.250 m²). Tevens bevindt zich op het plangebied een bedrijfswoning met privé bijgebouw. Het huidige bouwvlak is groot ca. 10.800 m². Zie hieronder enkele foto's van de bestaande situatie. Naast het tuincentrum bevindt zich aan de westzijde een woning (Het Heikesspoor 6), aan de oostzijde een paardenhouderij (Heukelomseweg 30), ten noorden een veehouderijbedrijf (Driehoevenweg 4) en diverse woonobjecten (Heukelomseweg 15 en Driehoevenweg 1). Aan de zuidzijde van het perceel loopt een spoorweg (Tilburg – Oisterwijk).



Afbeelding 3: Bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

Het beoogde plan is weergegeven op onderstaande afbeelding 4, die tevens in de bijlage is opgenomen. De afbeelding geeft weer de beoogde nieuwe bebouwing (donkergeel) en het beoogde nieuwe bouwvlak (oranje stippellijn). In de bijlage is een concept tekening opgenomen die laat zien hoe de inrichting van het tuincentrum in de nieuwe locatie eruit kan zien qua indeling en productaanbod. Dit is nog aan verandering onderhevig.



Afbeelding 4: tekening beoogde situatie

De ontwikkeling van het plangebied omvat de volgende plannen:

1. Groter oppervlakte winkel

Het huidige tuincentra is te beperkt gelet op de ambities die initiatiefnemer heeft. Tuincentrums zijn zich aan het ontwikkelen tot locaties waar klanten een groot deel van de dag kunnen verblijven. Ook locatie Heukelom wil graag inspelen op deze ontwikkelingen om in de toekomst te kunnen blijven concurreren met andere tuincentra. Het tuincentrum zal worden uitgebreid met een extra winkelloppervlakte van 2.400 m² aan de zuidzijde. De

uitbreiding bestaat uit drie compartimenten in de vorm van een kas, van dezelfde omvang als reeds aanwezig, en een deel dat zal worden gebruikt voor ondergeschikt horeca. Het bouwvlak zal voor de uitbreiding vergroot worden van 10.800 m² naar 14.949 m². Aan de zuidzijde van de nieuw winkelruimte zal binnen het bouwvlak een onoverdekt buitenterrein van ca. 800 m² benut wordt als verkoopvloeroppervlak voor buitenplanten.

De extra ruimte die met deze ontwikkeling wordt gecreëerd is nodig om het huidige aanbod te kunnen uitbreiden en op een juiste manier te kunnen presenteren. Door een groter winkelvloeroppervlakte te creëren wordt het mede mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk producten het gehele jaar rond aan te bieden en een ondergeschikte horecaruimte mogelijk te maken (hierover bij punt 3 meer). De uitbreiding van het aanbod bestaat onder andere uit decoratieartikelen, woonaccessoires, kleinmeubelen, seizoenartikelen, tuin gerelateerd speelgoed, tuinmeubelen, barbecues en streekgebonden producten. De tuinmeubels worden afgewisseld met de kerstartikelen in de winterperiode.

2. Groter oppervlakte magazijn

Het tuincentrum beschikt momenteel over een magazijn aan de oostzijde van de winkel van ca. 250 m², met daarnaast veel buitenopslag. Dit is in de praktijk veel te weinig om alle producten die zij op voorraad willen en moeten hebben op te slaan, daarom wordt momenteel ook veel buiten opgeslagen. Daar komt bij dat een aantal seizoen producten, zoals kerstartikelen, gedurende een lange periode de bestaande opslag benutten. Daarnaast is er bij een grotere winkelruimte ook meer behoefte aan opslagruimte, naast het tekort dat reeds aanwezig is. Door middel van een grotere magazijnruimte kan aan de opslagbehoefte worden voldaan. In deze nieuwe opslagruimte, met een grotere vrije hoogte dan in de bestaande opslagruimte, kunnen goederen ook effectiever worden opgeslagen. Aan de oostzijde van de nieuwe winkelruimte zal hiervoor een magazijn van ca. 350 m² worden gerealiseerd met een plat dak.

3. Ondergeschikte horeca

Naast het vergroten van het tuincentrum wil initiatiefnemer extra beleving aanbieden in de vorm van ondergeschikte horeca, zodat bezoeker langere tijd in het tuincentrum blijven. Dit is een ontwikkeling die in alle tuincentra en bouwmarkten momenteel te zien is en bedoeld is om klanten langer in het tuincentrum te laten verblijven. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om wat te eten en drinken met zitmogelijkheid en een speelmogelijkheid voor kinderen te bieden. Dit horeca gedeelte is een ondergeschikte functie en zal ca. 510 m² ruimte in beslag nemen, incl. keuken en toiletruimte. Op de verdiepingsvloer wordt een personeelsruimte ingericht. Tevens zal hier opslag plaatsvinden.

4. Uitbreiding goothoogte

In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 4 meter (en bouwhoogte van maximaal 8 meter) opgenomen voor de bedrijfsgebouwen. Het vigerende bestemmingsplan heeft geen regels ten aanzien van de dakhelling.

De huidige goothoogte van de winkelruimte, die bestaat uit kassen, is 4 meter en de bouwhoogte bedraagt 6,5 meter. De huidige hoogte is te laag naar de maatstaven van een modern tuincentrum. De extra hoogte zorgt voor een ruimer gevoel en maakt het mogelijk het aanbod aantrekkelijker te presenteren. Ook is een grotere hoogte van belang voor de temperatuurregeling voor de planten. Met een hogere bouwhoogte heb je minder last van warmte schommelingen en is het koeler bij de planten. De beoogde goothoogte is 5 meter en de beoogde bouwhoogte is 7,5 meter. Hiermee blijft de totale bouwhoogte van de winkelruimte onder de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 8 meter. Alleen de goothoogte wordt verhoogd. De beoogde goothoogte komt ook overeen met de eisen van hoogtematen die de gemeente elders aan kassen hebben gesteld. De winkel is ook uitgevoerd als een kas.

De beoogde bouwhoogte van de horeca en het magazijn (plat dak) bedraagt 9 meter. Op die manier kunnen er 3 pallets gestapeld worden en blijft er ruimte over voor de stellingen en dakconstructie. Pallets hebben namelijk een hoogte van 2,7 meter. Met deze beoogde bouwhoogte en een plat dak kunnen voldoende hoge stellingen in het magazijn worden geplaatst zodat er veel opslagruimte wordt gecreëerd. Door middel van heftrucks kunnen deze stellingen worden gevuld. Dit zorgt voor een efficiënte opslagruimte. Op de verdiepingsvloer van de horeca kan een personeelsruimte worden ingericht. Tevens kan hier opslag plaatsvinden.

5. Extra inrit vrachtverkeer en uitbreiding parkeerplaatsen

Met vergroting van de winkelruimte worden meer bezoekers aangetrokken en zal ook het aantal parkeerplaatsen verruimd moeten worden. In de huidige situatie zijn er 108 parkeerplaatsen. Dit zal worden uitgebreid met 73 extra permanente parkeerplaatsen. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is besloten om deze aan de oostzijde te situeren, zodat de frontbreedte aan 'blik' niet toeneemt. De voorzijde (straatkant) zal tevens worden voorzien van extra groenelementen, zodat de auto's niet direct zichtbaar zijn vanaf de weg.

Om de verkeersveiligheid op het terrein te vergroten wordt ten oosten van de parkeerplaatsen een nieuwe inrit aangelegd voor verkeersbewegingen van vrachtverkeer naar het magazijn. Op die manier wordt het vrachtverkeer gescheiden van de bezoekers.

Uit de omgevingsdialoog is verder ook naar voren gekomen dat het wenselijk is om tijdens drukke periodes (kerst, moederdag, etc.) extra parkeerruimte beschikbaar te hebben, zodat auto's dan niet langs de weg hoeven te parkeren. Er wordt derhalve een overloopgebied ingericht met halverharding, geschikt voor 65 tijdelijke parkeerplaatsen. Middels een functieaanduiding wordt geborgd dat dit gebied uitsluitend mag worden gebruikt als parkeerterrein in drukke periodes.

6. Verbetering aanzicht

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat het bedrijf ook qua aanzicht een ontwikkeling moet doormaken. Het aanzicht van het bedrijf vormt een belangrijk visitekaartje. De voorgevel zal worden vernieuwd om de uitstraling aantrekkelijker te maken en in overeenstemming te brengen met de overige tuincentra van het consortium. Hiermee krijgt de locatie ook een kwaliteitsverbeterende uitstraling. Er wordt gewerkt met duurzaam hout in de gevel. Hieronder zijn enkele referentiebeelden opgenomen.



Afbeelding 5: referentiebeelden voorgevel

Daarnaast zal het terrein voorzien worden van robuuste landschappelijke inpassing. Hiermee wordt de bebouwing zoveel mogelijk aan het zich onttrokken. In paragraaf 3.2.1 wordt uitgebreid ingegaan op het landschappelijk inpassingsplan.

De huidige bedrijfswoning zal geen verandering ondergaan.

Om voorgaande ontwikkelingen mogelijk te maken zal een gedeelte van perceel dat nu een agrarische bestemming heeft moeten worden gewijzigd in een detailhandelsbestemming. Hiervoor wordt het bestaande bouwvlak vergroot. Daarnaast worden de regels betreffende de detailhandelsbestemming verruimd ten aanzien van de gothoogte en horeca als ondergeschikten nevenactiviteit.

3 Ruimtelijk Beleid



In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Hierin staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit wil zij bereiken door een aanpak:

- Die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat;
- Ruimte geeft aan regionaal maatwerk;
- De gebruiker voorop zet;
- Investerings scherp prioriteert;
- Ruimtelijke ontwikkelingen in infrastructuur met elkaar verbindt.

Het rijk richt zich uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau, zoals:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- De waterveiligheid en de milieukwaliteit;
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en unieke cultuur.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van het omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen.

Opgaven van nationaal belang voor de provincie Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid van deze gebieden;
- Het borgen van de waterveiligheid en waterkwaliteit en zoetwatervoorzieningen voor de korte termijn en de lange termijn;
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur en de Natura-2000 gebieden.

