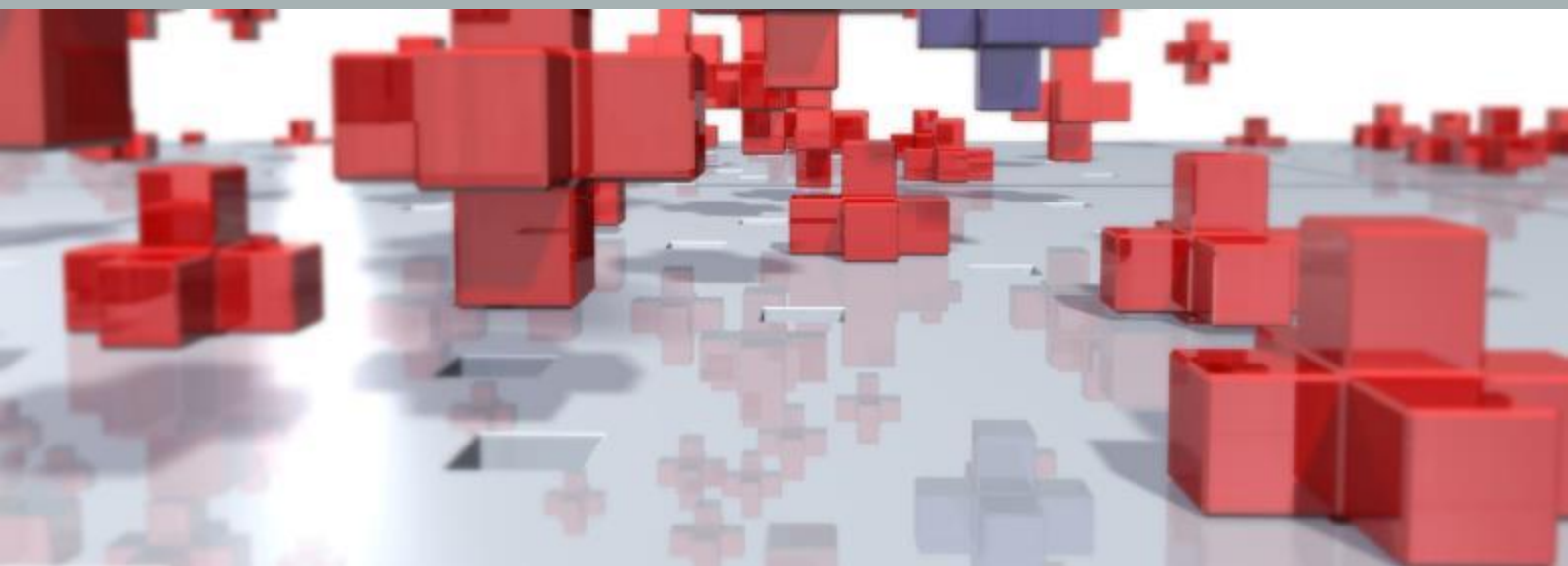


Bestemmingsplan Heusdensebaan 111

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld



Bestemmingsplan Heusdensebaan 111

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02421_3
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0824.BPHeusdensebaan111-VA01
Datum:	juli 2021
Opdrachtgever:	4 Id 2 B.V.
Projectteam BRO:	JR, MvDn, JDO
Concept:	februari 2020
Voorontwerp:	juni 2020
Ontwerp:	december 2020, januari 2021, februari 2021
Vaststelling:	12 juli 2021
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Initiatief	7
2.2 Landschappelijke inpassing en parkeren	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Verkeer en parkeren	15
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Geur agrarisch	19
4.6 Kabels en leidingen	20
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Ecologie	23
4.9 Bodem	26
4.10 Water	26
4.11 Archeologie	27
4.12 Cultuurhistorie	27
4.13 M.e.r.-plicht	28
5. JURIDISCHE PLANOPZET	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Plansystematiek	29
5.3 Bestemmingen	31

6. UITVOERBAARHEID	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	33
6.1.2 Kostenverhaal	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2.1 Vooroverleg en inspraak	34
6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan	35
6.2.3 Vaststellingsprocedure en beroep	35

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 2: Omgevingsdialoog
- Bijlage 3: Stikstofonderzoek
- Bijlage 4: Inpassingsplan
- Bijlage 5: Vooroverlegreacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Heusdensebaan 111 bevinden zich een halve langgevelboerderij, een veldschuur en een Vlaamse schuur. Vanaf halverwege de jaren '70 tot het jaar 2000 werd het perceel van Heusdensebaan 111 en het naastgelegen perceel met de andere helft van de langgevelboerderij zeer intensief gebruikt vanwege de dierenartsenpraktijk die hier aanwezig was. Vanaf 2002 zijn de eigenaren van het perceel Heusdensebaan 111 bezig met de nieuwe invulling, waarbij vanaf 2014 geconstateerd is dat het in 2006 vergunde organisatiebureau niet is vastgelegd in het bestemmingsplan dat in 2011 is vastgesteld. Vanaf de constatering is samen met de gemeente gezocht naar een duurzame oplossing voor het perceel. In dit kader is een tijdelijke vergunning verleend voor het gebruik van de veldschuur als organisatiebureau, in plaats van de langgevelboerderij.

