

Bestemmingsplan Molenbaan 5 Oisterwijk

Toelichting



7 februari 2019

IDN: NL.IMRO.0824.BPMolenbaan5-VA01

Bestemmingsplan Molenbaan 5 Oisterwijk

7 februari 2019



Opgesteld door ELINGS

Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
T (0413) 320 777
F (0413) 341 721
E info@elings.nl
www.ELINGS.nl

contactpersoon: Stan Elings

IDN: NL.IMRO.0824.BPMolenbaan5-VA01

In samenspraak met Bureau Verkuijlen en Reland Locatieontwikkeling

Inhoud

Inleiding	5
Hoofdstuk 1. Probleem en analyse van het landschap	7
1.1 Vraagstelling	7
1.2 Situatie.....	8
1.3 Analyse	10
1.4 Conclusie	13
Hoofdstuk 2. Uitwerking van het landschap.	14
2.1 Analyse van het doorzicht ten noorden van Molenbaan 5	14
2.2 Het landschapsplan Molenbaan 5	16
Boomgaard	17
Landschappelijke singel	17
Poel	17
Grensbomen	17
Landschapsboom.....	18
weide	18
Hoofdstuk 3. Beleid en milieuaspecten.....	19
3.1 Beleidstoets	19
3.1.1 Rijksbeleid.....	19
3.1.2 Provinciaal beleid	21
3.1.3 Gemeentelijk beleid	23
3.2. Milieuaspecten	23
3.2.1 Geluid	23
3.2.2 Bodem	23
3.2.3 Water.....	24
3.2.4 Bedrijven- en milieuzonering	24
3.2.5 Stikstofdepositie	24
3.2.6 Luchtkwaliteit	24
3.2.7 Verkeer en parkeren.....	24
3.2.8 Externe veiligheid	24
3.2.9 Archeologie.....	25
3.2.10 Flora en fauna.....	25
Hoofdstuk 4 Planopzet	26
4.1 Feitelijke planopzet	26

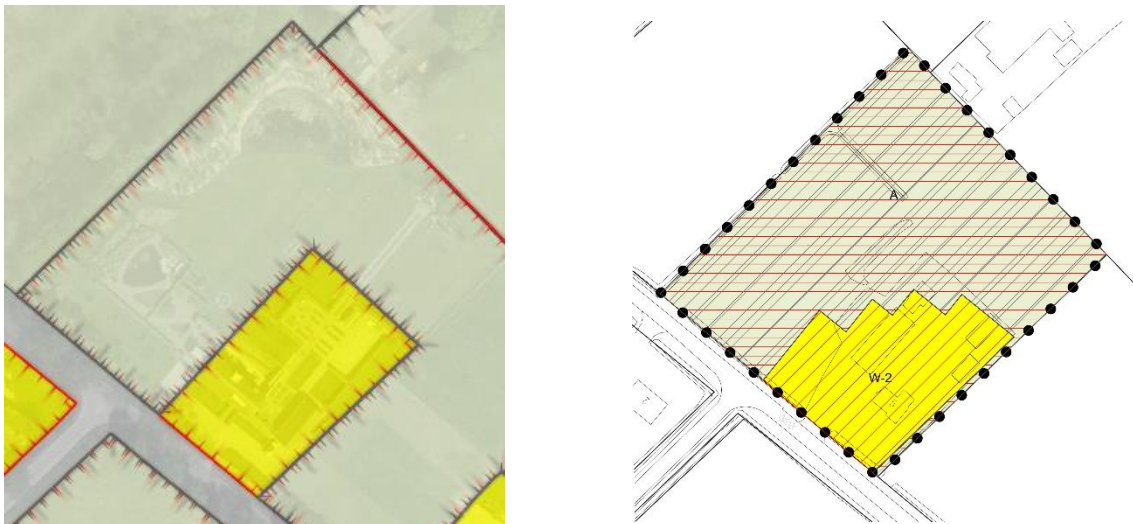
4.1.1 Algemeen.....	26
4.1.2 Methodiek	26
4.2 Juridische planopzet.....	26
4.2.1 Regels	26
4.2.2 Bestemmingen.....	27
4.2.3 Artikelsgewijze toelichting	27
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....	30
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
5.2.1 Omgevingsdialoog	30
5.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	30
5.2.3 Procedure vaststelling bestemmingsplan	30
Bijlage 1. Omgevingsdialoog	31

Inleiding

Aan de Molenbaan 5 is een woning met bijgebouw in afwijking van de verleende omgevingsvergunning gebouwd. Een deel van deze bebouwing en de bijbehorende oprit, ligt daardoor buiten het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen – 2' en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied. Gezien het feit dat de (beperkte) aantasting van de landschappelijke kwaliteit ruimtelijk aanvaardbaar is én een investering in de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering plaatsvindt, is door de gemeente Oisterwijk besloten om het strijdig gebruik te legaliseren.

De afgelopen 2 jaren zijn er diverse overleggen geweest over deze wens en de randvoorwaarden die er zijn om deze wens te honoreren. Naast een serie overleggen tussen eigenaar en gemeente heeft bureau Verkuijlen in september 2015 een landschappelijke toetsing opgesteld (opgenomen in onderliggend document hoofdstuk 1) en heeft Elings deze toets in 2016 verbeeld met een maat- en materialen studie (opgenomen in onderliggend document hoofdstuk 2). Daaropvolgend is afgelopen december overeenstemming bereikt over het voorgenomen plan inclusief de landschappelijke aanpassingen.

Ter plaatse is sprake van de bestemming 'Wonen – 2'. Om de huidige situatie juridisch te borgen is besloten om de vorm van het bestemmingsvlak 'wonen – 2', inclusief de aanduiding en het bijbehorende bouwvlak van vorm te veranderen, zonder de oppervlakte te vergroten. In het bestemmingsplan heeft het bestemmingsvlak een rechthoekige vorm, in de nieuwe situatie is deze getrappt (zie figuur 1). Het gedeelte dat in de huidige situatie de bestemming 'Wonen' heeft, wijzigt in de bestemming 'Agrarisch'. Via een bestemmingsplanprocedure worden de gronden en bebouwing voorzien van een passend juridisch en planologisch kader. Onderliggend document betreft het bestemmingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.



Figuur 1. Uitsnede verbeelding huidige situatie (links) en toekomstige situatie (rechts)

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is een beschrijving van het probleem en een beschrijving van de landschapstoets. Hoofdstuk 2 is de uitwerking van de toets in maten en materialen studie.