Aangezien het initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op dit rijksbeleid.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing gegeven te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aanvankelijk vond de verantwoording volgens de ladder plaats via een driestappen benadering. De ladder is echter sinds 1 juli 2017 gewijzigd. De huidige ladder bevat geen treden meer. De oorspronkelijke trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied dient nu de behoefte te worden beschreven (artikel 3.1.6, lid 2 Bro: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling"). Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden (= uitgebreide motiveringsplicht).

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet

worden gemaakt. Zo kan het voorkomen dat een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijk verzorgingsgebied heeft, dat de gemeentegrenzen niet overstijgt.

De Laddertoets moet dus worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt dan ook bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Ten aanzien van het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling merken we voor het initiatief op dat het een verruiming betreft van de planologische mogelijkheden die nu gelden op het perceel. Op het plangebied is reeds een stedelijke voorziening aanwezig. De bebouwing wordt vergroot met circa 2.750 m², waarbij het bouwvlak wordt uitgebreid van 10.800 naar 14.949 m². Omdat het een redelijke vergroting betreft van het bouwvlak concluderen we dat in dit geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte aan de ontwikkeling

Om te bepalen wat de positie van het tuincentrum is in relatie tot de regionale markt, wordt hierbij eerst het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaald.

Waar de bezoekers van het tuincentrum vandaan komen is vooral afhankelijk van de bereikbaarheid/infrastructuur en de bestaand tuincentra in de omgeving (verspreiding). Heukelom ligt tussen Tilburg en Oisterwijk. Via de Bosscheweg of A65 en de Heukelomseweg is het tuincentrum bereikbaar.

In de omgeving zijn in de volgende plaatsen tuincentra aanwezig:

- Dongen (2x)
- Goirle (1x)
- Hilvarenbeek (1x)
- Oisterwijk (2x)
- Tilburg (6x)
- Udenhout (1x)
- Waalwijk (1x)

Eigenlijk zijn er hiervan slechts vier echt vergelijkbaar met het tuincentrum qua aanbod en omvang. De overige tuincentra zijn kleinschaliger en gekoppeld aan een hoveniersbedrijf. De Welkoop, Boerenbond en Hornbach verkopen ook tuinplanten en dergelijke maar dit is niet de belangrijkste productgroep die wordt aangeboden.

Gezien de verspreiding van deze tuincentra in de directe omgeving en de ligging van het plangebied, alsmede de bereikbaarheid en reisafstand tussen de verschillende kernen komt het grootste deel van de marktvraag vanuit de gemeenten Oisterwijk, Tilburg, Goirle, Hilvarenbeek, Haaren, Loon op Zand en Waalwijk. We verwachten geen bezoekers uit de omgeving Oirschot aangezien daar een andere vestiging van het consortium zit. Ook de gemeenten in omgeving Den Bosch (Boxtel, Vught) verwachten we niet omdat die gezien de reisafstand gericht zijn op Den Bosch. Gezien de reisafstand zijn klanten vanuit het westen van Tilburg niet te verwachten, zij zijn meer gericht op Breda, dan wel Dongen. We baseren ons hierbij tevens op informatie van initiatiefnemer.

Met een uitbreiding van het aantal vierkante meters zal het tuincentrum qua reikwijdte mogelijk interessant worden voor consumenten uit een bredere regio. Zeker voor inwoners van Tilburg is er beperkt aantal meters tuincentrum binnen de eigen gemeentegrenzen aanwezig, namelijk twee grote tuincentra in deze stad met ca. 215.000 inwoners (bron: bevolkingsregister Tilburg).

Het huidige tuincentrum is te beperkt gelet op de ambities die initiatiefnemer heeft. Tuincentrums zijn zich aan het ontwikkelen tot locaties waar klanten een groot deel van de dag kunnen verblijven. Ook locatie Heukelom wil graag inspelen op deze ontwikkelingen om in de toekomst te kunnen blijven concurreren met andere tuincentra. De extra ruimte die met deze ontwikkeling wordt gecreëerd is nodig om het huidige aanbod te kunnen uitbreiden en op een juiste manier te kunnen presenteren. Door een groter winkelvloeroppervlakte te creëren wordt het mede mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk producten het gehele jaar rond aan te bieden en een ondergeschikte

horecaruimte mogelijk te maken (hierover bij punt 3 meer). De uitbreiding van het aanbod bestaat onder andere uit decoratieartikelen, woonaccessoires, kleinmeubelen, seizoenartikelen, tuin gerelateerd speelgoed, tuinmeubelen, barbecues en streekgebonden producten. De tuinmeubels worden afgewisseld met de kerstartikelen in de winterperiode. Naast het vergroten van het tuincentrum wil initiatiefnemer extra beleving aanbieden in de vorm van ondergeschikte horeca, zodat bezoeker langere tijd in het tuincentrum blijven. Dit is een ontwikkeling die in alle tuincentra en bouwmarkten momenteel te zien is en bedoeld is om klanten langer in het tuincentrum te laten verblijven. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om wat te eten en drinken met zitmogelijkheid en een speelmogelijkheid voor kinderen te bieden.

De volgende trends en ontwikkelingen zien wij bij tuincentra:

- Er is sprake van een herstel in detailhandel non-food blijkt uit cijfers van de Rabobank. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn gunstig, mede gelet op de economische groei en aantrekkende woningbouwontwikkelingen.
- Het aantal tuincentra in Nederland neemt al een aantal jaren af en de verwachting is dat dit de komende jaren nog doorzet. De gemiddelde omvang van tuincentra nam tegelijkertijd sterk toe. Dit is het gevolg van schaalvergroting en concentratie, waardoor er in de tuinbranche minder vestigingen zijn, maar een gelijkblijvend of zelfs hoger aantal vierkante meters. Als gevolg van verbreding van het aanbod spelen tuincentra in op de wensen van de consument (producten voor in en om het huis) en beleving (dagje uit). Hoewel tuincentra het belangrijkste kanaal voor de levende productcategorieën blijven (bijv. kamerplanten, snijbloemen, bollen, zaden), is een toename te zien in verkoop van aanverwante artikelen (zoals woonaccessoires, etc.). Bovendien neemt de diversiteit in productgroepen toe. Het assortiment wordt hierdoor dieper, veel soorten aanbod van 1 product in diverse kleuren en materialen. Ook de presentatie van producten is ruimer opgezet dan voorheen. Daarnaast neemt het aantal bestedingen via internet toe. Bron: Structuurnota Tuincentra 2.0 (2013-2018), Tuinbranche Nederland, 2013.
- Gemak en beleving spelen een steeds grotere rol bij consumenten om een tuincentrum te bezoeken. Grootschalige tuincentra beschikken steeds vaker over horecagelegenheden, met een speelvoorziening en een steeds groter en diverser assortiment. Een tuincentrum wordt door veel consumenten als een 'dagje uit' gezien. De consument bezoekt tuincentra ook als leisure activiteit en wenst verrast te worden. Grotere tuincentra trekken mensen uit een groter gebied (regionaal).

Bevolkingsomvang

Uit cijfers van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bevolking van Midden-Brabant, waaronder het plangebied valt, in de periode 2017-2024 zal groeien met circa 13.000 inwoners en in de periode 2025-2039 met circa 15.400 inwoners. Daarna zal de groei afnemen, maar nog steeds is sprake van een stijging van het aantal inwoners. Al met al een grote stijging van het aantal inwoners.

Is de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen?

Verplaatsing van het bedrijf is niet aan de orde omdat het pand van initiatiefnemer dan leeg komt te staan, waardoor er sprake is van kapitaalsvernietiging. Bovendien kost de uitbreiding een fractie van de nieuw- of verbouw op een bestaande locatie. Het is een vergroting van de winkel door achter de bestaande zes kassen drie nieuwe kassen te realiseren, met ondergeschikte horeca en een magazijn. Een relatief eenvoudige uitbreiding om een geheel bestaand bedrijf te verplaatsen.

Gelet op het voorgaande concluderen we dat de uitbreiding van het tuincentrum past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is een behoefte, die niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. De effecten voor tuincentra in de omgeving zijn minimaal aangezien het winkelloppervlakte van het tuincentrum maar beperkt wordt vergroot met 2400 m² tot een totaal winkelvloeroppervlakte van ca. 6.405 m². Ook is het aanbod van soortgelijke tuincentra ondervertegenwoordigd in de regio (slechts twee in Tilburg en één in Dongen) en zal het aantal inwoners in de regio sterk groeien.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten op 14 december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. Deze structuurvisie geeft weer hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. En daarbij de mobiliserende tussendoelen: wat moet in 2030 voor elkaar zijn om deze ambitie

te verwezenlijken? Deze visie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en ook door waarden te beschermen door vastlegging in de omgevingsverordening.

De provincie wil verbinden in vertrouwen, dus los laten vanuit het vertrouwen dat ook andere partijen op een diepe en ronde en brede manier naar vraagstukken kijken. De instrumenten die de provincie wil inzetten om de doelen te bereiken, worden globaal bij de hoofdpogaven benoemd en verder uitgewerkt in de programmaliijnen. Hierbij zijn de volgende kernwaarden voor het denken en handelen van de provincie leidend:

- Meerwaarde-creatie
- Technische én sociale innovatie
- Kwaliteit boven kwantiteit
- Een continue verbetering van de leefomgeving
- Proactief en preventief boven gevolgbepanking en herstel

De volgende hoofdpogaven voor de toekomst zijn in de structuurvisie omschreven. Deze bestaan uit een basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daar horen vier hoofdpogaven bij:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor bedrijven (zoals het tuincentrum) is opgenomen dat Brabant een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil zijn voor nieuwe en bestaande bedrijven. Dit vraagt om voldoende ruimte. De aspecten van de leefomgeving die Brabantse steden en dorpen aantrekkelijk maken als vestigings- en woonprovincie worden gekoesterd. Dit vraagt om investeren in behoud, versterking en belevingsmogelijkheden van het landschap met zijn natuur- en cultuurhistorische waarden.

Het initiatief is een bestaande economische functie, die wordt uitgebreid in een gebied rondom dorp én stad en past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale visie. De Omgevingsvisie wordt nader in bindende regels uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen waaronder de Verordening Ruimte en is daarmee een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Qua opbouw is gekozen voor een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet hanteert. Dit betekent dat de regels zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen.

In hoofdstuk 3 staan de instructieregels opgenomen die gemeente moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Deze gelden onder andere voor bestemmingsplannen. Het plangebied is hierin gelegen in het 'Landelijke gebied'. De regels betrekking op dit gebied zijn van toepassing.