De initiatiefnemers willen graag conform de huidige situatie, de activiteiten juridisch planologisch vastleggen in een bestemmingsplan. Dit betekent dat in de langgevelboerderij gewoond wordt en dat in de veldschuur zakelijke dienstverlening plaats kan vinden. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om de monumentale Vlaamse schuur te gebruiken ten behoeve van een bed and breakfast met 3 eenheden en als vergaderruimte. Deze B&B-kamers en de vergaderruimte kunnen aanvullend gebruikt worden ten opzichte van de zakelijke dienstverlening. Zo is het mogelijk voor cliënten om te overnachten in de kamers of voor een afdeling/ team mogelijk om een cursus te volgen in de 'veldschuur' en aansluitend te vergaderen in de Vlaamse schuur.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Oisterwijk heeft op 7 oktober 2019 middels een brief aangegeven dat zij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het verzoek voor de planologische verankering van de zakelijke dienstverlening in de veldschuur. Uit ambtelijk en bestuurlijk vooroverleg blijkt dat ook de invulling met 3 B&B-kamers en een vergaderruimte past binnen het gemeentelijke beleid. De gemeente heeft de initiatiefnemer verzocht om een bestemmingsplan op te stellen waarin de gewenste wijzigingen worden vastgelegd. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Heusdensebaan 109 en 111 in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. De locatie ligt ten noorden van de kern Oisterwijk. Heusdensebaan 111 staat kadastraal bekend als OTW01.A.06858 en heeft een oppervlakte van circa 4.080 m², Heusdensebaan 109 als OTW01.A.06859 met een oppervlakte van circa 2015 m². Deze twee adressen zijn ontstaan toen de woonboerderij met bijbehorend perceel is gesplitst. De percelen/ adressen vormen samen het bestemmingsvlak 'Wonen – 1' zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oisterwijk. De regeling in dit bestemmingsvlak is gericht op beide percelen, zo mogen er binnen het gehele bestemmingsvlak 2 woningen aanwezig zijn. Vandaar dat het gehele bestemmingsvlak is meegenomen in deze herziening, hoewel de ontwikkelingen ter plaatse van Heusdensebaan 111 plaatsvinden. Een klein gedeelte van het perceel OTW01.A.07938 maakt ook onderdeel uit van het plangebied, omdat daar een parkeerlocatie wordt gerealiseerd.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de volgende afbeeldingen. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

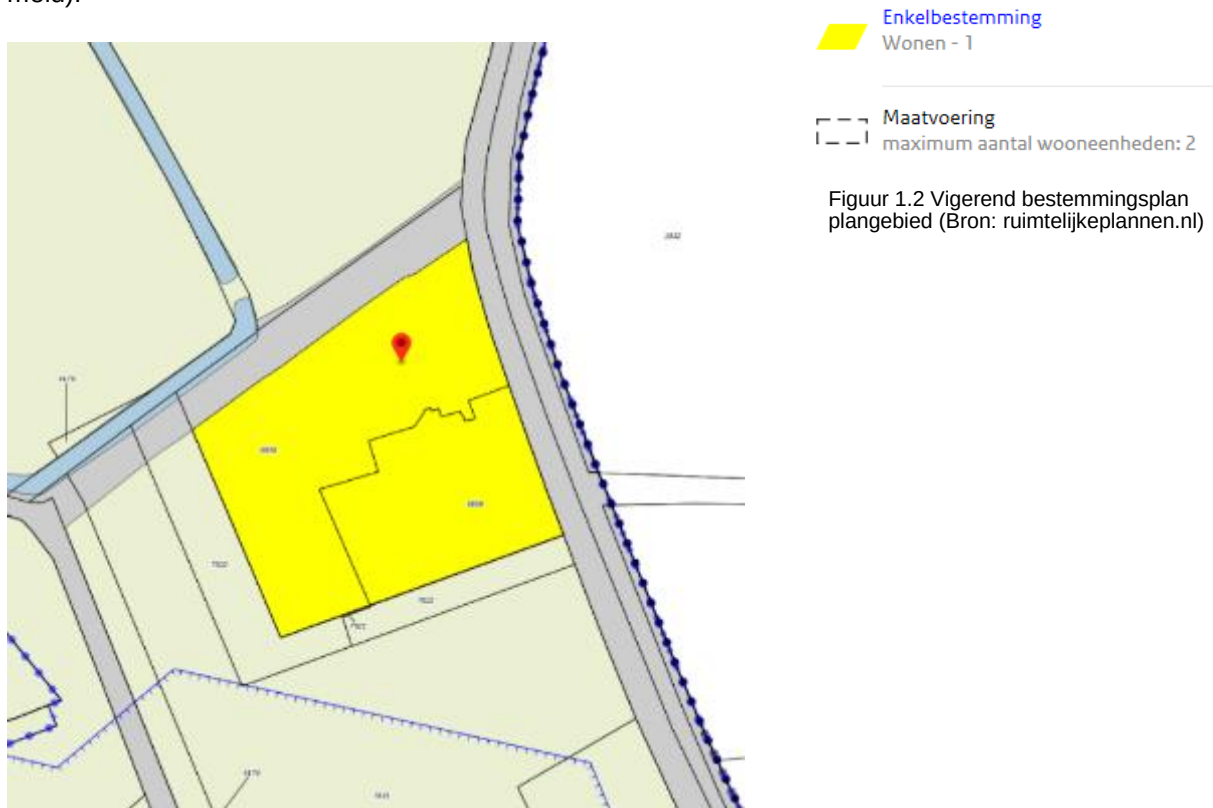


Figuur 1.1 Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' van 14 december 2017, zijn de vigerende bestemmingsplannen samengevoegd, zodat een goed leesbare versie ontstaat. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming "Wonen-1". Het bestemmingsvlak kent daarnaast de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. De Vlaamse schuur wordt in bijlage 4 bij de bestemmingsregels genoemd als gemeentelijk monument (waarbij de Vlaamse schuur onder nr. 109a is vermeld).



Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Oisterwijk', vastgesteld door de gemeente Oisterwijk op 4 oktober 2018.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' en de bijbehorende bestemming 'Wonen-1' zijn er mogelijkheden opgenomen voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hiervoor geldt een maximum vloeroppervlakte van 80 m². De gewenste zakelijke dienstverlening is alleen al vanwege de omvang van ca. 160 m² op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Er is in het verleden een vergunning verleend voor een organisatiebureau, maar door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is besloten dat deze alleen geldt voor de langgevelboerderij.

Het exploiteren van een bed & breakfast is binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk in een woning middels artikel 21.3 specifieke gebruiksregels. In bijgebouwen op percelen met een cultuurhistorisch waardevol gebouw, wat de Vlaamse schuur is, kunnen via een binnenplanse afwijking 4 kamers gerealiseerd worden in een bestaande gebouw (tot maximaal 200 m²).