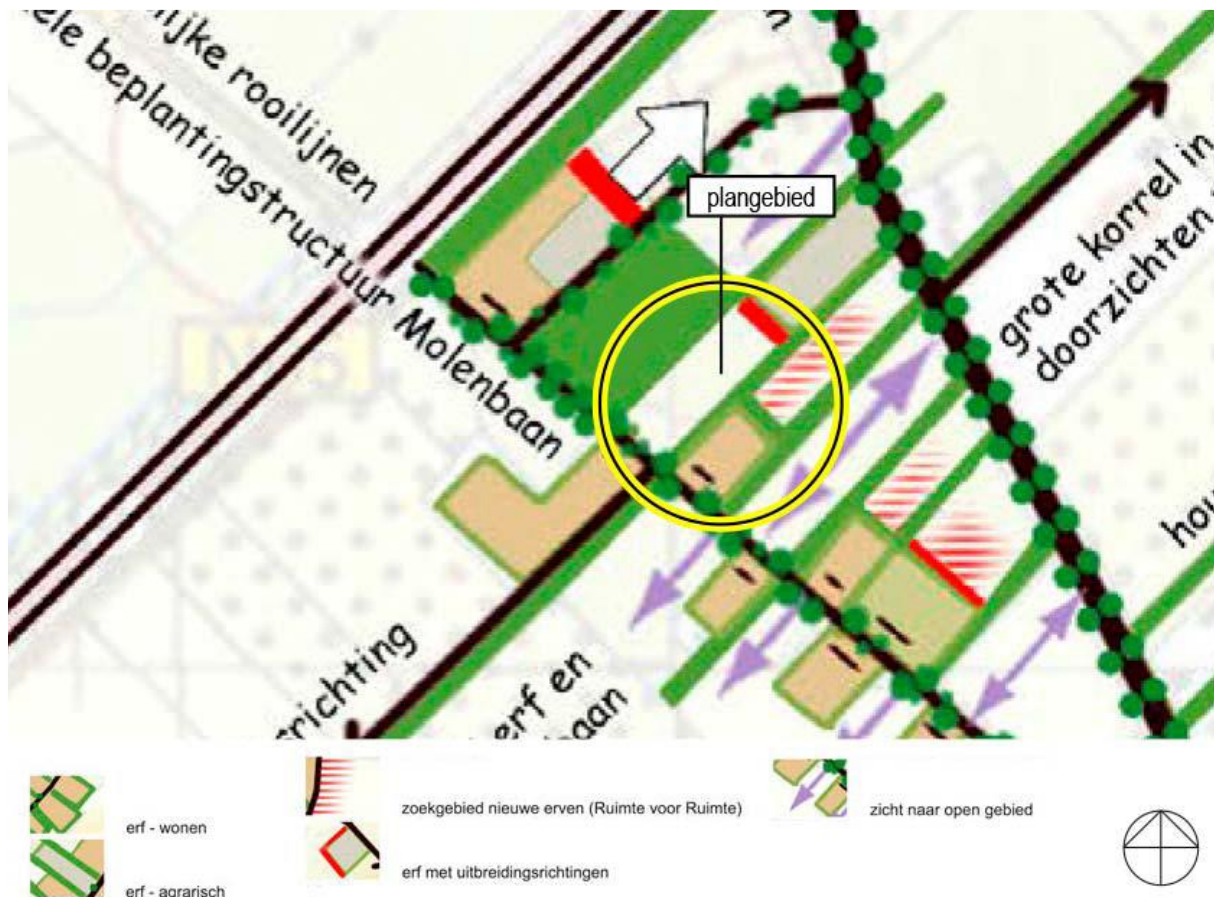


Hoofdstuk 3 is de beleidsanalyse, inclusief milieuaspecten van de nieuwe situatie.
Hoofdstuk 4 is de toelichting van het juridische deel.
Hoofdstuk 5 is de beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan

Hoofdstuk 1. Probleem en analyse van het landschap

1.1 Vraagstelling

Op 25 januari 2012 verleende het college van B en W van de gemeente Oisterwijk een omgevingsvergunning aan de heer J.P.M. Haenen voor het bouwen van een woonhuis en een bijgebouw op zijn perceel aan de Molenbaan 5 te Oisterwijk. De woning is echter niet conform de vergunde bouwtekening gebouwd: een tuinmuur met overkapping is buiten het bouwvlak 'Wonen-2' van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010", zoals vastgesteld 29 juni 2011 (hierna: het bestemmingsplan), gerealiseerd.



Figuur 2. Uitsnede visiekaart 'Visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'

De gemeente Oisterwijk heeft op 23 mei 2013 de "Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk" vastgesteld. Hierin wordt de bebouwingsconcentratie Molenbaan omschreven als *"een bebouwingslint met een regelmatige opbouw, waarbij erven en tussenliggende ruimtes elkaar in een ritmisch patroon afwisselen. Kenmerkend is de regelmatige afwisseling tussen bebouwde en beplante erven en open ruimtes waardoorheen zicht op het achterliggende landschap mogelijk is"*. De erven en de Molenbaan zijn als volgt nader toegelicht: *"De erven zijn beplant met hagen en grote bomen als kastanjes, in combinatie met de wegbeplanting krijgt de Molenbaan hierdoor een groen karakter. De*

ruimtes tussen de erven zijn in gebruik als hobbyweide en bieden zicht op de achtergelegen landbouwpercelen". Een uitsnede van deze visie is opgenomen in figuur 2.

De vraag is of de landschappelijke eigenheid van deze omgeving, met doorzichten over de open ruimtes, door de tuinmuur met overkapping wordt aangetast.

1.2 Situatie

De tuinmuur met overkapping zijn weergegeven op onderstaande foto's. De muur heeft een lengte van 8 meter. De hoogte van de tuinmuur inclusief overkapping bedraagt 2,90 meter en is vrijwel gelijk aan de goothoogte van de woning.

Door de ligging van een sloot op de zuidwestelijke erfgrens is de bebouwing 2,5 meter in noordwestelijke richting opgeschoven. Daarnaast is de afstand tussen de woning en de garage feitelijk 10 meter in plaats van de vergunde 5,5 meter. De tuinmuur overschrijdt de bebouwingsgrens aan de noordwestelijke zijde daardoor met 8 meter. In de oorspronkelijke vergunning was reeds toegestaan dat de muur 1 meter buiten de bebouwingsgrens doorloopt.