In paragraaf 3.1.2 staan de volgende basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
 - Zorgvuldig ruimtegebruik
 - Toepassing van de lagenbenadering
 - Meerwaardecreatie
- Kwaliteitsverbetering van het landschap

3.2.2.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke omgevingskwaliteit wil zeggen dat een bestemmingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Het bouwvlak wordt met 4.200 m² vergroot tot 14.949 m². Er is dus sprake van een bestaand bouwpeerceel, waarbij de uitbreiding direct grenzend aan de bestaande bebouwing is voorzien. Het bestaande bouwvlak was reeds geheel opgevuld, uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak was niet mogelijk. Zoals op de situatietekening te zien is, zijn met de vergroting alle gebouwen zoals de winkelruimte, magazijn, ondergeschikte horeca en bedrijfswoning geconcentreerd binnen het bouwvlak. Rondom de gebouwen is ruimte vrij gehouden voor onderhoudsdoeleinden. Aan de achterzijde is circa 800 m² beschikbaar de voor presentatie van buitenplanten (onoverdekt). Daarnaast worden een nieuwe inrit ten behoeve van vrachtverkeer en een overloopgebied met 65 tijdelijke parkeerplaatsen voor drukke periodes gerealiseerd. Middels een functieaanduiding wordt geborgd dat het overloopgebied uitsluitend mag worden ingericht met halverharding voor gebruik als parkeerterrein in drukke periodes. Daarmee is het gehele bestemmingsvlak opgevuld en is geen overtollige ruimte aanwezig, zodat sprake is van zuinig ruimtegebruik. De beoogde bebouwing sluit qua uitstraling aan bij hetgeen reeds aanwezig is. De voorgevel zal worden verbeterd en krijgt een landelijke en duurzame uitstraling (zie hoofdstuk 2).

De uitbreiding vindt plaats op gronden die nu in gebruik zijn als weiland. Op deze gronden zijn geen ecologische- of landschappelijke waarden aanwezig. Het terrein zal landschappelijk worden ingepast. Hiermee wordt de bebouwing, bestaand en nieuw, in het landschap ingepast. Hiermee is ook sprake van een zachtere overgang tussen de bebouwing en het buitengebied. Zie hiervoor paragraaf 3.2.2.2.

Voor de ladder van duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. Voor wat betreft de lagenbenadering wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar de effecten op diverse lagen, zoals bodem, natuur, infrastructuur en cultuurhistorische en landschappelijk waarden worden omschreven.

Het plan zorgt voor een meerwaardecreatie. Zo zorgt het plan voor behoud van een middenstandsbedrijf, uitbreiding is zoals hierboven toegelicht noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van het bedrijf. Tuincentrums zijn zich aan het ontwikkelen tot locaties waar klanten een groot deel van de dag kunnen verblijven. Ook locatie Heukelom wil graag inspelen op deze ontwikkelingen om in de toekomst te kunnen blijven concurreren met andere tuincentra. Ze zullen hiervoor het huidige aanbod uitbreiden en meer gaan inspelen op de beleving van hun klanten. De nadruk in het assortiment ligt naast de gebruikelijke tuinproducten steeds meer op alles wat met het leven in en om het huis te maken heeft. Denk daarbij o.a. aan woonaccessoires, tuin gerelateerd speelgoed, barbecues, tuinmeubelen, etc. Door meer winkeloppervlakte te creëren, is het mogelijk zoveel mogelijk producten jaarrond in de winkel aan te bieden. Ook zal onderschikte horeca deel gaan uitmaken van het tuincentrum. Om dit bij het tuincentrum in Heukelom mogelijk te maken zal de bestaande bebouwing worden uitgebreid.

Deze ontwikkeling zorgt daarmee ook voor een sociale component doordat inwoners van Heukelom/Oisterwijk elkaar kunnen ontmoeten op deze plek, in de winkel zelf maar ook in de kleinschalige horecavoorziening binnen de winkel. Ook zijn er, zoals bij de ladderonderbouwning toegelicht, weinig tuincentra / dan wel soortgelijke winkels in de directe omgeving. Deze ontwikkeling zorgt daarom mede voor beschikbaarheid van dergelijke winkels in de dorps economie.

De uitbreiding van de winkel vindt plaats grenzend aan de bestaande winkel en daar waar momenteel deels erfverharding aanwezig is en deels een intensief gebruikt en bewerkt weiland. In hoofdstuk 4 worden ecologische aspecten nader onderbouwd.

Daarmee voldoet het plan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering van het landschap wil zeggen dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit moet passen binnen de gewenste

ontwikkeling van het gebied én geborgd worden. Het plangebied is gelegen in het landelijke gebied, specifiek 'gemengd landelijk gebied' en de ontwikkeling moet daarmee gepaard gaan met een verbetering van het landschap.

Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verhardingen of het slopen van bebouwing. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt.

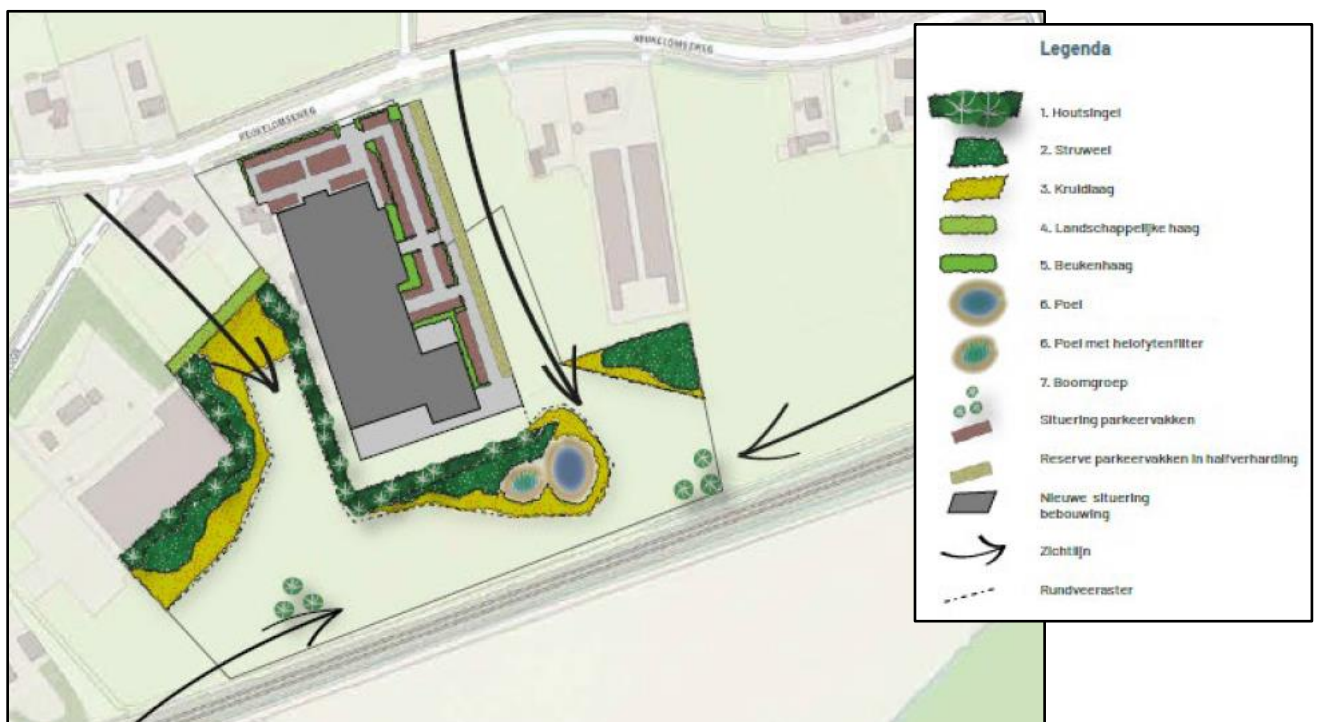
Binnen de gemeente Oisterwijk is het afsprakenkader 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' van toepassing. In deze handreiking worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Het initiatief betreft een categorie 3 ontwikkeling waarvoor zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist.

Hiervoor dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. Er moet 20% van deze waardevermeerdering worden geïnvesteerd in het landschap. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. Hieruit blijkt dat ter plaatse sprake is van een waardevermeerdering van € 276.868,80. Dit betekent dat 20% daarvan, € 55.374,- moet worden geïnvesteerd in het landschap.

Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door 'Orbis', zie hieronder en in de bijlage het inpassingsplan.



Afbeelding 6: Landschappelijk inpassingsplan

In de berekening die is opgenomen in de bijlage is tevens weergegeven wat de kosten van de aanleg en onderhoud van de landschappelijke inpassing zijn. Totaal komt dit neer op € 87.993,35. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels het bestemmingsplan. Hierin wordt ter plaatse van de inpassing een groenbestemming opgenomen. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin de verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd. Middels bovengenoemde berekening is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering financieel verzekerd is.

3.2.2.3 Ontwikkeling van niet agrarische functies

Naast de basisprincipes, zijn in hoofdstuk 3 ook specifieke regels opgenomen voor gebieden en functies. In paragraaf 3.6.7 zijn de regels opgenomen voor de ontwikkeling van niet agrarische functies. In het bijzonder in artikel 3.71 voor bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied.

Hierin staat dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied (waarin het plangebied is gelegen) regels bevat voor een bestaande niet agrarische functie, waarbij kan worden voorzien in een redelijk uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.
- Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijke gebied.

Op de locatie is al sinds 1973 een tuincentrum aanwezig. Initiatiefnemer zit sinds 2004 op de huidige locatie. Aangezien het tuincentrum in het verleden nooit is uitgebreid, is de omvang en uitstraling niet meer passend voor een modern tuincentrum. Mede door de gunstige ligging, tussen Oisterwijk en Tilburg (en Berkel-Enschot), nabij de A65, is het vanzelfsprekend om op de huidige locatie een uitbreiding te realiseren. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is geen optie. Ten eerste omdat er in de omgeving geen geschikte alternatieve locatie beschikbaar is die vergelijkbaar is in de bereikbaarheid, maar ook representativiteit. Maar bovenal is verplaatsing van het bedrijf om economische redenen geen optie. Er is veel geïnvesteerd in de huidige locatie, het zou kapitaalsvernietiging zijn om die te verlaten. Daarnaast is verbouwen en uitbreiden goedkoper dan geheel nieuwbouwen. Simpelweg zijn daar de financiële middelen niet voor.