Een vergaderruimte past niet binnen de bestemmingsomschrijving of de nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 21.1 uit het bestemmingsplan.

Conclusie

Ten behoeve van de zakelijke dienstverlening met een oppervlakte van 160 m² en de vergaderruimte is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.4 Leeswijzer

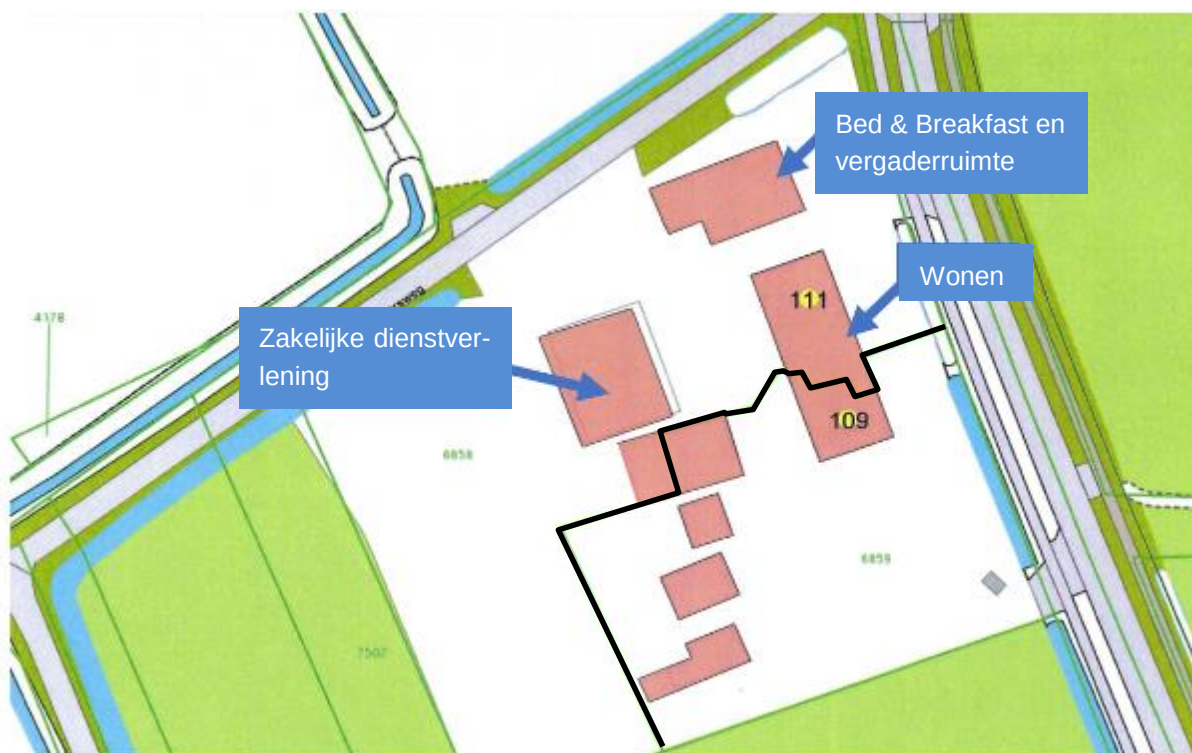
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Initiatief

De Initiatiefnemers wenst de zakelijke dienstverlening in de veldschuur, waarvoor momenteel een tijdelijke vergunning is verleend, juridisch-planologisch vast te leggen in een bestemmingsplan. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om de Vlaamse schuur in gebruik te nemen als 3 bed & breakfast eenheden en een vergaderruimte van maximaal 80 m². De woonboerderij is momenteel gesplitst in twee wooneenheden (waarvan 1 woning aanwezig is op het perceel van de initiatiefnemers), dat blijft in de gewenste situatie hetzelfde.

De veldschuur wordt gebruikt voor het geven van cursussen, wat kan zorgen voor een goede synergie met de B&B-kamers en de vergaderruimte. Zo is het mogelijk voor cliënten om te overnachten in de kamers of voor een afdeling/ team mogelijk om een cursus te volgen in de 'veldschuur' en aansluitend te vergaderen in de Vlaamse schuur.



2.2 Landschappelijke inpassing en parkeren

Ten behoeve van de activiteiten dient het parkeren plaats te vinden op eigen terrein. De gehele gewenste situatie wordt middels een landschappelijk inpassingsplan ingepast in de omgeving, zie hiervoor figuur 2.2. Het perceel is in de huidige situatie al grotendeels landschappelijk ingepast, maar door deze inpassing op te nemen in het landschappelijke inpassingsplan wordt ervoor gezorgd dat deze inpassing in stand wordt gehouden. Waar nodig is inpassing toegevoegd, zoals de haag aan de noordzijde bij de parkeerplaatsen, zie hiervoor figuur 2.3. Voor een uitgebreidere toelichting van de landschappelijke inpassing verwijzen we u graag naar het bijgevoegde inpassingsplan in de bijlagen. De parkeerplaatsen (totaal 26) liggen allemaal binnen het eigendom van de initiatiefnemers en zoveel mogelijk van de openbare weg af, om de doorstroming en veiligheid op de Oliviersweg te bevorderen. Het inpassingsplan voldoet aan de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap'. Meer over deze werkafspraken is te vinden in paragraaf 3.3, bij het gemeentelijke beleid.



Figuur 2.2: Landschappelijk inpassingsplan volledige inpassing

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het initiatief heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief maakt de zakelijke dienstverlening met een oppervlakte van 160 m², een bed & breakfast met 3 eenheden en een vergaderruimte mogelijk in het plangebied. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities, maar dient wel in lijn te zijn met de basisopgave van de omgevingsvisie waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat bijvoorbeeld over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op drie aspecten (veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit) en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als ‘Landelijk gebied’ en ‘Gemengd landelijk gebied’

Artikel 3.71 bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op ‘Landelijk gebied’ bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een bestaande planologische gebruiksactiviteit in een bestemmingsplan geborgd, waarbij de locatie binnen het perceel gewijzigd wordt. Ook worden kleine

nieuwe functies toegevoegd zoals de B&B-kamers en de vergaderruimte. Er is geen sprake van een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.