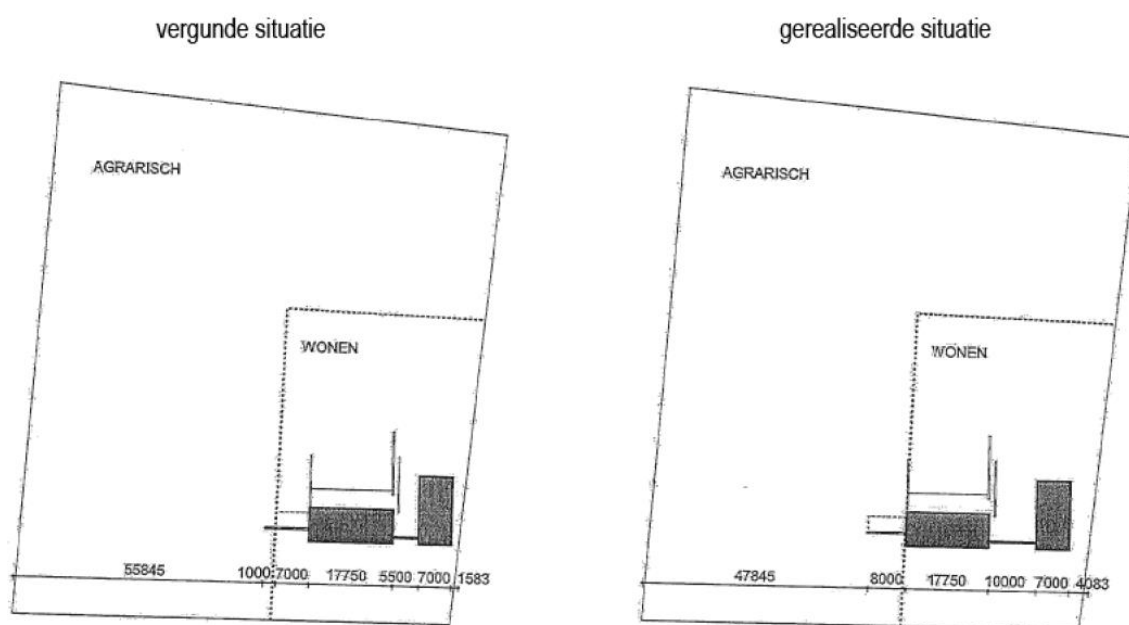
Er is hier derhalve sprake van een overschrijding van 7 meter.



Figuur 3. Zicht op het gehele voorerf vanaf de Tulderbaan



Figuur 4. Zicht op de tuinmuur vanaf de Molenbaan



Figuur 5. Vergunde situatie en gerealiseerde situatie

1.3 Analyse

De vraag is of de landschappelijke eigenheid van de omgeving door de tuinmuur met overkapping wordt aangetast. De voor deze locatie kenmerkende landschappelijke eigenschap wordt beschreven als de afwisseling van bebouwde erven en open ruimten met doorzichten naar het achtergelegen landschap.

Hieronder volgt de afweging van de impact die de tuinmuur op de visueel-ruimtelijke beleving van het afwisselend open en gesloten landschap als totaal heeft. Visuele perceptie vormt namelijk de basis voor waardering en beleving van het landschap. Hierbij speelt de meetbare mate van het ritmische en dynamische spel tussen open ruimtes en bebouwde erven een belangrijke rol.

Deze analyse richt zich op (het effect van de tuinmuur op):

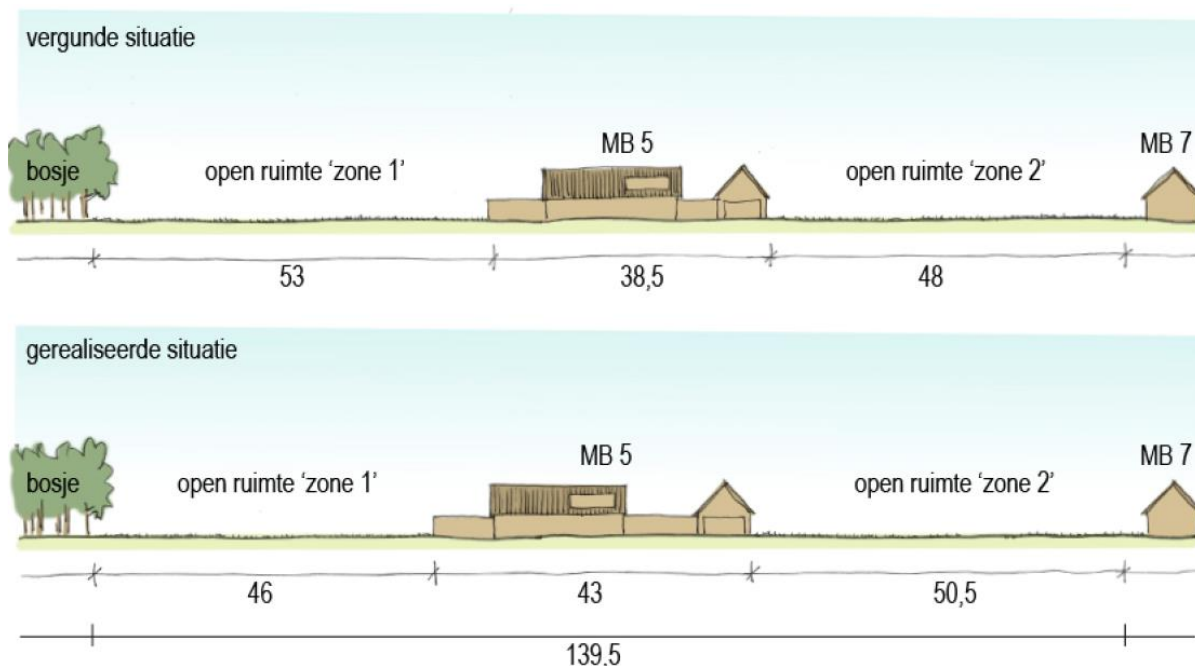
- de uiterlijke verschijningsvorm;
- de omvang van enerzijds de bebouwde erven en anderzijds de open ruimte ter plaatse van het adres Molenbaan 5;
- de mate van de afwisseling van massa en ruimte in de landschappelijke eenheid van de bebouwingsconcentratie Molenbaan als geheel;
- de doorzichten naar het achtergelegen landschap.