Daar komt bij dat de groei van het tuincentrum in Heukelom de laatste jaren stagneert doordat een maximaal rendement is behaald van de beschikbare (huidige) winkeloppervlakte. Met de beoogde uitbreiding kan een levensvatbare toekomst worden gegarandeerd, doordat een grotere aantrekkingskracht op de omliggende gemeenten zal worden uitgeoefend. De verwachting is echter wel dat de omzetstijging met name gehaald wordt door het verkopen van meer producten aan de bestaande klanten. Daarnaast is de verwachting dat het aantal bezoekers ook zal stijgen van de huidige 90.000 naar maximaal 100.000. De grootste omzetstijging zit hem dus met name in een hogere verkoop aan bestaande klanten. De vergroting staat in redelijke verhouding tot het aantal bestaande bezoekers.

Met het initiatief wordt het bouwvlak vergroot van 10.800 m² naar 14.949 m², wat neer komt op een toename van circa 38%. Hierbinnen wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het tuincentrum vastgelegd. Het winkeloppervlakte wordt vergroot met 2.400 m² tot een totaal winkelvloeroppervlakte van 6.405 m². Het magazijn wordt vergroot met 350 m² tot 600 m², de buitenopslag wordt daarmee grotendeels opgeheven. Het aantal m² uitbreiding is zorgvuldig tot stand gekomen, zie hiervoor onder andere het inrichtingsplan in de bijlage. De uitbreiding van de gebouwen vindt plaats aan de achterzijde (zuidzijde) van de bestaande bebouwing, daar waar nu ook deels verharding aanwezig is. Er is geen sprake van overtollige bebouwing en overtollige ruimte op het bouwperceel.

Zoals op de situatietekening te zien is, zijn met de vergroting alle gebouwen zoals de winkelruimte, magazijn, ondergeschikte horeca en bedrijfswoning geconcentreerd binnen het bouwvlak. Rondom de bedrijfswoning blijft de bestaande tuin behouden. Aanvullend zal rondom de (beoogde) bedrijfsbebouwing landschappelijke inpassing worden aangelegd. Tussen het bedrijfsgebouw en de inpassing aan de westzijde is ruimte vrij gehouden voor

onderhoudsdoeleinden. Aan de achterzijde is circa 800 m² beschikbaar voor de presentatie van buitenplanten (onoverdekt). Daarnaast worden een nieuwe inrit ten behoeve van vrachtverkeer en een overloopgebied met 65 tijdelijke parkeerplaatsen voor drukke periodes gerealiseerd. Middels een functieaanduiding wordt geborgd dat het overloopgebied uitsluitend mag worden ingericht met halverharding voor gebruik als parkeerterrein in drukke periodes. Daarmee is sprake van een redelijke uitbreiding, aangezien het bestemmingsvlak optimaal wordt benut en de bebouwing wordt geconcentreerd in het bouwvlak.

Voor de effecten op andere aspecten wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2 (ladder voor duurzame verstedelijking) en hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit is omschreven in paragraaf 3.2.2.2 hierboven. Er wordt geen overtollig en leegstaand vastgoed gesloopt, daar er geen sprake is van overtollige bebouwing op het plangebied. Wel wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit door landschappelijke inpassing ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de voorschriften voor de uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

3.2.2.4 Regionale afstemming

Uit artikel 5.20, derde lid, van de lov volgt dat voor plannen met een bovenlokaal verzorgingsgebied afgestemd moet worden met buurgemeenten, dan wel wordt opgeschaald naar de regio. In dit kader is het initiatief besproken in het regionale overleg van 6 mei 2021. Hieruit is naar voren gekomen dat kan worden ingestemd met het initiatief, mits uit een nadere kwantitatieve onderbouwing blijkt dat er voldoende marktruimte bestaat voor de uitbreiding van het tuincentrum. Hiertoe is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd, waarin de marktsituatie in het verzorgingsgebied is beschouwd. Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- De markt voor tuincentra is sterk in beweging. Inzet op een breed assortiment, service, gemak en vermaak dwingen tuincentra op te schalen. De toekomst van tuincentra ligt daarom vooral bij type IV tuincentra of bij kleinere specialistische zaken. De uitbreiding van het tuincentrum (naar type IV tuincentrum) speelt in op deze trend.
- In het verzorgingsgebied is het aanbod aan tuincentra bovendien beperkter dan gemiddeld. Landelijk beschikken consumenten over circa 90 m² wvo tuincentrum per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied is dit slechts 87 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Op basis van distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er marktruimte bestaat voor de toevoeging van extra tuincentrum meters. Tot 2030 lijkt er marktruimte te zijn voor de toevoeging van maximaal 14.115 m² wvo tuincentrum in het verzorgingsgebied. De uitbreiding van het tuincentrum voorziet in deze behoefte.

Het distributieplanologisch onderzoek is gedeeld met de regio en door hen akkoord bevonden. Het volledige onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

In 2016 heeft de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie Oisterwijk vastgesteld. Dit is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de langere termijn staan. Hierin worden de kaders omschreven waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Hiermee is de visie opgesteld volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet wat ergens moet komen, maar geeft aan binnen welke kaders plannen de meeste slagingskansen hebben.

De planlocatie ligt in het gebied Heukelom en gebied langs N65. Het gebied wordt doorkruist door verschillende wegen die vanaf de N65 een toegang vormen naar de kern Heukelom. In dit gebied komen verschillende functies voor, zoals veehouderijen, woningen en bedrijven. Er is geen beleid opgenomen dat betrekking heeft op tuincentra of de ontwikkeling van grootschalige detailhandel.

3.3.2 Detailhandelsstructuurvisie gemeente Oisterwijk

In april 2016 is voor de gemeente Oisterwijk een detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Ten aanzien van tuincentra in de omgeving is opgenomen dat het beleid voor dergelijke perifere detailhandel niet gewijzigd wordt. Dit houdt in dat voor winkels die vanwege aard en omvang niet in een regulier winkelgebied inpasbaar zijn, een uitzondering wordt gemaakt op bestaand ruimtelijk beleid dat geen nieuwe winkels mogelijk zijn buiten centra. Voor bouwmarkten en grote winkels in woninginrichtingsartikelen is in Oisterwijk het Sprendlingepark de aangewezen plek. Een volwaardig tuincentrum is niet inpasbaar op deze locatie. Het bestaande tuincentrum in Heukelom voorziet in de behoefte binnen de provincie.

3.3.3 Visie bebouwingsconcentraties

De gemeente Oisterwijk heeft een visie bebouwingsconcentraties vastgesteld waarin haar beleid wordt weergegeven wat zij de komende jaren voor ogen hebben binnen bebouwingsconcentraties.

In de Verordening ruimte definieert de provincie Noord Brabant een bebouwingsconcentratie als een 'Kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Er zijn in de visie vijf bebouwingsconcentraties opgenomen waaronder 'Hoog Heukelom' waarbinnen het plangebied valt.

Een belangrijk kenmerk van de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom is de relatie met het achterliggende open landschap. Om hierin extra bebouwing mogelijk te maken wordt de optie geboden dat op bestaande erven onder voorwaarde extra kan worden gebouwd. Mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing voor het tuincentrum zijn er volgens deze visie, de gemeente biedt de mogelijkheid het bestaande tuincentrum uit te breiden tot een bestemmingsvlak van maximaal 1,5 hectare (op basis van de oude Verordening ruimte). In de Interim omgevingsverordening is dit maximum voor tuincentrums in kernrandzones losgelaten, mits er sprake is van een redelijke uitbreiding en zuinig ruimtegebruik. Hoog Heukelom vormt een overgangsgebied tussen stad en land en daarom beschouwt de gemeente Oisterwijk het als een kernrandzone. Dat er met het initiatief sprake is van een redelijke uitbreiding en zuinig ruimtegebruik is reeds uiteen gezet in paragraaf 3.2.

Een en ander is uitvoerig doorgesproken met de provincie en er is er op ambtelijk niveau positief over meegedacht. De voorwaarde waaronder het tuincentrum kan uitbreiden is dat de frontbreedte aan de weg niet toeneemt en dat zorgvuldig met de inpassing van het parkeren wordt omgegaan. Belangrijk is dat het gebouw een relatie behoudt met de Heukelomseweg en niet helemaal achter op het terrein wordt geplaatst. Uitbreiding naar het oosten is niet gewenst om de zichtrelatie vanuit het lint op het achterland te behouden. Uitbreiding naar het westen, achter de bestaande woning kent dit bezwaar niet. Het bouwvlak dient naar achter niet verder vergroot te worden dan tot maximaal circa 75 meter van het spoor. De zone tussen het spoor en de achterkant van het bouwvlak moet bij voorkeur open blijven.

Het plan bestaat uit het uitbreiden van het huidige gebouw aan de achterzijde, op een afstand van meer dan 75 meter van de spoorlijn. Aan de voorzijde zal het aanzicht worden verbeterd. De voorgevel zal worden vernieuwd om de uitstraling aantrekkelijker te maken en in overeenstemming te brengen met de overige tuincentra van het consortium. Hiermee krijgt de locatie ook een kwaliteitsverbeterende uitstraling. Er wordt gewerkt met duurzaam hout in de gevel. Er zullen ook nieuwe (extra) parkeerplaatsen worden gecreëerd binnen het bestaande bouwvlak. De grens van het bouwvlak aan de oostzijde komt niet verder naar het oosten te liggen dan de huidige grens van het bouwvlak.

Er wordt geconcludeerd dat het plan past binnen het provinciale en gemeente beleid.

4 Omgevingsaspecten



Ten behoeve van de onderbouwing van het initiatief dient te worden aangetoond dat verschillende omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de voorbereiding van de planprocedure is een aanmeldingsnotitie ten behoeve van een vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend bij de gemeente Oisterwijk. Een afschrift hiervan is in de bijlage opgenomen.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft naar aanleiding hiervan besloten dat belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het beoogde plan kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapportage is uitgesloten.

4.2 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst.

4.2.1 Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat er in bestemmingsplannen die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken een onderbouwing opgenomen dient te worden inzake de bodemgesteldheid. Het doel van de bodembeoordeling is het controleren van de bodemgesteldheid, om zo vervolgens te kunnen bepalen of de beoogde ontwikkeling mogelijk is of dat er eerst een saldering plaats dient te vinden.