De effecten van de ontwikkeling op aspecten als mobiliteit en agrarische ontwikkeling is in voorliggend bestemmingsplan beschreven en vormen geen belemmering. Daarnaast zorgt de ontwikkeling van de zakelijke dienstverlening, bed & breakfast en de vergaderruimte voor een levendig buitengebied. Van directe invloed op leegstand elders is geen sprake, de planologische 'hoofd'gebruiksactiviteit wordt momenteel (met een vergunning) al uitgeoefend binnen het plangebied. Voor onderhavige ontwikkeling worden middels een landschappelijke inpassing de landschapswaarden en de omgevingskwaliteit versterkt. Er is geen sprake van het mogelijk maken van een extra splitsingsmogelijkheid voor de langgevelboerderij ten opzichte van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Het planvoornemen is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie Oisterwijk vastgesteld. Met de omgevingsvisie wil de gemeente een beleidskader opstellen, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Hiermee zal de visie opgesteld worden volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan. De visie dient als:

- Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.
- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.
- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
- Basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument).

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het in de Omgevingsvisie aangegeven gebied 'Heukelom en gebied langs N65'. Het gebied ligt tussen de kern Oisterwijk en de N65. In dit gebied komen verschillende functies voor, zoals veehouderijen, kwekerijen, woningen en bedrijven. Het gebied wordt doorkruist door verschillende wegen die vanaf de N65 een toegang vormen naar de kern. Dit zijn met name de Heukelomseweg, Pannenschuurlaan en Heusdensebaan. Oisterwijk stelt de kwaliteiten van het landschap centraal bij de inrichting van gebieden in het buitengebied. In het hele buitengebied staat de kwaliteitsverbetering centraal, en veel minder de functie of de grootte ervan.

De ontwikkelingen in het buitengebied zijn al heel divers en Oisterwijk is trots op de balans die vaak gevonden wordt tussen de agrarische ontwikkelingen, de recreatie en het landschap. Recreatieve ontwikkelingen worden in het hele buitengebied mogelijk, mits het de ontwikkeling van de landbouw niet belemmert en het een kwaliteitsverbetering van het landschap en/of natuurwaarden oplevert. Wat betreft toerisme en recreatie doet de markt zijn werk en de gemeente faciliteert volop. Dit biedt ondernemers meer ruimte en ontwikkelkansen en zorgt zo voor een meerwaarde voor Oisterwijk.

Met onderhavige ontwikkeling wordt er een recreatieve ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk het exploiteren van een bed & breakfast met 3 kamers. Als belangrijk aandachtspunt en als voorwaarde

voor ontwikkelingen wordt de landschappelijke inpassing aangegeven, met een versterking van natuurwaarden en duurzaamheid. Onderhavige ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Kwaliteitsverbeteringen dragen bij aan een hogere landschappelijke kwaliteit in het buitengebied. Het planvoornemen is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Oisterwijk.

Bestemmingsplan buitengebied en kader college

In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oisterwijk worden vele (neven)functies mogelijk gemaakt, zeker op percelen waar zich een cultuurhistorisch waardevol gebouw bevindt, zoals de Vlaamse schuur ter plaatse van het plangebied. Zo wordt het hobbymatig houden van vee of het realiseren van verblijfsrecreatie eenheden in de woningen rechtstreeks toegestaan en via een binnenplanse afwijking het realiseren van verblijfsrecreatieve eenheden in bestaande bijgebouwen en een kampeerboerderij of museum/ tentoonstellingsruimte. Vanuit het college van B&W is via een brief aangegeven dat de veldschuur gebruikt mag worden ten dienste van zakelijke dienstverlening. Het gebruik van de Vlaamse schuur als locatie voor 3 verblijfsrecreatieve eenheden sluit goed aan bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en dit initiatief en de vergaderruimte in de Vlaamse schuur zijn zowel ambtelijk als bestuurlijk afgestemd.

Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant

In de omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant zijn verplichtingen opgenomen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) van 19 mei 2011 hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant met de Provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk. Deze afspraken zijn in het document 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant', van 19 september 2013, vastgelegd.

In de werkafspraken worden 3 categorieën onderscheiden. Categorie 1 gaat over ontwikkelingen waarvoor geen landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering is vereist, bij ontwikkelingen die in categorie 2 vallen moet landschappelijke inpassing plaatsvinden en als een ontwikkeling in categorie 3 valt is inpassing en landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist.

In de werkafspraken staat dat vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels) onder categorie 2 valt. Een voorbeeld van een ontwikkeling die onder categorie 2 valt zijn nevenfuncties die passen binnen de vigerende bouw mogelijkheden.

Doorwerking plangebied

Een organisatiebureau is al toegestaan op het perceel Heusdensebaan 111. De zakelijke dienstverlening betreft dan ook geen nieuwe ontwikkeling en deze vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Ook de B&B-eenheden en vergaderruimte vinden plaats binnen (monumentale) bestaande bebouwing en zijn in lijn met de nevenfuncties zoals toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak Wonen – 1 wordt niet vergroot, enkel van vorm veranderd. De ontwikkelingen vallen dan ook in categorie 2, waardoor landschappelijke inpassing is vereist. Het landschappelijke inpassingsplan wordt toegelicht in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

De gemeente Oisterwijk heeft op 4 oktober 2018 het parapluplan parkeren vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er voldaan moet worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen, gemeente Oisterwijk', vastgesteld op 24 augustus 2016.

Doorwerking plangebied

Parkeren moet worden opgelost op eigen terrein. De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Voor een koopwoning (twee-onder-een-kap) is de parkeernorm in het buitengebied 2,2

Woning	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buiten gebied	Aandeel bezoekers
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,0	2,2	2,2	0,3 pp per woning
<i>Aandeel bezoekers is al meegenomen in de parkeernorm</i>					

Voor commerciële dienstverlening geldt in het buitengebied een parkeernorm van 3,6 per 100 m² bvo.