Uiterlijke verschijningsvorm

De woning, de bijgebouwen en de tuin zijn met zorg ontworpen en gerealiseerd. Het geheel ziet er verzorgd uit en straalt kwaliteit uit. De muur sluit qua stijl, materiaal en kleurgebruik goed aan bij de (hoogwaardige) architectuur van de woning en het bijgebouw, waardoor sprake is van een samenhangend ensemble.

Omvang bebouwde erven en open ruimten Molenbaan 5

Onderstaande afbeelding (figuur 6.) illustreert het vooraanzicht vanaf de Molenbaan in de *vergunde situatie* en de *gerealiseerde situatie*. In deze analyse wordt naar het gebied tussen het bosje (op perceel H924) en de woonbestemming van Molenbaan 7 (MB 7) gekeken.



Figuur 6. vooraanzicht vanaf de Molenbaan in de vergunde situatie en de gerealiseerde situatie

Vooraanzicht vanaf de Molenbaan in de vergunde en de gerealiseerde situatie

Het verschuiven van de bebouwing door de ligging van de sloot heeft immers effect op zowel de open ruimte ten noordwesten ('zone 1') als de open ruimte ten zuidoosten ('zone 2') van het adres Molenbaan 5 (MB 5). Belangrijk is ook dat de verdichting plaatsvindt aan de *rand* van de open ruimte. Een verdichting van dergelijke afmetingen in het *midden* van de open ruimte zou een grotere ruimtelijke impact tot gevolg hebben gehad. Het analysegebied heeft een totale lengte van 139,5 meter.

In onderstaande tabel (tabel 1) staan de breedten van drie deelgebieden (in meters) voor zowel de vergunde als de gerealiseerde situatie:

Tabel 1. breedte drie deelgebieden (in meters) voor vergunde en gerealiseerde situatie

	<i>zone 1</i>	<i>Molenbaan 5</i>	<i>zone 2</i>	<i>totaal</i>
<i>vergund</i>	53 m	38,5 m	48 m	139,5 m
<i>gerealiseerd</i>	46 m	43 m	50,5 m	139,5 m
<i>verschil</i>	- 7 m	+ 4,5 m	+ 2,5 m	

Uit de tabel volgt dat:

1. 'zone 1' 7 meter smaller wordt (van 53 meter naar 46 meter).
2. 'zone 2' 2,5 meter breder wordt (van 48 meter naar 50,5 meter).
3. per saldo neemt de totale open ruimte dus af met 4,5 m ten opzichte van de vergunde situatie. Procentueel gezien is dit een afname van circa 4,5% ($4,5 / (53+48)$).

Hiermee is dus sprake van een beperkte afname van de open ruimte.

Mate van afwisseling in massa-ruimte binnen de landschappelijke eenheid

De bebouwingsconcentratie Molenbaan is beleefbaar als een landschappelijke eenheid met een eigen karakter dat zich onderscheidt van het omliggende landschap dat te kenmerken valt als grootschalig en open. Hieronder staan de breedten van de open ruimtes van enkele nabij gelegen percelen aan de Molenbaan (maten zijn indicatief gemeten vanaf de luchtfoto):

- tussen Molenbaan 2 en 4: ca. 70 meter
- tussen Molenbaan 4 en 6: ca. 32 meter
- tussen Molenbaan 6 en 8: ca. 28 meter
- tussen Molenbaan 8 en 10: ca. 12 meter
- tussen Molenbaan 10 en 12: ca. 11 meter

De afmetingen van de open ruimtes zijn weergegeven op onderstaande afbeelding. Hieruit volgt dat de breedte van 'zone 1' (46 meter) van vergelijkbare orde is en in de meeste gevallen groter is dan de andere open ruimtes in de omgeving. Tevens is er sprake van een niet afnemende variatie in de omvang van de open ruimten.



Figuur 7. Luchtfoto met maatvoering open ruimten

Geconcludeerd wordt dat de tuinmuur de kenmerkende structuur en eigenheid van de landschappelijke eenheid niet aantast.

Doorzichten naar het achtergelegen landschap

Met de "Visie bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk" wordt het onderscheidende karakter van de landschappelijke eenheid van de bebouwingsconcentratie Molenbaan als geheel versterkt. In de visiekaart (pag. 34 van de Visie) is:

- a. de betreffende open ruimte 'zone 1' niet specifiek aangeduid als 'zicht naar open gebied';
- b. tussen het bebouwde erfdeel en de open ruimte 'zone 1' een houtstructuur (opgaand groenelement) ingetekend;
- c. een uitbreidingsmogelijkheid geboden aan het perceel Pannenschuurlaan 211 (ten noorden van het betreffende perceel) in de richting van de open ruimte;
- d. een zoekgebied voor een Ruimte voor Ruimte-woning aangegeven op het perceel ten noorden van het bebouwde erf Molenbaan 5.

In deze ontwikkelingsvisie worden alle zijden van de open ruimte 'zone 1' omgeven door bebouwing of opgaande beplanting. Als gevolg hiervan wordt het doorzicht op het achterliggende landschap al aanzienlijk ingeperkt. Het doorzicht op de Pannenschuurlaan is met deze visie reeds onderbroken. Ter plaatse van de open ruimte 'zone 1' is dan ook eerder sprake van een kleine landschappelijke kamer, omsloten door bebouwde erven en opgaande groenstructuren dan van een 'doorzicht'. De tuinmuur met overkapping doet aan deze structuur geen verdere afbreuk.

1.4 Conclusie

Samenvattend kan het volgende worden gesteld:

1. De tuinmuur met overkapping vormt een sprekend, verzorgd geheel met de hoogwaardige architectuur van de woning en bijgebouw.
2. Enerzijds wordt de open ruimte versmald, terwijl anderzijds sprake is van een verbreding van de open ruimte. Per saldo is sprake van een beperkte afname van de open ruimtes (4,5 meter).
3. De open ruimte naast het perceel Molenbaan 5 sluit qua afmeting aan bij de breedte van de andere open ruimtes aan de Molenbaan. De variatie in de omvang van de open ruimtes neemt niet merkbaar af; de landschappelijke eenheid blijft in tact.
4. Met de Visie is de open ruimte 'zone 1' reeds alzijdig omgeven met bebouwing en opgaande beplanting, waardoor van een doorzicht op het achterliggende landschap nauwelijks sprake is. Er dient eerder gesproken te worden van een kleine landschappelijke kamer. Aan dit beeld doet de tuinmuur geen afbreuk.