Bodemonderzoek is onder andere noodzakelijk als er gebouw mogelijk wordt gemaakt waar mensen langere tijd per dag verblijven. In dit geval wordt een winkelruimte mogelijk gemaakt, deels ter plaatse van een bestaand bouwvlak en deels daar waar nu een weiland aanwezig is. Bij een detailhandelsbestemming verblijven medewerkers langer dan 2 uur per dag. Ook bezoekers verblijven langere tijd (soms meerdere uren) in een tuincentrum van deze omvang en met horecagedeelte.

Daarom is op 28 april 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Ingenieursbureau (kenmerk 1700361). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Het doel van het onderzoek was om te onderzoeken of er op de locatie verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. De volgende conclusie is getrokken op basis van het uitgevoerde onderzoek;

Nader bodemonderzoek is vanuit milieu hygiënisch oogpunt niet aan de orde. De hypothese ‘onverdacht’ kan op basis van de resultaten worden aanvaard. Middels het bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieu hygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en dat er geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling.

4.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige objecten tegen geluidhinder van geluidsbronnen: Wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is.

Een tuincentrum is geen geluidgevoelige functie. Daarom wordt in het plangebied ook geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning betreft wel een geluidgevoelige functie.

Wegverkeerlawaaï

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In deze situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

Spoorweglawaaï

Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen biedt de Wet geluidhinder in het ruimtelijk spoor bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaaï. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

De bedrijfswoning in het plangebied is gelegen op een afstand van circa 220 meter tot het spoortracé Tilburg-Eindhoven. De bedrijfswoning wordt niet gewijzigd qua gebruik. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen niet getoetst te worden.

Het tuincentrum is gelegen op een afstand van meer dan 90 meter van deze spoorlijn. Omdat een tuincentrum geen geluidgevoelige functie is, is onderzoek niet nodig.

Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied zijn enkel agrarische bedrijven gelegen welke een geluidbelasting op de bedrijfswoning binnen het plangebied kunnen genereren. De Wet geluidhinder maakt echter geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. De bedrijfswoning binnen het plangebied is en blijft een geluidgevoelig object; het beschermingsniveau zal niet wijzigen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industriewaaï in het kader van de bestemmings-planwijziging is dan ook niet relevant.

Omdat het tuincentrum geen geluidgevoelige functie is, is onderzoek naar industriewaaï niet nodig.

Conclusie

Het tuincentrum betreft geen geluidgevoelige functie, het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkelingen. Omdat de bestaande bedrijfswoning niet wordt gewijzigd qua gebruik, is nadere toetsing niet nodig en daarmee is het aspect geluidhinder ook voor de bedrijfswoning geen belemmering.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

Artikel 5.16 Wm, lid 1 geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- Een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'niet in betekenende mate'(NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen

geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m².

Het plan maakt een uitbreiding van een bestaand tuincentrum mogelijk waarbij de bebouwing met ca. 2.750 m² wordt uitgebreid. Vergeleken met de hierboven genoemde aantallen die aanzienlijk hoger zijn, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Verkeer

Daarnaast is de CROW publicatie 381 geraadpleegd voor de toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens de publicatie is het zo dat dergelijke tuincentra in het buitengebied een verkeer genererende werking hebben van 18,0 motorvoertuigen per etmaal, per 100 m² bvo. Er is sprake van een uitbreiding van het winkelloppervlakte van 2.400 m² + 800 m² buitenterrein voor verkoop buitenplanten, wat neerkomt op een totaal van 3.200 m².

Dit komt neer op een extra verkeersgeneratie van $3.200/100 \times 18 = 576$ verkeersbewegingen. De berekening voor het verkeer is verder uitgewerkt in paragraaf '4.8 Verkeer en Parkeren'.

Op basis van de toename van verkeersbewegingen is de "NIBM"-tool geraadpleegd. Bij de invoer van de tool is rekening gehouden met het aandeel verkeer van de benoemde 576 extra verkeersbewegingen. Met de beoogde uitbreiding zullen er per week acht extra verkeersbewegingen plaatsvinden door vrachtwagens. Dit komt neer op ongeveer één extra verkeersbeweging per dag van één vrachtwagen. Dit zorgt voor een aandeel van 0.17%. Uit de tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, zie afbeelding hieronder.

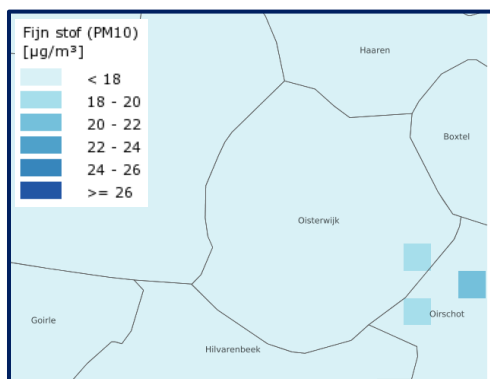
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		577
Aandeel vrachtverkeer		0,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,43
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 7: Berekening NIBM-tool verkeer

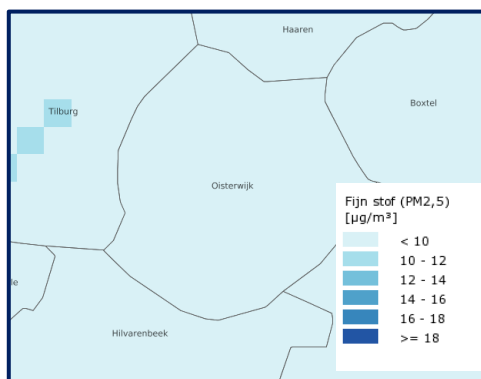
Woon- en leefklimaat

Naast het verkeersaspect is het ook van belang om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 15,93 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 9,2 µg/m³. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

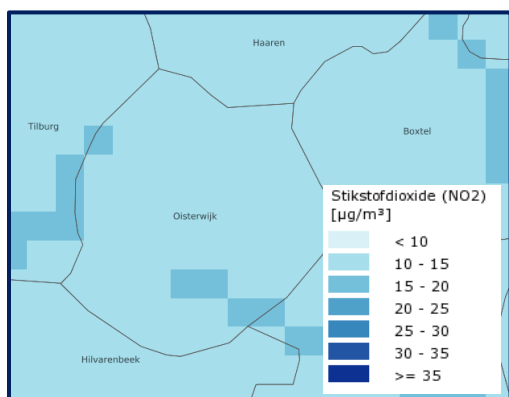


Afbeelding 8: Achtergrondconcentratie PM₁₀



Afbeelding 9: Achtergrondconcentratie PM_{2,5}

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 14,8 µg/m³ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO₂ concentratie.



Afbeelding 10: Uitsnede GCN-Kaart NO₂

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.4 Geur

Besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen: Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? in verband met het belang van geurgevoelige objecten. En wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? In verband met de belangen van veehouderijen en derden. De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen.

Een tuincentrum is in de zin van de Wgv een geurgevoelig object, niet omdat het bestemd is voor wonen, maar omdat het bestemd is voor verblijf van mensen. Vooral personeelsleden zullen grote delen van de dag in de gebouwen verblijven. Er vindt een uitbreiding van deze gebouwen plaats. Een toetsing aan de Wgv is dan ook noodzakelijk.

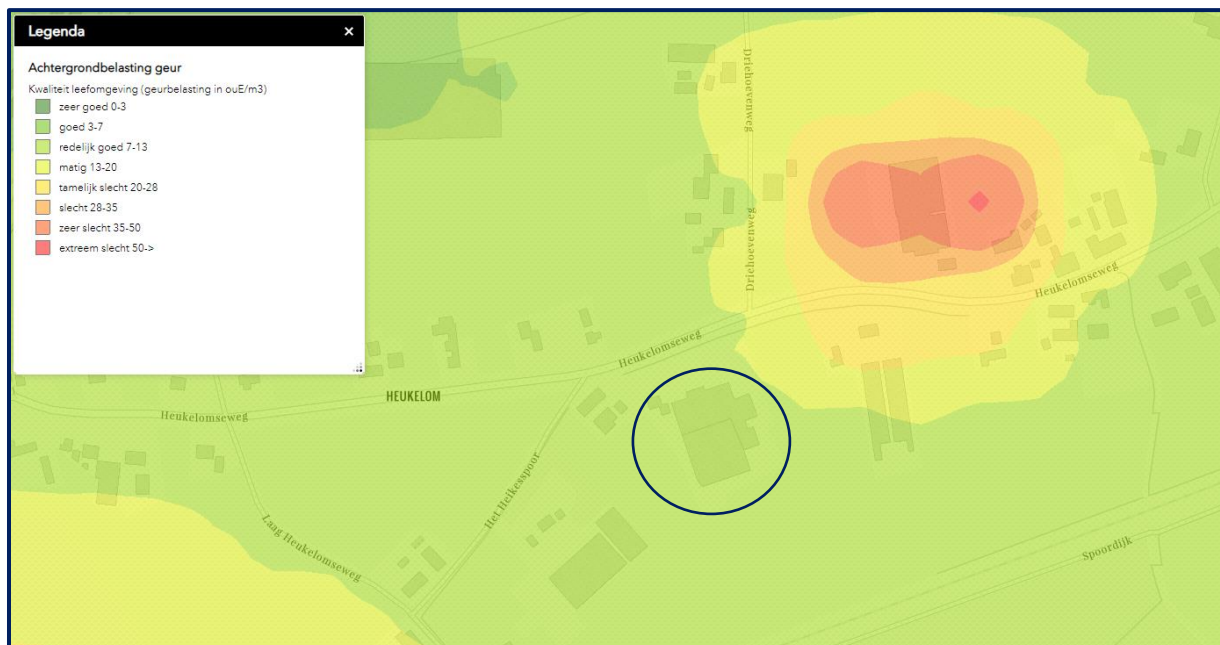
In de omgeving liggen enkele agrarische bedrijven. Voor de volledigheid zijn de agrarische bedrijven in een straal van 200 meter onderzocht bij de vraag of er enige geuroverlast zal plaatsvinden ter plaatse van het tuincentrum. In de onderstaande tabel zijn de omliggende (veehouderij)bedrijven weergegeven:

Adres	Aanwezige diercategorieën	Daadwerkelijke afstand (grens inrichting tot tuincentrum)	Afstand grens inrichting tot beoogde uitbreiding
Driehoevenweg 2	Rundvee (A 1.1), Schapen (B 1)	250 meter	320 meter
Driehoevenweg 4	Rundvee (A 3.100)	110 meter	180 meter
Heukelomseweg 23	Rundvee (A 4)	150 meter	190 meter
Heukelomseweg 30	Paarden (K 1)	90 meter	90 meter
Het Heikesspoor 2	Paarden (K 1)	60 meter	60 meter

Tabel: afstand van de agrarische bedrijven t.o.v. het plangebied (tuincentrum)

De veehouderij bedrijven in de directe omgeving van het plangebied zijn allen bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld bij ministeriele regeling, maar waarvoor vaste afstanden gelden. Uit artikel 4 Wgv blijkt dat hiervoor een minimale afstand van ten minste 50 meter geldt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt voldaan, blijkt uit bovenstaande tabel. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het tuincentrum als geurgevoelig object geen belemmeringen zal ondervinden met betrekking tot het aspect geur. Daarnaast kan omgekeerd ook worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven niet beperkt worden in haar bedrijfsvoering door de uitbreiding van het tuincentrum.