Werk (per 100 m ² bvo)	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buiten gebied	Aandeel bezoekers
Commerciële dienstverlening	2,1	2,4	2,9	3,6	20%
<i>Aandeel bezoekers is al meegenomen in de parkeernorm</i>					

Het gebouw dat gebruik gaat worden voor de zakelijke/ commerciële dienstverlening (organisatiebureau) heeft een totale bruto vloeroppervlakte van circa 160 m². Dit houdt in dat er voor de dienstverlening volgens de parkeernormen, 5,8 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Daarnaast wordt er een vergaderruimte van 80 m² gerealiseerd. Hiervoor dienen er 2,9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In totaal komt dit op 8,7 parkeerplaatsen, afgerond 9 parkeerplaatsen.

Recreatie	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buiten gebied	Aandeel bezoekers
'Bed and breakfast' (per kamer)	1,0	1,0	1,0	1,0	100%

Ten behoeve van de 3 bed & breakfast eenheden dienen er 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Op basis van de parkeernormen dienen er in totaal 2 parkeerplaatsen per woning, 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de dienstverlening, 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de bed & breakfast en 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de vergaderruimte gerealiseerd te worden. In totaal zijn dit 14 parkeerplaatsen die op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

In figuur 2.2 in hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' is te zien dat er, gelet op de nota parkeernormen, rekening gehouden is met ruim voldoende parkeerplaatsen. Het is namelijk (enkel in uitzonderingsgevallen) nodig om 26 parkeerplaatsen te realiseren. Dit is gebaseerd op de bezoekers van het organisatiebureau in de veldschuur (maximaal 16) en de parkeerplaatsen die nodig zijn vanwege de overige functies (10 parkeerplaatsen). Voor de overige functies zijn er 3 parkeerplaatsen ingetekend ten behoeve van de bed & breakfast en 5 parkeerplaatsen voor privégebruik. Er wordt daarnaast voorzien in 2 invalideparkeerplaatsen. De veldschuur ten behoeve van het organisatiebureau en de vergaderruimte in de Vlaamse schuur zijn niet tegelijkertijd in gebruik. Daarnaast vinden er in de Vlaamse schuur geen vergaderingen plaats wanneer er ook bed & breakfastkamers in gebruik zijn. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt is dan ook ruim voldoende.

Verkeersgeneratie

Met behulp van de CROW berekeningstool is de verkeersgeneratie van de functies berekend. De berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Voor de zakelijke dienstverlening is gerekend met de kencijfers voor commerciële dienstverlening. In het buitengebied (weinig stedelijk) is de verkeersgeneratie per 100 m² bvo 16,55 motorvoertuigen per etmaal. Op een gemiddelde openingsdag vindt bij 160 m² commerciële dienstverlening ten behoeve van het organisatiebureau in het buitengebied van Oisterwijk (weinig stedelijk) een verkeersgeneratie van 26,5 motorvoertuigen per etmaal plaats. Op een gemiddelde openingsdag vindt bij 80 m² commerciële dienstverlening ten behoeve van de vergaderruimte in het buitengebied van Oisterwijk (weinig stedelijk) een verkeersgeneratie van 13,25 motorvoertuigen per etmaal plaats.

Voor de bed & breakfast is gerekend met de kencijfers voor een 3*-hotel. Op een gemiddelde openingsdag is er bij een bed & breakfast met 3 kamers in het buitengebied van Oisterwijk (weinig stedelijk) sprake van een verkeersgeneratie van 5 motorvoertuigen per etmaal.

Dit is in totaal een extra verkeersgeneratie van 44 motorvoertuigen per etmaal, bovenop de twee in het bestemmingsplan reeds vastgelegde woningen.

De verkeersintensiteiten zullen laag zijn en ook met de toevoeging van de functies blijft de verkeersintensiteit laag en is passend bij de inrichting van de weg. De stratenstructuur die reeds is gerealiseerd heeft voldoende capaciteit om de huidige verkeersstroom inclusief de toename aan verkeersbewegingen door de beoogde ontwikkeling te verwerken. Bovendien is niet voorstelbaar dat de extra verkeersgeneratie van 44 motorvoertuigen per etmaal regelmatig wordt gehaald, omdat niet alle aanwezige functiemogelijkheden tegelijkertijd in gebruik zullen zijn.

4.2 Geluid

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is daarom ook niet noodzakelijk. Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig en draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.2 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
683996	19.3	18.7	6.6	11.2	2020
689426	19.5	18.7	6.7	11.2	2020
704206	19.5	18.7	6.7	11.2	2020
721716	19.4	18.7	6.6	11.2	2020
728675	19.5	18.7	6.7	11.4	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1 Achtergrondwaarden (bron: NSL-monitoringstool).

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Er liggen milieubelastende en milieugevoelige functies bij elkaar in de omgeving. Bedrijven binnen de categorie overige zakelijke dienstverlening en de bed & breakfast zijn in te schalen in milieucategorie 1 op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Voor de vergaderruimte geldt ook maximaal een milieucategorie 1. Voor bedrijven in deze milieucategorie geldt een richtafstand tot gevoelige functies van 10 meter binnen 'rustig buitengebied' en 0 meter binnen 'gemengd gebied'. Op basis van de VNG-brochure vormt het bedrijf geen belemmering voor omliggende functies. Bovendien bevindt het te vestigen bedrijf zich op circa 13 meter van de gevel van de naastgelegen woning (Heusdensebaan 109). Hiermee wordt voldaan aan de zowel de richtafstand tot 'gemengd gebied' als de richtafstand van 10 meter in 'rustig buitengebied'. Daar komt bij dat in de regels van voorliggend bestemmingsplan een aantal beperkingen zijn aangebracht, gericht op het voorkomen van eventuele hinder, met betrekking tot het aantal geparkeerde motorvoertuigen (maximaal 26), personen ten behoeve van niet-woonfuncties (maximaal 50) en is een eindtijd opgenomen voor zakelijke dienstverlening (23.00).