Geconcludeerd wordt dat aan de karakteristieke landschappelijke ritmiek van afwisselend bebouwde erven en open ruimtes door de relatief kleine verbreding van het bebouwde erf Molenbaan 5 geen afbreuk wordt gedaan.

Hoofdstuk 2. Uitwerking van het landschap.

Dit hoofdstuk geeft de uitwerking van de “kenmerkende openheid” en de kleine landschappelijke kamer en een doorwerking naar tuin en landschap.

Naar aanleiding van de studie naar doorzichten en de open ruimte uit hoofdstuk 1 is het landschapsplan nader uitgewerkt. Vooraleer dat te doen is er een aanvullende openheids- analyse verricht in 2.1. In 2.2. is als uitwerking van het landschap het landschapsplan geactualiseerd .

2.1 Analyse van het doorzicht ten noorden van Molenbaan 5

Op pagina 15 is het doorzicht tussen het kastanjebos en de woning Molenbaan 5 in beeld gebracht. Komende vanuit de Tulderbaan geeft de eerste afbeelding het doorzicht in de situatie voor 2015. Deze situatie voor de verbouwing toont paardenweides, paardenbak en houtopslag in de randen van het perceel.

De 2^{de} afbeelding geeft in kleur de onderverdeling van de groene randen van het perceel weer ter verduidelijking van de eerste afbeelding. Oranje toont de struikachtige groei die het einde van het doorzicht definieert. In paars de doorlopende bomenlijn die als coulisse functioneert.

De 3e afbeelding geeft een beeld van de situatie in 2016. Dit is tevens nog de huidige situatie. Het is de situatie ná de verbouwing: boomgaard met schapengaas en een hoge haag van beuken. Deze laatste belemmert het doorzicht op het achterliggende gebied.

Om nu de hoeveelheid doorzicht te vergroten en de kenmerkende elementen uit afbeelding 2 opnieuw zichtbaar te maken is een fotocollage gemaakt waarin de voorgestelde planaanpassing is verwerkt. Dat is afbeelding 4. Er wordt een zogenoemd landschapsvenster gemaakt. Het doorzicht wordt gerealiseerd en ingekaderd door het weghalen van de haag en het vergroten/versterken van de boomgaard. Met deze inspanning is het doorzicht op het achterliggende land te beleven en kan het landschapsplan deels intact blijven.

Conclusie: is dat de kleine landschappelijke kamer met enkele aanpassingen aan de bestaande situatie, te verwezenlijken zal zijn, waarbij de doorzichten te beleven zijn evenals de kleinschaligheid.



2010, situatie voor de verbouwing. Paardenweides, paardenbak en houtopslag in de randen.



2010, situatie voor de verbouwing. Zicht op de achterrand is aangeduid met oranje. De beplanting op de erfgrans is aangeduid met paars.



2016, situatie na de verbouwing. Een boomgaard met schapengas en een hoge haag van beuken. Deze laatste belemmert het doorzicht op het achterliggend gebied.



Voorstel. Landschapvenster maken door haag weghalen en boomgaard te vergroten. Vanaf de Tuberbaan en Molenbaan zicht op achterliggend gebied.

2.2 Het landschapsplan Molenbaan 5

In de vorige paragraaf is beschreven dat met behulp van een landschapsvenster een doorzicht wordt gerealiseerd waarmee het achterliggende landschap te beleven zal zijn. In deze paragraaf wordt het bijbehorende landschapsplan nader toegelicht. Voor de benamingen van de verschillende onderdelen wordt verwezen naar figuur 8. Het landschapsplan is als bijlage opgenomen in de regels.

Het doel van het landschapsplan is om een duurzame-, cultuurhistorisch en ecologische interessante aankleding aan dit perceel te geven. De invulling vertelt hierbij iets over de plek en haar verleden én is tevens aantrekkelijk voor planten en dieren die van oudsher in dit gebied voorkomen.



Figuur 8. Landschapsplan 4.0 - 18 januari 2018

De zichtrelatie vanuit het openbaar gebied naar het agrarisch landschap heeft een waarde op zich en wordt positief beoordeeld vanuit de gemeentelijke 'Visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'. Ook voor het desbetreffende perceel, welke beschouwd wordt als een compacte landschappelijke kamer gelegen aan een agrarisch lint, is deze zichtrelatie van groot belang. Het landschapsplan sluit hier naadloos op aan, wat wil zeggen dat vanuit openbaar gebied op deze plek een (kleinschalig) agrarisch landschap wordt ervaren. We maken daartoe 2 nieuwe zichtlijnen vanaf de Molenbaan.

De niet-inheemse beplanting en cultuurelementen worden verwijderd en vervangen door passende landschapselementen/inheemse beplanting. Dit zal op het maaiveld grotendeels met bloemrijk grasland ingevuld worden waarbij de wanden van de kamer worden geaccentueerd met een opgaande inheemse singelbeplanting, aan de voorzijde blijft een deels omhaagde, boomgaard staan waarbij we de bomen wel verzetten om de zichtlijnen sterker te maken en tevens gaan we de boomgaard aanvullen.

Hieronder een omschrijving van de beoogde landschapselementen van de rest van het landschapsplan.

Boomgaard

Behorend bij de kleinschaligheid en de beplante erven van het gebied kent Molenbaan 5 onder andere een boomgaard. Dit is passend in het geschetste beeld voor een erf behorende bij de bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Oisterwijk. In de gemeentelijke visie bebouwingsconcentraties is het volgende opgenomen: Grote percelen met veel groen op het erf: hagen, hoogstamfruit, kastanjes, leilindes, moestuin.

Deze boomgaard –parallel gelegen aan de Molenbaan – is voor een groot deel omgeven door een haag. Door het plaatsen van een heg rondom een boomgaard kan deze tevens gebruikt worden voor het weiden van (klein)vee. In deze beukenhaag zijn twee uitsparingen gelaten waarmee de eerder benoemde landschapsvensters worden gevormd. Vanaf de Tulderbaan is hierdoor zicht op het achterliggende weiland. Door de plaatsing van schapengaas in deze open stroken aan de tuinzijde blijft de boomgaard te gebruiken als schapenweide.