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart (afbeelding 9) kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Afbeelding 11: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum 1 januari 2020)

4.2.5 Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en

Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

Indien niet voldaan wordt aan voornoemde aan te houden afstanden kan het woon- en leefklimaat op een andere wijze gewaarborgd worden. Door het nemen van verschillende maatregelen of door te onderbouwen dat de richtafstanden uit de brochure op een specifiek geval niet de juiste afstanden voorlegt.

Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geur, stof, geluid en gevaar. Door de VNG is in het kader hiervan een publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Hierin zijn richtafstanden opgenomen waarbij bedrijven zijn ingedeeld in zes categorieën. De richtafstanden worden gemeten vanuit de perceelgrens het bedrijf dan wel daar waar bedrijvigheid en de gevel van een burgerwoning. Naast het tuincentrum bevindt zich aan de westzijde een woning (Het Heikesspoor 6) en een paardenhouderij (Het Heikesspoor 2), aan de oostzijde een paardenhouderij (Heukelomseweg 30), ten noorden een veehouderijbedrijf (Driehoevenweg 4) en diverse woonobjecten (Heukelomseweg 15 en Driehoevenweg 1). Aan de zuidzijde (achterzijde) van het bestaande tuincentrum ligt de spoorlijn Tilburg-Eindhoven. Daar zijn op korte afstand geen woningen of bedrijven gelegen.

De uitbreiding van het tuincentrum op het plangebied vindt plaats aan de zuidzijde van het bestaande tuincentrum. Aangezien aan de zuidzijde geen woningen en/of bedrijven zijn gelegen wil dit zeggen dat de uitbreiding op grotere afstand van de omliggende bedrijven en woningen ligt dan het bestaande tuincentrum. Voor detailhandel geldt op grond van de VNG publicatie een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn de woning aan Het Heikesspoor 6 en de bedrijfswoning aan de Heukelomseweg 30. De afstand tot de bedrijfswoning van de Heukelomseweg 30 bedraagt 78 meter. De bouwvlakken van het tuincentrum en de woning aan Het Heikesspoor 6 liggen tegen elkaar aan. Tussen de woning en het tuincentrum zelf ligt de bijbehorende bedrijfswoning. Dit is een bestaande woning die ongewijzigd blijft. Omdat hier geen bebouwing ten behoeve van het tuincentrum gerealiseerd kan worden (en ook niet beoogd is), wordt voor de richtafstand uitgegaan van het punt achter de bestaand bedrijfswoning. Deze afstand van dit punt tot de woning van Het Heikesspoor 6 bedraagt 35 meter. De afstand van de beoogde uitbreiding aan de zuidzijde tot de woning aan Het Heikesspoor 6 bedraagt meer dan 105 meter.

De dichtstbijzijnde omliggende bedrijven zijn twee paardenhouderijen en ten noorden een veehouderij bedrijf. Een tuincentrum betreft echter geen gevoelig object. En de bedrijfswoning bij het tuincentrum is reeds aan te merken als gevoelig voor omliggende bedrijven en voor wat betreft de bedrijvigheid vanuit de eigen inrichting. De bedrijfswoning op het bedrijf ongewijzigd blijft, daarmee blijft ook de bescherming gelijk, er wordt geen nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd ter plaatse van het plangebied.

Hiermee kunnen we concluderen dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen met zich mee brengt.

4.2.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijk risico in kaart gebracht wat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi:

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (uitbreiding tuincentrum) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart, zie afbeelding hieronder, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft tankstation Total Van Esch aan de Moergestelseweg 5 te Oisterwijk met een risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen, op een afstand van hemelsbreed meer dan 1.700 meter. Gezien de grote afstand zijn er voor het initiatief geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Afbeelding 12, uitsnede Risicokaarten Nederland

Bevb:

Uit het bestemmingsplan blijkt dat op het plangebied een dubbelbestemming 'Leiding-gas 1' is opgenomen. Deze leiding is echter enkele jaren geleden verwijderd voor wat betreft de aftakking op het plangebied. De ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. Derhalve is de ontwikkeling gelegen buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen, waardoor een verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing is.

Bevt:

Uit de risicokaart blijkt dat de locatie op een afstand van circa 550 meter is gelegen van de A65 (knooppunt Vugt, afrit 3 Tilburg Noord). In de tabel basisnet uit de Regeling basisnet geldt voor dit punt een afstand van maximaal 0 meter voor het PR 10-6 risico en 48 meter voor het GR 10-7 risico. De afstand van 550 meter tot de snelweg is

daarmee ruim voldoende en het plan voordoet daarmee aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

Het plangebied (bouwvlak) is op een afstand van ruim 80 meter gelegen van het spoortraject Tilburg - Boxtel dat is opgenomen in het basisnet uit de Regeling Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Voor dit spoortraject geldt een afstand van maximaal 186 meter voor het GR 10-8 risico, voor het GR 10-7 risico maximaal 38 meter en voor het PR-6 risico maximaal 6 meter. Een tuincentrum betreft een beperkt kwetsbaar object. In dit geval is sprake van tuincentrum op een afstand van 80 meter (winkel onoverdekt aan achterzijde) en 94 meter tot de overdekte winkel. Aan de minimale afstand voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario op het spoortraject Tilburg-Eindhoven. In dat geval dient ook getoetst te worden aan artikel 7 van het Bevt.

Het groepsrisico bestaat uit een ongeval met een trein met gevaarlijke stoffen. Tussen het spoor en het tuincentrum bevindt zich een weiland. De dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute is daarmee erg laag. In het tuincentrum bevinden zich op een bepaald moment maximaal 392 personen (181 parkeerplaatsen, 2 personen per auto en 30 medewerkers). Het plangebied is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Op het plangebied ligt binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringsinstallaties en het dekkingsgebied van NL-Alert. Er zijn voldoende vluchtwegen, waaronder twee inritten aan de Heukelomseweg, maar ook in het tuincentrum zijn voldoende nooduitgangen aanwezig en er is voldoende ruimte rondom het tuincentrum, aangezien hier weilanden omheen liggen. Er is geen sprake van (structurele) aanwezigheid van groepen verminderd zelfredzame personen. Een andere ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico ligt niet voorhanden. Het betreft de uitbreiding van een bestaand tuincentrum en geen woonobject. Uitbreiding aan de zijkant in plaats van achterzijde is niet haalbaar aangezien deze gronden niet in eigendom zijn van initiatiefnemer en ook deze gronden binnen de GR 10-8 risico contour van 186 meter liggen. Het gehele bestaande tuincentrum ligt hierbinnen.

Voor de gemeente is een standaard verantwoording groepsrisico (SVGR) opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant. Dit is een hulpmiddel bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Of de SVGR van toepassing is, blijkt uit het stroomschema. Het plangebied is gelegen binnen de blauwe zone, dus tussen 30 en 200 meter van een transportroute. In dit geval is sprake van een beperkte verantwoording op basis van het Bevt (artikel 8 lid 2) én is sprake van zelfredzame personen. Daarmee kan voor het groepsrisico volstaan worden met verwijzing naar de standaard verantwoording groepsrisico (SVGR), die als bijlage is opgenomen.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico in het kader van externe veiligheid aanvaardbaar is.

4.3 Waterhuishouding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect 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 (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

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 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'. Het belangrijkste instrument vanuit

het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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 hoe binnen het plan Heukelomseweg 26 met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het laatste deel is een omschrijving en tekening opgenomen van de aan te leggen voorzieningen.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) welke Provinciale Staten vastgesteld hebben op 18 december 2015, behelst het provinciale beleid op genoemde aspecten in de periode 2016 – 2021 onder de titel 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit.

Het plangebied heeft in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Daar het op deze locatie een tuincentrum betreft, dient het waterbeheer in het gemengd landelijk gebied bij te dragen aan een goed functionerend watersysteem. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid. Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing op het plangebied.

Op de themakaart 'water' van de Verordening ruimte zijn voor deze locatie geen aanduidingen opgenomen (zie Afbeelding 13). Derhalve gelden ten aanzien van het aspect 'Water' geen nadere regels volgens de Verordening.

Huidige situatie van de planlocatie

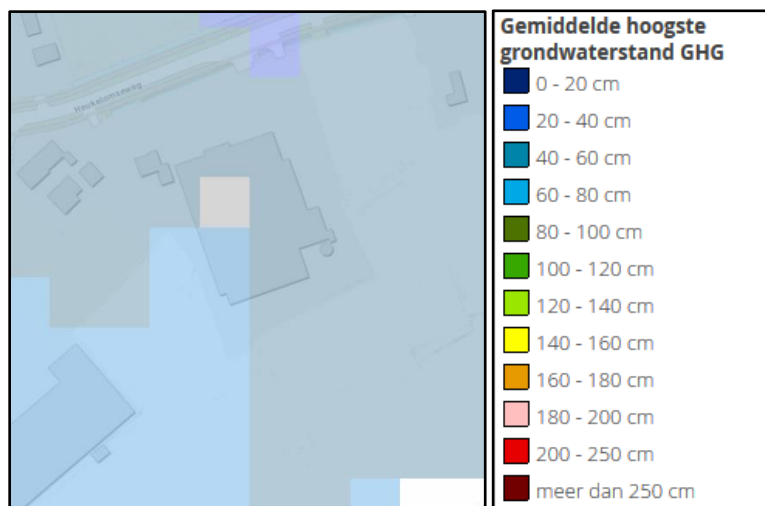
Het gehele bestaande bouwvlak is verhard, deels door gebouwen en deels door erfverharding, alleen de tuin rondom de bedrijfswoning is niet verhard. In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanuit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd wat afkomstig is van hemelwater. Hemelwater werd gedeeltelijk opgevangen in een bovengrondse watersilo van 40 m³, om te worden hergebruikt voor bewatering van de planten. Deze silo is onlangs stuk gegaan. Sindsdien wordt dus al het hemelwater geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het geasfalteerde oppervlak, zowel de erfverharding als de daken worden goed schoongehouden. Er vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met hemelwater. Dit niet-verontreinigde water kan dus zonder problemen worden geloosd.