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Op circa 100 meter ligt een teeltbedrijf met gedeeltelijk glastuinbouw. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 2, hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in 'rustig buitengebied'. Er wordt aan deze richtafstand voldaan, dit bedrijf is op voldoende afstand gelegen van de projectlocatie.

Ten oosten van de projectlocatie is een drietal niet-agrarische bedrijven gevestigd, op de locaties Holleneind 2, Holleneind 3b en Holleneind 4. Aan Holleneind 2 is een loonwerk- en grondwerkbedrijf / landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt in de milieucategorie 3.1, waarvoor in 'rustig buitengebied' een richtafstand aangehouden dient te worden van 50 meter. Met een afstand van circa 420 meter is dit bedrijf op voldoende afstand gelegen van de projectlocatie. Aan Holleneind 3b is een aannemersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt in de milieucategorie 3.2, waarvoor in 'rustig buitengebied' een richtafstand van 100 meter aangehouden dient te worden. Met een afstand van circa 420 meter wordt aan deze norm ruim voldaan. Aan Holleneind 4 is een agrarisch verwant bedrijf gevestigd, vallend binnen de milieucategorie 3.1. Met een afstand van ruim 500 meter is de projectlocatie gelegen op ruim voldoende afstand van deze bedrijfsbestemming.

Op circa 500 meter is een bouwinstallatiebedrijf gelegen, dit valt in maximaal milieucategorie 2. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tot 'rustig buitengebied', aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan, onderhavige ontwikkeling zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor het bedrijf of vice versa. Het bedrijventerrein Oisterwijk ligt op een afstand van circa 750 meter van het plangebied. De hoogst toegestane milieucategorie is 4.1. Voor bedrijven met milieucategorie 4.1 geldt een richtafstand van 200 meter tot 'rustig buitengebied'. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan. Het bedrijventerrein Oisterwijk zorgt niet voor belemmeringen van onderhavige ontwikkeling en vice versa. Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. De gemeente Oisterwijk heeft geen geurverordening.

Doorwerking plangebied

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, geldt een minimale afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object (artikel 4 Wgv). Deze vaste afstand voor objecten die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, geldt een afstand van ten minste 50 meter. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom, waardoor voor de omliggende bedrijven een vaste afstand van 50 meter geldt tot aan een

geurgevoelig object. Uit inventarisatie blijkt dat er aan het Holleneind 1 een rundveehouderij gelegen is. Voor rundvee is geen geuremissiefactor vastgesteld en geldt de vaste afstand van 50 meter. Deze rundveehouderij is gelegen op een afstand van ruim 250 meter en vormt hiermee geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Naast een goed woon- en leefklimaat voor de woningen dient ook getoetst te worden of het initiatief geen extra beperkingen oplevert voor de omliggende veehouderijbedrijven met een intensieve veehouderijtak. De ontwikkelingen mogen deze bedrijven niet schaden in de ontwikkelingsmogelijkheden. In de directe omgeving van de onderzochte bedrijven liggen reeds meerdere burgerwoningen die zwaarder beperkend zijn of kunnen zijn voor deze bedrijven. Bovendien worden er geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Onderhavige ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het

bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.1 is de risicokaart weergegeven. In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal risicobronnen.



Figuur 4.1: Ligging plangebied in de risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

Over de weg N65 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze transportroute voor gevaarlijke stoffen ligt op een afstand van circa 735 meter van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van deze risicobron (1.500 meter), maar op meer dan 200 meter afstand. Hierdoor dient er een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gedaan (bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid).

Op een afstand van circa 145 meter liggen twee buisleidingen. Er zijn geen andere risicobronnen in de omgeving die over het plangebied liggen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Met onderhavig bestemmingsplan neemt de personendichtheid in het plangebied toe. Conform het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b) voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied.

Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied goed is. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied. De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. De ligging in het buitengebied biedt hiertoe voldoende mogelijkheden. Ook is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontluchten. Ontluchten kan in alle gevallen van de risicobron af. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een actueel vergunde situatie via het bestemmingsplan vastgelegd en worden er 3 bed & breakfast kamers gerealiseerd. Derhalve neemt het aantal extra personen gering toe. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”, bevindt zich op circa 920 meter afstand ten noordwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Met betrekking tot stikstofdepositie is een berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 – gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 65 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aangezien er geen (onderdelen van) houtopstanden binnen het plangebied verloren gaan, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Wel dient er bij het vellen van een boom rekening gehouden te worden met het gemeentelijk kapbeleid bij het kappen van individuele bomen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

In navolgende tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.2 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Verplaatsen van de nestlocatie van kerkuil	In overleg met ter zake kundige ecooloog
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 920 m	Nee	-	Geen externe verstorende factoren
Natuurnetwerk Nederland	ca. 65 m	Nee	-	Wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de verbouwing van de Vlaamse schuur dient de huidige nestlocatie van kerkuil verplaatst te worden. Dit wordt gedaan in overleg met een ter zake kundige medewerker van Brabant's Landschap;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 – gebieden vanwege stikstofdepositie kan op voorhand worden uitgesloten. Met betrekking tot de nieuwe functies is een berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de depositie onder de 0,00 mol/ha/ja blijft.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Voor meer informatie verwijzen wij u naar bijlage 1.

4.9 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Onderhavige herziening van het bestemmingsplan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing die al voor de woonfunctie gebruikt wordt. Er worden voorzieningen mogelijk gemaakt op grond met een bestaande woonbestemming op een locatie die nu in gebruik is als privé tuin / bijgebouwen, zonder dat er bodemvervuilende activiteiten of functies hebben plaatsgevonden danwel aanwezig zijn geweest. Waardoor er geen bodemverontreiniging wordt verwacht, een bodemonderzoek is niet nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Doorwerking plangebied

Binnen de planlocatie vindt geen toename aan bebouwing plaats. Er doen zich geen water- en bodemhuishoudkundige bezwaren voor. Het aantal vierkante meter extra verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie is gering. De enige beperkte toename bestaat uit de halfverharding ten behoeve van de nieuwe parkeerplaatsen buiten de huidige woonbestemming. De gewenste ontwikkeling heeft daardoor geen negatieve impact op de waterhuishouding.