Landschappelijke singel

De groene rand aan de noordzijde is een landschappelijke singel – zoals beschreven in paragraaf 2.1 – en bestaat uit reeds aangeplante struikenrand met soorten zoals meidoorn, sleedoorn, kornoelje en hazelaar en enkele bestaande bomen zoals tamme kastanjes. De landschappelijke singel heeft een wisselende, organische gevormde breedte en een totale oppervlakte van 1.500m².

Poel

De poel gelegen in de noordoostelijke hoek van het perceel. Dit is de laagste plek van het perceel. De poel heeft een flauw talud op het zuiden om snel op te kunnen warmen in het voorjaar. Ze vormt een habitat voor insecten en amfibieën. De poel wordt omgeven door de landschappelijke singel en een grote weide.

Grensbomen

Aan de zuidwestelijke rand staan zogenoemde grensbomen. Deze bomen versterken het kamereffect zoals de gemeente dat benoemd in de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentratie Buitengebied Oisterwijk, 2013 – hoofdstuk 3.2. Er is plek voor 7 grensbomen; dat zijn gewone elzen. Deze zijn

transparant, passend in het landschap en groeien goed. De grensbomen sluiten aan op de grenshaag bij de bebouwing welke bestaand uit beuken.

Landschapsboom

In de weide achter het huis staan “landschapsbomen”. Dit zijn unieke vrijstaande bomen die de ruimte hebben om uit te groeien en oud te worden. Het zijn twee eiken; één hiervan is via het landschapsvenster zichtbaar. Deze geeft extra diepte aan de weide.

Weide

De overige gronden bestaan uit weidegrond. Hierdoor wordt openheid geborgd en past het binnen de kleinschalige landschappelijke structuur van de omgeving.

Hoofdstuk 3. Beleid en milieuaspecten

3.1 Beleidstoets

3.1.1 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 maakt. 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. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen. Het plan past daardoor binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincie Noord-Brabant heeft de algemene kaders uit deze structuurvisie uitgewerkt in concrete regels in onder andere de Verordening ruimte. De gemeente dient met het opstellen van beleid rekening te houden met deze nota's.

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.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op deze ruimtelijke onderbouwing.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

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 zijn¹.

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

Er is sprake van een bestaande woonfunctie die niet uitgebreid wordt, enkel een wijziging van de plek waar de bebouwing gerealiseerd kan worden, maar geen uitbreiding van bebouwing of gebruik. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

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](#)).

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

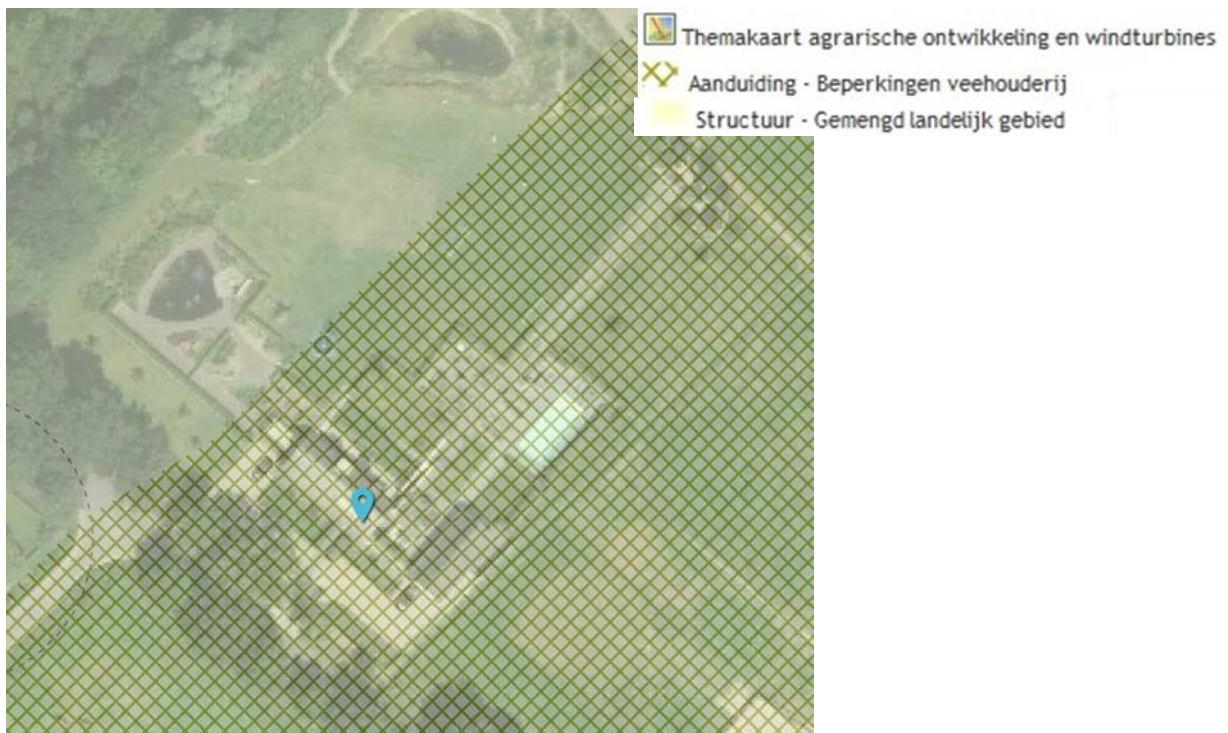
Het plangebied is binnen de groenblauw mantel gelegen. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

In dit geval is sprake van een beperkte vormverandering van een woonbestemming. Doordat het uit te breiden deel betrekking heeft op agrarische gronden en een gedeelte van het huidige woonvlak wordt omgezet naar agrarische gronden kan gesteld worden dat de doelen van de provincie niet belemmerd worden door deze ontwikkeling. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de structuurvisie Noord-Brabant.

Verordening ruimte

De verordening ruimte Noord Brabant is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014. De in maart 2014 vastgestelde verordening verschilde daarbij qua opbouw en structuur wezenlijk van de voorgaande versies. Halverwege 2015 is na evaluatie besloten om in juli 2015 een geheel nieuwe verordening ruimte vast te stellen. Sinds die vaststelling op 10 juli 2015 zijn diverse besluiten tot kaartaanpassingen en wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam van de geconsolideerde versie gewijzigd in Verordening ruimte Noord Brabant.