Bodem

Uit de informatie van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant bevindt de locatie zich op de (hogere) zandgronden binnen de provincie. Nader bekeken zijn op deze locatie eerdgronden aanwezig, voedselrijk en vochtig tot droog. Dit zijn moerige gronden en minerale gronden met een humusrijke bovenlaag en binnen 40 cm geen vast gesteente. In het plangebied komen hoge zwarte enkeerdgronden voor die zich gevormd hebben in lemig fijn zand. Hoge enkeerdgronden zijn gronden met een overgraven humeuze bovengrond die dikker is dan 50 cm. Een dergelijke humeus, opgebracht dek wordt een plaggende of oud bouwlanddek genoemd en is ontstaan als gevolg van het bemesten van armere zandgronden met zoden, mest en huisafval. Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een zone met dekzandruggen (+/- oud bouwlanddek), met in het noorden een zone met een dekzandrug. Zo'n 200 tot 300 meter ten noorden en zuiden van het plangebied zijn dalvormige laagtes zonder veen aangegeven.

Grondwater

Op basis van verschillende gegevens is het mogelijk om de grondwaterstanden te bepalen ten opzichten van het NAP. Hiervoor zijn de gegevens gebruikt van de Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) en de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van het waterschap de Dommel. Deze zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 13: GHG

Uit de vergelijking van de GHG-waarden blijkt dat het grondwater binnen het plangebied rondom de bebouwing ligt tussen 11,08 meter boven NAP op het hoogste punt en op 10,85 meter boven NAP op het laagste punt. De actuele hoogte ter plaatse is gemiddeld 11,70 meter boven NAP.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is aan de noordzijde, evenwijdig aan de Heukelomseweg, een waterloop gelegen in de vorm van een sloot(einde). De waterloop is volgens de Legger van het waterschap de Dommel aangemerkt als B-watergang. Verder zijn er geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig op het plangebied.

Beoogde situatie

Het plan betreft de uitbreiding van een bestaand tuincentrum. Deels vindt de uitbreiding plaats waar nu erfverharding aanwezig is en deels ter plaatse van een weiland. Met het initiatief vindt dus een toename van het verharde oppervlakte plaats.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Terrein verharding	10.812	14.949
Onverhard terrein	4.188	0

Het totale verhard oppervlak neemt toe met 4.188 m². Verder zal het overloopgebied voor gebruik als extra parkeerruimte in drukke periodes worden voorzien van halfverharding, zoals gras-beton tegels of met raten verstevigd grind. Op die manier kan hemelwater ter plaatse in de bodem weg blijven zakken.

Afvalwater

Ook in beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool welke al voldoende capaciteit heeft.

Hemelwater

Omdat er sprake is van een vergroting van het verhard oppervlakte zal een retentievoorziening worden aangelegd. In onderstaande berekening is berekend hoe groot deze voorziening moet zijn.

Rekenmodel berging en infiltratie HWA

Locatie	:	Heukelomseweg 26 te Heukelom
Aanvrager	:	Tuincentrum
Datum	:	2 maart 2020
Specificatie gegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	14.949,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	0,25	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,30	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	n.v.t.	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	n.v.t.	m1 + NAP
Benodigde compensatie in m3		Gemeente Waterschap
		224,235 0
Berekening voorziening		
Type bergings- en infiltratievoorziening	sloot	X
	Vijver	225
	kelder	
	riool	
Type	vijver	Opmerkingen
Vijver in de vorm van natuurlijk water		Zie landschappelijk inpassingsplan

Afbeelding 14: rekenmodel berging en infiltratie HWA

Uit bovenstaand rekenmodel blijkt dat voor het toekomstig verhard oppervlak van 14.949 m² in totaal een compensatie van 224,235 m³ benodigd is. De berekening die hiervoor is uitgevoerd gaat als volgt:

benodigde compensatie(in m3) = toekomstig verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

Conform de gevoeligheidskaart van de keur van waterschap De Dommel is ter plaatse van het tuincentrum een gevoeligheidsfactor van 0,25 van toepassing. De benodigde compensatie is dus: 14.949 m² x 0,25 x 0,06 = 224,235 m³. Gekozen is voor een retentievoorziening in de vorm van retentiebekken en een helofytenfilter die is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage. Wanneer een bui binnen een korte tijd meer hemelwater levert dan de beschikbare berging kan het hemelwater zonder problemen afvloeien op de omliggende gronden. Deze zijn allen in eigendom van initiatiefnemer. Verder is initiatiefnemer voornemens om de watersilo die is stuk gegaan te vervangen door een nog nader te bepalen voorziening t.b.v. gietwater voor zijn koopwaar. Deze nieuwe gietwaterberging zal zo worden aangesloten dat deze zowel met grondwater als met hemelwater gevuld kan worden.

Vergunningen

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Er is voor het plan geen (water)vergunning noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het huidige watersysteem (doorstroming, buffering, infiltratie en eventueel afwatering) door de planuitvoering niet zal verslechteren. Hiermee is het initiatief passen in het waterbeleid van de provincie, waterschap en gemeente.

4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van het plan dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. De noordzijde van het plangebied, aan de Heukelomseweg is onderdeel van de boerderijenzwerm Hoog- en Laag-Heukelom. Deze zijde van het bedrijf blijft ongewijzigd. Hierdoor zal bij de uitvoering van het plan geen afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouw, aanleggen en dergelijke.

In het vigerend bestemmingsplan is een aanduiding archeologie 4 opgenomen ter plaatse van het gehele plangebied. In het bestemmingsplan is bepaald dat niet gebouwd mag worden op de gronden aangeduid met archeologie 4, tenzij een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die verstoord worden in voldoende mate zijn vastgesteld. Uitzonderingen zijn bebouwing binnen een afstand van maximaal 3 meter van de fundering en/of bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en/of bouwwerken waarvoor graafwerkzaamheden voor het plaatsen van een bouwwerk niet dieper reiken dan 0,5 meter onder peil. Daarnaast geldt een verbod voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning.

Derhalve is een archeologische onderzoek uitgevoerd ter plaatse. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Hierin is het volgende geconcludeerd:

Op basis van dit onderzoek geldt er een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied. Het is in onze optiek in dat kader niet noodzakelijk een dubbelbestemming archeologie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat er in onze optiek geen aanvullende maatregelen of archeologische onderzoeken nodig zijn in het plangebied alvorens de bestaande plannen te realiseren. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in dit deel van het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het Rijk (in deze de gemeente Oisterwijk).

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen reden is om aan te nemen dat archeologische waarden worden geschaad met de beoogde ontwikkeling. De gemeente heeft ook reeds een selectiebesluit genomen waarin wordt geconcludeerd dat het college het advies onderschrijft tot vrijstelling voor de conditie archeologie. Voor de bestemmingsplanwijziging hoeven geen beschermende regels voor archeologie te worden opgenomen.

4.5 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de wet- en regelgeving. Van belang daarbij is het Nationaal Natuur Netwerk en de Wet natuurbescherming.

4.5.1 Natuurnetwerk Brabant

In de Verordening ruimte is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vastgelegd, in Noord-Brabant Natuurnetwerk Brabant genaamd. Het Natuurnetwerk Brabant is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden, voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur. Het NNN wordt beschermd via het planologisch kader. De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) liggen op ruim 900 meter ten zuiden van het plangebied. Dit betreft de Voorste Stroom en de oeverzones daarvan. De Voorste Stroom maakt tevens onderdeel uit van de dichtstbijzijnde ecologische verbindingszone. Op basis van de afstand van deze

gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden valt op voorhand uit te sluiten dat er sprake is van negatieve impact op de wezenlijke waarden en kenmerken van de gebieden.

4.5.2 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze nieuwe wet is een vervanging en samenbundeling van drie voorgaande wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb is op te delen in grofweg drie delen, de bescherming van gebieden, de bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. De bescherming van houtopstanden blijft in dit onderzoek buiten beschouwing aangezien het geen houtopstanden betreft.

De bescherming van soorten is onderzocht in een flora- en fauna quickscan die is opgenomen in de bijlage. Hieronder de conclusies uit dit onderzoek.

Soortenbescherming

Het tuincentrum en de opgaande begroeiing is ongeschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouw- en boombewonende vogels. Met de ontwikkelingen gaat geen potentieel essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten (mussen) verloren, de (aangrenzende) beukenhagen blijven behouden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten in het tuincentrum zijn redelijkerwijs uitgesloten. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig.

In de hagen langs de perceelsgrenzen en in de opgaande begroeiing in de tuin van het woonhuis zouden struweelbroeders houtduif, merel, zanglijster en heggenmus tot broeden kunnen komen. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn onder andere te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecoloog noodzakelijk.

Potentieel geschikte voor voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen, potentieel foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen zijn, waar de ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen het plangebied, afwezig. Aanwezigheid van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige habitatsoorten zijn in het plangebied uitgesloten, geschikt habitat ontbreekt. Aanvullen (veld)onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.