4.11 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

De gemeente Oisterwijk heeft in september 2018 haar archeologiebeleid geactualiseerd in het Beleidsplan Archeologie Gemeente Oisterwijk.

Doorwerking plangebied

De gemeente Oisterwijk heeft haar Archeologiebeleid vertaald in een Archeologische waarden- en verwachtingskaart en Archeologische beleidskaart. Het plangebied ligt in een gebied met een lage verwachtingswaarde met betrekking tot archeologie. Voor een gebied met een lage verwachting gelden geen voorschriften. Bovendien betreft het initiatief het gebruik van bestaande bebouwing en het aanleggen van verharding ten behoeve van parkeerplaatsen. Het verstoren van archeologische waarden is dan ook niet aan de orde. Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen van onderhavig planvoornemen.

4.12 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

Doorwerking plangebied

Toen de behoefte aan grondareaal groeide werden na de akkercomplexen en de essen ook de verder weg gelegen gronden ontgonnen. Dit werd niet meer gezamenlijk vanuit het dorp gedaan, maar individueel. De grond werd vanuit één of enkele boerderijen ontgonnen, waarbij ieder perceel omgeven werd met beplanting. Hierdoor is een kleinschalig coulisselandschap ontstaan met verspreide boerderijen en veel perceelbeplanting, zoals houtwallen en hagen. In de wijken ten noorden van het centrum van Oisterwijk zijn nog enkele hoeven terug te vinden als historische elementen uit het verleden. Kenmerkende elementen zijn de Oisterwijkse molen en het buurtschap Hoog-Heukelom, met karakteristieke boerderijen uit de 19de eeuw. Tegenwoordig zijn er veel boomkwekerijen in dit gebied aanwezig.

De Heusdensebaan is een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde met laanbeplanting van eiken uit 1880-1895. De langgevelboerderij is cultuurhistorisch waardevol, deze boerderij is gesplitst in twee wooneenheden. Met in de invulling van de Vlaamsche Schuur als bed & breakfast wordt het monument in stand gehouden. De inkomsten uit de bed & breakfast en vergaderruimte kunnen worden geïnvesteerd in renovatie en onderhoud van de Vlaamsche Schuur. Het plan doet geen afbreuk aan monumenten of cultuurhistorische waarden in de omgeving, maar draagt daaraan bij.

4.13 M.e.r.-plicht

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt organisatiebureau en een bed & breakfast mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

Voor de regels is als basis de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oisterwijk gebruikt. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Het begrip 'Zakelijke dienstverlening' is toegevoegd vanwege de zakelijke dienstverlening die wordt vastgelegd ter plaatse van de veldschuur.

Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria,

die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- overige regels: Hier is geregeld dat voldoende parkeer- en laad- en losgelegenheid gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Agrarisch

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van (vollegroonds)teeltbedrijven, en - buiten bouwvlakken - niet-intensieve veehouderij en paardenhouderij. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapselement' zijn gronden ook bedoeld voor behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van waardevolle landschapselementen en extensief recreatief medegebruik. De realisatie en instandhouding van landschappelijke elementen is geborgd door middel van een specifieke gebruiksregel. Er ligt geen bouwvlak ter plaatse van deze gronden en er zijn dan ook geen gebouwen toegestaan. Erfafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter. Paardenbakken zijn net als een aantal andere functies/ activiteiten, onder voorwaarden, toegestaan.

Wonen – 1

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van wonen in een woning met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zakelijke dienstverlening' (ter plaatse van de veldschuur) is zakelijke dienstverlening toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - B&B/vergaderlocatie' zijn 3 verblijfsrecreatieve eenheden toegestaan en een vergaderruimte. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is uitsluitend een parkeerterrein toegestaan, om zo te voorkomen dat er op dit gebied gebouwd gaat worden ten dienste van overige functies gelet op de landschappelijke kwaliteit. Achter de burens mag niet geparkeerd worden, dit is geregeld via de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapselement' zijn gronden ook bedoeld voor behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van waardevolle landschapselementen en extensief recreatief medegebruik. De realisatie en instandhouding van landschappelijke elementen is geborgd door middel van een specifieke gebruiksregel. Daarnaast is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ander gebruik van het perceel dan wonen slechts is toegestaan wanneer voldaan is aan de realisatie en instandhouding van landschappelijke elementen. In de regels zijn een aantal beperkingen van de functies opgenomen. Zo geldt er een eindtijd voor de zakelijke dienstverlening, is het maximaal aantal motorvoertuigen dat geparkeerd mag worden ten behoeve van de functies op het perceel Heusdensebaan 111 gemaximeerd op 26 en mogen ten behoeve van de niet-woonfuncties op dit perceel maximaal 50 personen aanwezig zijn. De cultuurhistorische waarde van de Vlaamse schuur blijkt door vermelding als gemeentelijk monument in bijlage 4 bij het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' van 14 december 2017. Deze cultuurhistorische waarde wordt in

het voorliggende bestemmingsplan extra beschermd in de afwijkings- en wijzigingsregels en door middel van aanduiding 'monumentaal'.

Het bestemmingsvlak van Heusdensebaan 109 en 111 is in tweeën gesplitst, waarbij de kadastrale eigendomsgrens is aangehouden. Zo is duidelijk dat per adres 1 woning aanwezig is/ mag zijn. De bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen. Dit geldt ook voor een groot gedeelte van de gebruiksregels. De mogelijkheid tot het uitoefenen van de nevenfuncties zoals die worden genoemd in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oisterwijk zijn, gelet op de nieuwe invulling, geschrapt.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het gebruik van de veldschuur voor zakelijke dienstverlening is al gaande en wordt voortgezet. Voor de verbouwing van de Vlaamse schuur is een investering nodig, welke terugverdiend wordt door de nieuwe functies (B&B en vergaderruimte). De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch vastleggen van zakelijke dienstverlening, die deels al vergund is op hetzelfde perceel (organisatiebureau) en het realiseren van een bed & breakfast en vergaderruimte. Er is derhalve geen sprake van een of meerdere bouwplannen als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal niet aan de orde.