In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Het plangebied is in gemengd landelijk gebied gelegen (zie figuur 9).



Figuur 9. Uitsnede Verordening ruimte

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de zone gemengd landelijk gebied waarin is aangegeven of en op welke manier ontwikkelingen mogelijk zijn. In artikel 7.7 wordt ingegaan op de mogelijkheden voor woningen. Daarin is opgenomen dat in principe geen sprake mag zijn van een toevoeging van een woning in de zone gemengd landelijk gebied. In dit geval is reeds sprake van een feitelijke en legaal vergunde en positief bestemde woning. Enkel de vorm van het bestemmingsvlak wijzigt. De provincie heeft hiervoor geen expliciete regels opgenomen in haar verordening. Omdat geen nieuwe woning wordt toegevoegd, de oppervlakte wordt niet vergroot en de effecten minimaal zijn, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant.

Naast de regels per zone en functie is in de algemeen regels van de Verordening ruimte aangegeven dat bij elke ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van een zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Niet alleen wordt hiermee ingespeeld op de Ladder voor duurzame verstedelijking, maar wordt ook aangegeven dat in ieder plan aangegeven moet worden hoe om wordt gegaan met de bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten. Tenslotte is in hetzelfde hoofdstuk aangegeven dat elke ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de doorvertaling van deze verplichting in hun bestemmingsplannen en beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

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 Hart van Brabant' vervat. Dit document is op 26 november 2015 vastgesteld en in werking getreden.

In dit beleidsdocument is een onderverdeling gemaakt in type ruimtelijke ontwikkelingen. Afhankelijk van de impact op de omgeving is een ruimtelijke ontwikkeling ingedeeld in een categorie 1, 2 of 3 ontwikkeling. Voor categorie 1 ontwikkeling geldt dat de impact dusdanig klein is dat een kwaliteitsverbetering of landschappelijke inpassing niet noodzakelijk is. Categorie 2 ontwikkelingen hebben wel een impact op de omgeving, maar die impact is niet zo groot waardoor het alleen noodzakelijk is om de impact op de omgeving op te heffen via een landschappelijke inpassing. Voor categorie 3 ontwikkelingen geldt dat deze een dusdanige impact hebben op de omgeving dat het niet alleen noodzakelijk is om de impact op te heffen, maar dat er sprake dient te zijn van een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Volgens het beleidsdocument valt de vormverandering van het bestemmingsvlak onder categorie 2.

Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels). Een landschappelijke inpassing is dan ook noodzakelijk. In hoofdstuk 2 is deze landschappelijke inpassing verbeeld en beschreven. De landschappelijke inpassing is besproken en afgestemd met de gemeente Oisterwijk. Door realisatie van deze landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgesteld in het document 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering Hart van Brabant'.

3.2. Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

'Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder en bij een bestemmingswijziging dient de geluidsbelasting als gevolg van weg- en railverkeer inzichtelijk te worden gemaakt. In dit geval is reeds sprake van een bestaande woning en blijft de situatie met betrekking tot geluidsgevoelige functies onveranderd. Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect akoestiek is niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.2.2 Bodem

In dit geval wordt een stukje agrarische grond omgezet in een gevoeligere bestemming (wonen). Aangetoond dient daarom te worden dat ter plaatse sprake is van een acceptabel kwaliteit van de bodem. Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer gemiddeld 2 uur of langer per dag verbleven wordt op een plek. In dit geval heeft de wijziging betrekking op een stuk grond waar een luifel wordt gerealiseerd. Gesteld kan worden dat hier geen sprake is van een gemiddelde tijdsduur van 2 uur of langer per etmaal. Een bodemonderzoek voor deze locatie is daarom niet noodzakelijk en is niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.2.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Voor zover in dit stadium bekend, dient aangegeven te worden hoe wordt omgegaan met het water en met name of er gekeken is naar afkoppelings-, infiltratie- en/of bergingsmogelijkheden. De wateropgave (opvangen, vasthouden en infiltreren) dient onderdeel te worden van het plan. In dit geval wordt het bestemmingsvlak 'Wonen – 2' van vorm veranderd. De potentiële verharde situatie blijft daardoor ongewijzigd. Deze planontwikkeling heeft daarom geen effect op hydrologische waarden ten opzichte van de huidige situatie. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor de voorgestane planontwikkeling.

3.2.4 Bedrijven- en milieuzonering

Een ruimtelijk plan mag geen negatief effect hebben voor bestaande functies (belemmering). Het is daarom van belang om inzicht te hebben op de omliggende functies en het effect van de planopzet ten aanzien van deze functies. Rondom de plek waar het bestemmingsvlak 'Wonen' naar uitbreid zijn enkel woningen gelegen. Daardoor kan gesteld worden dat deze wijzigingen geen belemmering kan vormen voor omliggende functies. Dat geldt eveneens voor het aspect geur. De functie wonen is reeds aanwezig en positief bestemd. De vormverandering zorgt niet voor een onevenredig effect op de veehouderijbedrijven in de omgeving omdat andere, gevoelige, functies tussen de veehouderijbedrijven en het plangebied zijn gelegen.

3.2.5 Stikstofdepositie

Sinds 1 juli 2015 is het verplicht om te onderzoeken of een ruimtelijk plan een negatief effect kan hebben op Natura2000 gebieden met betrekking tot stikstofdepositie. De stikstofdepositie is afhankelijk van verkeer en het houden van dieren. In dit geval worden geen dieren gehouden en is er geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de huidige situatie (agrarisch bedrijf). Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane vormverandering.

3.2.6 Luchtkwaliteit

Doordat geen sprake is van een veranderende verkeerskundige situatie kan geconcludeerd worden dat er geen negatief effect op de kwaliteit van de lucht ontstaat. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering van de vormverandering.

3.2.7 Verkeer en parkeren

Doordat geen sprake is van een veranderende verkeerskundige situatie kan geconcludeerd worden dat er geen negatief effect op de verkeerskundige situatie ontstaan. Parkeren blijft op eigen terrein plaatsvinden. Het aspect verkeer en parkeren zorgt dan ook niet voor een belemmering van de vormverandering.

3.2.8 Externe veiligheid

Met het plan worden geen extra mensen toegevoegd aan het gebied. De functie blijft immers gelijk. Daarnaast zijn er, conform de risicoatlas geen risicovolle inrichtingen, leidingen of routes in de directe omgeving gelegen die een mogelijk gevaar kunnen vormen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de voorgestane vormverandering.