In het plangebied bestaat geen potentie voor nationaal beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden. Diffuus gebruik door Nationaal beschermde soorten waarvoor de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt is niet uit te sluiten. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Derhalve vormen de plannen geen bedreiging voor de beschermde soorten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

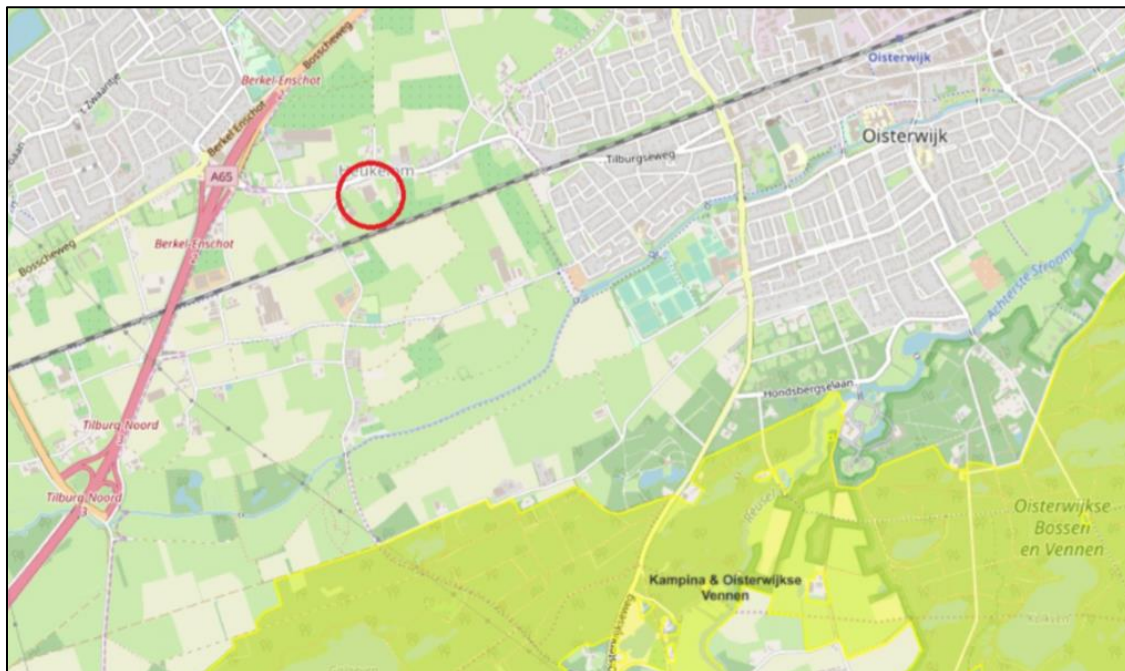
Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten plannen te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Kampina en Oisterwijkse vennen is het meest dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied op een afstand van ruim 1,5 km ten zuiden van het plangebied. Zie afbeelding hieronder. Invloeden mogen de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied niet in gevaar brengen.



Afbeelding 15: Natura2000 gebied ten opzichte van plangebied (bron: synbiosys.alterra.nl)

De beoogde ontwikkelingen die mogelijk effect kunnen hebben op instandhoudingsdoeleinden van het dit Natura 2000-gebied betreffen de realisatie van de uitbreiding van de winkel (bouwfase) en uiteindelijk de gebruiksfase, waarin de vergrote winkel in gebruik wordt genomen en derhalve meer bezoekers zal trekken, dus ook meer verkeersbewegingen zal veroorzaken. Om te bepalen of er sprake is van relevantie emissies die een depositie tot gevolg hebben binnen deze gebieden is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, zie bijlage. Uit deze berekening volgt dat zowel in de realisatiefase, als in de gebruiksfase, er geen sprake is van een depositie in de Natura 2000-gebieden. Het initiatief heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten middels drie inritten. Twee ruimte inritten ten behoeve van de winkel en een ten behoeve van de bedrijfswoning. Eén inrit van de winkel wordt gebruikt voor bezoekers en de tweede inrit voor vrachtverkeer. Om de verkeersveiligheid op het terrein te vergroten wordt de inrit ten behoeve van het vrachtverkeer ten oosten van de parkeerplaatsen gesitueerd. Op die manier wordt het vrachtverkeer gescheiden van de bezoekers. Het plangebied is ontsloten aan de Heukelomseweg, een doorgaande tweebaansweg tussen Tilburg en Oisterwijk. Er is een straatlantaarn aanwezig ter plaatse van de in/uitrit.

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie beschikt het tuincentrum over ca. 4.005 m² bruto vloeroppervlakte detailhandel. Na de uitbreiding wordt dit ca. 6.405 m² (toename van 2.400 m²). Er is sprake van een uitbreiding van het winkelloppervlakte van 2.400 m² + 800 m² buitenterrein voor verkoop buitenplanten, wat neerkomt op een totaal van 3.200 m².

Het CROW schrijft in haar publicatie 381 dat dergelijke tuincentra in het buitengebied een verkeer genererende werking hebben van 18,0 motorvoertuigen per etmaal, per 100 m² bvo. Dit komt neer op een extra verkeersgeneratie van $3.200/100 \times 18 = 576$ verkeersbewegingen. Met de beoogde uitbreiding zullen er per week ook acht extra verkeersbewegingen plaatsvinden door vrachtwagens.

Verkeersintensiteit

Op basis van informatie van de gemeente blijkt dat in 2018 op gemiddelde werkdag 6.007 mvt/etm zijn geteld op de Heukelomseweg.

Na realisatie van de uitbreiding is de te verwachten verkeersintensiteit dus $6.007 + 577 = 6.584$ mvt/etm. De Heukelomseweg is volgens het Mobiliteitsplan van de gemeente een gebiedsontsluitingsweg. Omdat aan de weg ook woonfuncties zitten, heeft de gemeente de capaciteit, van het oogpunt van leefbaarheid bepaald op 8.500 mvt/etm.

Hiermee kunnen we concluderen dat de extra verkeersgeneratie die de ontwikkeling veroorzaakt, past binnen de capaciteit van de Heukelomseweg.

Parkeren

Met betrekking tot het parkeren zijn de normen uit de nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Oisterwijk van toepassing.

Het kengetal voor een tuincentrum groter dan 1.000 m^2 wvo, in het buitengebied bedraagt 2,9 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. In deze situatie dient enkel voor de uitbreiding de parkeernormering gehanteerd te worden. Dit komt neer op een uitbreiding van 2.400 m^2 bvo tuincentrum/ $100 \times 2,9 = 70$ extra parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zijn er 108 parkeerplaatsen. Dit zal worden uitgebreid met 73 extra permanente parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid van de gemeente. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is besloten om deze aan de oostzijde te situeren, zodat de frontbreedte aan 'blik' niet toeneemt. De voorzijde (straatkant) zal tevens worden voorzien van extra groenelementen, zodat de auto's niet direct zichtbaar zijn vanaf de weg.

Uit de omgevingsdialoog is verder ook naar voren gekomen dat het wenselijk is om tijdens drukke periodes (kerst, moederdag, etc.) extra parkeerruimte beschikbaar te hebben, zodat auto's dan niet langs de weg hoeven te parkeren. Er wordt derhalve een overloopgebied ingericht met halverharding, geschikt voor 65 tijdelijke parkeerplaatsen. Middels een functieaanduiding wordt geborgd dat dit gebied uitsluitend mag worden gebruikt als parkeerterrein in drukke periodes.

5 Juridische planopzet



In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om planregels, een verbeelding en de toelichting daarop. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (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.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. Voor de benamingen van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor het overige wordt aangesloten bij de SVBP.

De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Enkelbestemming 'Detailhandel'
- Enkelbestemming 'Groen'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'
- Functieaanduiding 'tuincentrum'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – buitenverkoop'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – overloopgebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij 1'
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied'

5.3 Planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Bij de regels wordt aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied'. Enkel de van toepassing zijnde artikelen worden opgenomen in de regels, waar nodig worden de regels aangepast.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- Het kostenverhaal anders is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken. Aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De kosten voor deze ruimtelijke procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende exploitatiekosten en eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen (financiële) consequenties voor de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen instanties. De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft bevestigd dat voor het aspect externe veiligheid het standaardadvies van toepassing is. Waterschap De Dommel heeft in haar vooroverlegreactie d.d. 7 december 2020 aangegeven in grote lijnen in te kunnen stemmen met het plan, zie bijlage. Door hen wordt enkel verzocht om aanvullingen op te nemen. Deze zijn doorgevoerd. Verder reikte het waterschap nog enkele tips aan. Deze zijn ter harte genomen. De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant d.d. 10 december 2020 is terug te vinden in de bijlage. Deze vooroverlegreactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- Het initiatief is besproken in het regionale overleg van 6 mei 2021. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2.2.
- Het landschappelijk inpassingsplan en de bijbehorende berekening kwaliteitsverbetering zijn aangepast. De eerder meegenomen opbrengstderving is komen te vervallen. Hieruit blijkt dat desondanks nog steeds voldaan kan worden aan een redelijke investering in kwaliteitsverbetering.
- Artikel 1.42, sub f, van de planregels is als volgt herschreven: overige detailhandel in aanverwante artikelen met een maximum van 5% van het verkoopvloeroppervlak;
- Artikel 3.1, sub a, van de planregels is als volgt herschreven: detailhandel uitsluitend in de vorm van een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- De voorwaarden ten aanzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' zijn vervat in artikel 3.2.1, sub c en b.
- De voorwaarde ten aanzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – buitenverkoop' is vervat in artikel 3.3.1, sub d.

Daarnaast is een dialoog gevoerd met de belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Het verslag van deze dialoog is opgenomen in de bijlage. Naar aanleiding van de dialoog zijn de indeling van tuincentrum en de aangrenzende landschappelijke inpassing aangepast, zodat het aanzicht op locatie en de verkeersveiligheid op en rond de locatie verbeteren. Hier is eerder in deze toelichting al het een en ander op toegelicht.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerp bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 29 oktober tot en met 9 december 2021. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 10 maart 2022.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



- Bijlage 1: Situatietekening
- Bijlage 2: Inrichtingsplan tuincentrum
- Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering
- Bijlage 4: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 5: Distributieplanologisch onderzoek
- Bijlage 6: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 7: Bodemonderzoek
- Bijlage 8: Standaard Verantwoording Groepsrisico (SVGR)
- Bijlage 9: Archeologische onderzoek
- Bijlage 10: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 11: Stikstofdepositieonderzoek aanleg- en gebruiksfase
- Bijlage 12: Vooroverlegreactie waterschap De Dommel
- Bijlage 13: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
- Bijlage 14: Verslag omgevingsdialoog