De gemeente sluit met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst af, waarin het verhaal van kosten geregeld is. De overige kosten worden gedekt door de leges. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn worden meerdere stappen gezet:

- Omgevingsdialoog
- Vooroverleg + ter inzage voorontwerpbestemmingsplan (inspraak);
- Ter inzage ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen);
- Vaststellingsprocedure en beroep.

Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is in 2 fases gevoerd. Fase 2 heeft plaatsgevonden vanwege de invulling van de Vlaamse schuur die in fase 1 nog niet bekend was. Hier wordt kort op deze 2 fases ingegaan.

Fase 1

In fase 1 hebben 2 bijeenkomsten plaatsgevonden. Voor het verslag verwijzen we u graag naar bijlage 2. Uit beide bijeenkomsten blijkt dat er niet negatief tegenover de ontwikkelingen wordt gestaan, maar zijn er wel vragen over de invulling van de Vlaamse schuur. Het idee was om hier een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor op te nemen, zodat op een later moment, als een goede invulling gevonden is, een omgevingsvergunning verleend kan worden. Tijdens de dialoog is echter gebleken dat het, voornamelijk vanuit de directe burens, wenselijk is om in deze bestemmingsplanherziening uit te gaan van een 'totaalplan'. Een plan waarbij een invulling rechtstreeks wordt toegestaan en geen 'open eindjes' blijven bestaan. Vandaar dat met de gemeente afstemming plaats heeft gevonden over de invulling met 3 verblijfsrecreatieve eenheden en een vergaderruimte. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is geschrapt.

Fase 2

In fase 2 is het plan wederom voorgelegd aan de omgeving, vanwege de concreet geworden invulling van de Vlaamse schuur. Een verslag van de vragen die zijn gesteld en de antwoorden die daarop zijn gegeven is opgenomen in bijlage 2. Er zijn naar aanleiding van de opmerkingen in de omgevingsdialoog een aantal beperkingen toegevoegd in het voorliggende bestemmingsplan, zodat de functies duidelijk begrensd zijn en de omgeving beter weet waar zij aan toe is. De volgende extra beperkingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan:

- het aantal motorvoertuigen dat geparkeerd mag worden ten behoeve van de functies op het perceel Heusdensebaan 111 is gemaximeerd op 26;
- ten behoeve van de niet-woonfuncties op het perceel Heusdensebaan 111 mogen maximaal 50 personen aanwezig zijn.

Deze beperkingen komen bovenop de beperkingen die al opgenomen waren, namelijk het maximale aantal m² van de verschillende functies en de eindtijd van de zakelijke dienstverlening (23.00 's avonds). Ook is in de regels vastgelegd dat het gebruik van de gebouwen en gronden voor het nieuwe parkeerterrein, de zakelijke dienstverlening en de vergaderruimte/ B&B uitsluitend is toegestaan als overige bouwwerken niet gebruikt worden als organisatiebureau en de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand gehouden. Hierdoor kan geen gebruik gemaakt worden van het vergunde organisatiebureau in de woonboerderij als één of meerdere van de andere functies plaatsvindt. Het vergunde organisatiebureau was niet begrensd in parkeerplaatsen, bezoekers of op andere wijze.

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

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

De provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel zijn geïnformeerd over het planvoornemen en er is vooroverleg met beide instanties gevoerd. Als bijlage zijn beide vooroverlegreactie opgenomen.

De provincie Noord-Brabant acht het op grond van artikel 3.73 lid 1 onder b niet mogelijk dat er in het bestemmingsvlak ter plaatse van de woonboerderij een splitsingsmogelijkheid wordt opgenomen aangezien er geen sprake is van een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij. Omdat er op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied sprake is van één bestemmingsvlak 'wonen-

1' met de aanduiding maximaal 2 wooneenheden. Deze situatie verandert in feite niet door onderhavig bestemmingsplan. Er zijn nog steeds in totaal maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Echter is er door het opnemen van de kadastrale grens tussen de percelen Heusdensebaan 109 en 111 op de verbeelding, waarbij aan beide zijden maximaal één wooneenheid is toegestaan (aangeduid middels separate aanduidingsvlakken) het onmogelijk gemaakt dat één eigenaar de 2 toegestane wooneenheden realiseert waardoor er voor de andere eigenaar geen mogelijkheden bestaan. In artikel 4.2 onder b is aangegeven dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan. Extra mogelijkheden voor splitsing zijn dan ook niet gegeven en daarmee is het plan in lijn met de IOV.

Uit het vooroverleg met de provincie is verder naar voren gekomen dat de cultuurhistorische waarde van de Vlaamse schuur niet voldoende wordt beschermd in het bestemmingsplanontwerp. Aan deze reactie is uitvoering gegeven door de cultuurhistorische waarde op de verbeelding te vermelden en artikel 4.5.1 aan te passen. Als laatste gaf de provincie aan de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' in het bestemmingsplan ontwerp op te nemen. Een deel van het landschappelijk inpassingsplan is namelijk reeds bestaand groen. Er is een nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement' ter verduidelijking van de doelstellingen voor aanleg en instandhouding opgenomen.

Het waterschap De Dommel heeft in een reactie gevraagd het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen in de begripsbepalingen en dit begrip toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving in artikel 3 Agrarisch en artikel 4 Wonen -1. Aan deze reactie is uitvoering gegeven door het begrip toe te voegen aan de begripsbepalingen en de genoemde artikelen.

Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. De gemeente heeft er voor gekozen om dit bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen vanwege de uitgebreide omgevingsdialoog.

6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt eventueel naar aanleiding van de vooroverlegreacties aangepast, waarna het opnieuw ter inzage wordt gelegd en zienswijzen in kunnen worden gediend.

6.2.3 Vaststellingsprocedure en beroep

Het ontwerpbestemmingplan heeft van 19 maart 2021 tot en met 29 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook ongewijzigd aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling op 12 juli 2021.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd, deze keer voor beroep. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Als geen beroep wordt ingediend of geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepstermijn in werking.