3.2.9 Archeologie

Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats waardoor geen sprake kan zijn van aantasting van archeologische waarden. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane vormverandering.

3.2.10 Flora en fauna

Ter plaatse van de uitbreiding van het woonvlak is het terrein reeds in gebruik als tuin. Daarom kan verondersteld worden dat er geen ecologische waarden aanwezig zijn. Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgestane vormverandering.

Hoofdstuk 4 Planopzet

4.1 Feitelijke planopzet

4.1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) versie 2012. Hierdoor is het plan geschikt voor interactieve uitwisseling via het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012.

De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.1.2 Methodiek

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming toegewezen gekregen. Daarnaast komen op sommige gronden aanduidingen voor. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plangebied gelegen gronden zijn toegekend. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak; lijnen puntbestemmingen komen niet voor.

Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis, die in de regels wordt gegeven.

4.2 Juridische planopzet

4.2.1 Regels

Conform bovengenoemde landelijke standaard zijn de regels ondergebracht in vier hoofdstukken. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hierin worden de gebruikte begrippen en de wijze van meten uiteengezet, teneinde een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hier worden voor alle voorkomende bestemmingen en de bijbehorende regels uiteengezet.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierin staan de algemeen geldende regels, in aanvulling op de bestemmingsregels, welke voor meerdere of alle bestemmingen van toepassing zijn. Tevens zijn hier de meeste wijzigingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. Hierin is het overgangsrecht geregeld alsmede de citeertitel en het vaststellingsdictum.

4.2.2 Bestemmingen

De regels volgen een éénduidige opbouw, conform SVBP2012. De regels voor de bestemmingen zijn in de regel als volgt opgebouwd en bevatten tenminste:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels.

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke functies binnen de bestemming zijn toegelaten, en of gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of andere werken zijn toegelaten.

De bouwregels bevatten regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het betreft meestal regels inzake de situering en inzake de (maximale) bouwhoogte. Bij sommige bestemmingen wordt onderscheid gemaakt tussen (soorten) gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Daarnaast komen in sommige bestemmingen één of meer van de volgende onderdelen voor:

- specifieke gebruiksregels;
- eventuele afwijkingen van de gebruiks- en/of bouwregels;
- eventuele nadere eisen.

Door middel van specifieke gebruiksregels wordt geregeld welke specifieke vormen van gebruik, al dan niet binnen een aanduiding, zijn toegestaan dan wel uitgesloten of beperkt.

Met de bevoegdheid tot het afwijken van de gebruiks- en/of bouwregels kan, zij het beperkt en mits gemotiveerd, worden afgeweken van de bestemmingsregels, bijvoorbeeld voor kleine overschrijdingen van het bouwvlak of voor de realisering van een wat groter bijgebouw.

Sommige bestemmingen kennen een regeling voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Dit houdt in dat binnen die bestemmingen bepaalde bouwwerken of andere werken niet mogen worden uitgevoerd zonder omgevingsvergunning. Het kan hierbij enerzijds gaan om de bescherming van bijzondere waarden of belangen, zoals natuurwaarden, archeologische waarden, waterschapsbelangen e.d. Anderzijds kan door middel van een dergelijke omgevingsvergunning een goede ruimtelijke inpassing van (gevoelige en/of kwetsbare) functies binnen milieu- en veiligheidszones worden gewaarborgd.

4.2.3 Artikelsgewijze toelichting

4.2.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van de regels.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. De regels inzake de wijze van meten voorkomen interpretatieverschillen bij de toepassing van de regels over maatvoeringen.

4.2.3.2 Bestemmingen

Artikel 3: Agrarisch

deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oisterwijk en is toegekend aan alle gebieden waar het feitelijke ruimtegebruik agrarisch is en waar geen bijzondere waarden vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie of natuur voorkomen..

Artikel 4: Wonen – 2

Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oisterwijk en is toegekend aan woningen waarvan de inhoud niet groter mag zijn dan 600m³.

4.2.3.3 Algemene regels

Artikel 5: Antidubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn ingeval (onderdelen van) bebouwingsstroken van verschillende eigenaars zijn.

Artikel 6: Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen ten aanzien van overschrijdingen van de bouwgrens en het ondergronds bouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregels is bepaald welk gebruik als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Dit betreft in ieder geval het gebruik dat niet overeenkomstig de bestemmingen is toegestaan.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Binnen de algemene afwijkingsregels wordt een mogelijkheid geboden om af te wijken van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft aan in welke mate het bestemmingsplan gewijzigd mag worden ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Artikel 10: Overige regels

Dit artikel verwijst naar wettelijke regelingen die gelden op het moment van vaststelling van dit plan.

4.2.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overangsrecht

In de overangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het in werking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 11: Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering (waaronder de landschappelijke inpassing) van dit bestemmingsplan. Ook de kosten voor de procedure komt voor rekening van de initiatiefnemer. Via de legesverordening worden de kosten op de initiatiefnemer verhaald. Hierdoor zijn er voor de gemeente geen kosten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan is het plan door de initiatiefnemer via een brief aan de burens kenbaar gemaakt. De burens hebben hier schriftelijk op gereageerd en staan positief tegenover de ontwikkeling m.b.t. de wijziging van het bestemmingsvlak. De mensen in de omgeving zijn tevreden met de huidige uitstraling en inrichting van het perceel. Met deze bekendmaking is inhoud gegeven aan de omgevingsdialoog. In bijlage 2 van dit bestemmingsplan is de brief en de reactie van de burens opgenomen.

5.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het concept ontwerpbestemmingsplan Molenbaan 5 voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Afhankelijk van de vooroverlegreacties wordt het concept ontwerpbestemmingsplan aangevuld en/of gewijzigd.

5.2.3 Procedure vaststelling bestemmingsplan

Na het vooroverleg zal het college van B&W van de gemeente Oisterwijk het besluit nemen om het ontwerpbestemmingsplan Molenbaan 5 in procedure te brengen. Het plan zal gedurende 6 weken voor eenieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan inbrengen.

Na afloop van de termijn wordt een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan, met inachtnaam van de ingebrachte zienswijzen. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan opnieuw gepubliceerd en is er de mogelijkheid hiertegen beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Bijlage 1. Omgevingsdialoog