



Bestemmingsplan 'Roonsestraat 9, Haaren'

Gemeente Oisterwijk

Toelichting

Bestemmingsplan 'Roonsestraat 9, Haaren'

Gemeente Oisterwijk

Plangebied:	Roonsestraat 9, Haaren
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	27 november 2023
IMRO-code:	NL.IMRO.0824.BPRoonsestraat9-ON01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Huidig bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Het initiatief	5
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Randvoorwaarden	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bodem	22
4.6	Geur	23
4.7	Externe veiligheid	26
4.8	Kabels en leidingen	28
4.9	Water	28
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.11	Natuur	34
4.12	Verkeer en parkeren	35
4.13	Gezondheid	35
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
5	Economische uitvoerbaarheid	38
6	Juridische planopzet	39
6.1	Planstukken	39
6.2	Toelichting op de verbeelding	39
6.3	Toelichting op de regels	39
7	Overleg en procedure	41
7.1	Dialogoog	41
7.2	Vooroverleg	41
7.3	Zienswijzen	41

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan Roonsestraat 9, Haaren, Bergs Advies, november 2023
2. Verkennend bodemonderzoek Roonsestraat 9, Haaren, Bodeminzicht, 5 oktober 2023
3. Input en resultaten geurberekening achtergrondbelasting, Bergs Advies, 12 oktober 2023
4. Input en resultaten geurberekening voorgrondbelasting, Bergs Advies, 10 oktober 2023
5. Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, 22 februari 2022
6. AERIUS Projectberekening sloop-, aanleg- en gebruiksfase Roonsestraat 9, Haaren, Bergs Advies, 27 november 2023
7. AERIUS Projectberekening gebruiksfase Roonsestraat 9, Haaren, Bergs Advies, 27 november 2023
8. Toelichting AERIUS berekeningen, Bergs Advies, 27 november 2023
9. Quicksan soortenbescherming Roonsestraat 9 te Haaren, Agrifirm Exlan, 16 februari 2021
10. Resultaten omgevingsdialoog, 6 april 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Roonsestraat 9 te Haaren was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf heeft deelgenomen aan de landelijke 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen' (Srv). Het bedrijf is inmiddels beëindigd en de productiecapaciteit is gesaneerd. Dit betekent dat de stallen zijn gesloopt en dat bijbehorende voorzieningen en de omliggende verharding zijn verwijderd. Op het bedrijfsperceel zijn nu nog een bedrijfswoning, een tweetal bedrijfsgebouwen en twee kleine bijgebouwen aanwezig.

De sanering van het agrarisch bedrijf maakt herbestemming van de locatie noodzakelijk. Enerzijds is dit een verplichting; Vanwege deelname aan de Srv is het vereist dat alle stallen ten dienste van de varkenshouderij worden gesloopt en een herbestemming plaatsvindt, waarmee is verzekerd dat ter plaatse niet langer een intensieve veehouderij kan worden geëxploiteerd. Anderzijds is het nodig omdat het feitelijke gebruik op de locatie niet meer overeenkomt met de agrarische bestemming die op de locatie ligt. Het is dan ook gewenst om het agrarisch bedrijfsperceel te herbestemmen naar een woonperceel.

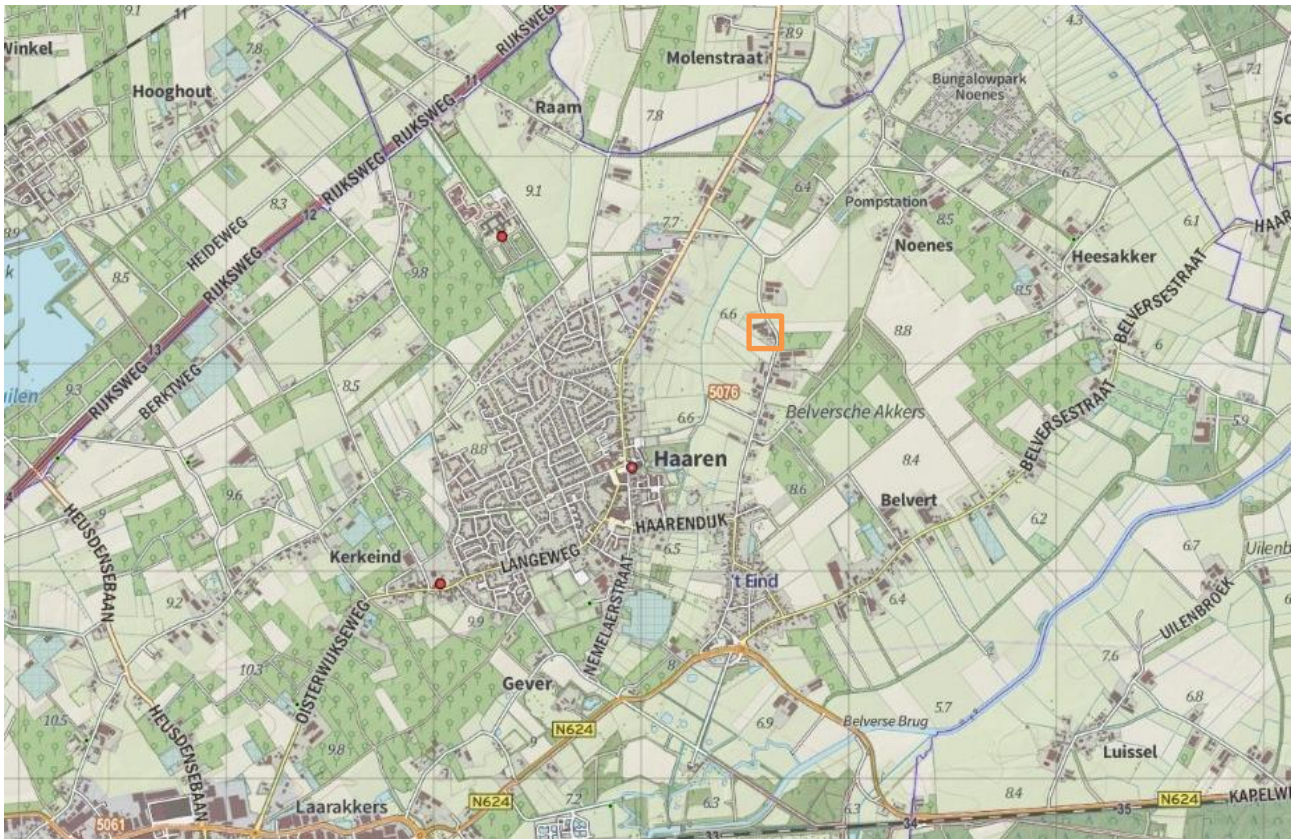
Het initiatief voor de herbestemming van de locatie Roonsestraat 9 past niet binnen het vigerende 'Buitengebied Haaren, herziening 2020'. Op 10 mei 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen inzake het initiatief en aangegeven bereid te zijn om, onder de volgende voorwaarden, mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan op de locatie:

- De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 500 m².
- De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de herbestemming niet onevenredig worden aangetast.
- Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

De locatie Roonsestraat 9 ligt in het buitengebied aan de noordoostkant van de kern Haaren. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie B, nummer 2892. In figuur 1.2.1 is de ligging van de locatie weergegeven. Het plangebied van het bestemmingsplan betreft een gedeelte van het kadastrale perceel, namelijk het huidige agrarische bouwvlak plus de voortuin en inrit van de locatie. De oppervlakte van het plangebied is circa 1,1 ha.



Figuur 1.2.1: Ligging locatie Roonsestraat 9 in Haaren (bron: app.map5.nl).

1.3 Huidig bestemmingsplan

Op de locatie Roonsestraat 9 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, herziening 2020', vastgesteld op 14 oktober 2021. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak van circa 1,07 ha. In figuur 1.3.1. is het bouwvlak weergegeven. Op het bouwvlak zijn de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' opgenomen. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen en zijn diverse gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - ambtshalve wijziging', 'overige zone - boomteeltontwikkelingsgebied', 'overige zone - boringsvrije zone', 'overige zone - gemengd landelijk gebied' en 'overige zone - stalderingsgebied'.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.7.7) om de bestemming 'Agrarisch', onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het initiatief voldoet echter niet aan alle voorwaarden. Immers, de gewenste oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning is groter dan het maximum van 200 m² (artikel 3.7.7 sub b). Ook is de gewenste oppervlakte voor de woonbestemming groter dan het maximum van 1.500 m² (artikel 3.7.7 sub c). Er is dan ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de gewenste situatie planologisch te regelen.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, herziening 2020' met agrarisch bouwvlak locatie Roonsestraat 9 in Haaren (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie Roonsestraat 9 ligt in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk, ten noordoosten van de kern Haaren. De omgeving van de locatie heeft een gemengd karakter. In de directe omgeving komen zowel agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en burgerwoningen voor.

Op de locatie was voorheen een varkensbedrijf gevestigd, dat in het kader van de Srv is gesaneerd. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich de agrarische bedrijfswoning, als onderdeel van een gesplitste langgevelboerderij. Op het perceel zijn verder nog twee agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig en twee kleine bijgebouwen. In totaal gaat het om 408,87 m². De voormalige varkensstallen (circa 2.300 m²) zijn recent gesloopt. Achter het meest zuidelijke kleine bijgebouw, in de zuidelijke punt van het bestemmingsplangebied, bevindt zich een dierenweide met o.a. kippen.

Hierna is een tweetal luchtfoto's opgenomen, waarop zowel de huidige situatie als de voormalige situatie (toen het varkensbedrijf nog aanwezig was) te zien is.



Figuur 2.2.1: Luchtfoto 2022 locatie Roonsestraat 9 in Haaren met aanduiding begrenzing plangebied bestemmingsplan (bron: streetsmart.cyclomedia.com).



Figuur 2.2.2: Luchtfoto 2020 locatie Roonsestraat 9 in Haaren met aanduiding begrenzing plangebied bestemmingsplan (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2 Het initiatief

Het feitelijke gebruik op de locatie Roonsestraat 9 komt niet meer overeen met de agrarische bestemming die op de locatie ligt. Het agrarisch bedrijf is immers beëindigd. Het initiatief betreft de herbestemming van het agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel.

Zoals op de voorgaande luchtfoto's zichtbaar is, is inmiddels de productiecapaciteit van de varkenshouderij gesaneerd. Er is 2.288 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Ook zijn bijbehorende voorzieningen, zoals voersilo's en omliggende verharding gesaneerd.

Het agrarisch bouwvlak wordt verkleind tot een woonbestemming met een omvang van 2.000 m². Op de locatie wil men nog hobbymatig akkerbouwactiviteiten verrichten (ca. 1,3 ha) en enkele dieren houden. Er is nog een omgevingsvergunning aanwezig voor het houden van een zeer beperkt aantal dieren, namelijk 10 schapen, 10 geiten en 25 kippen.

De loods direct ten westen van de langgevelboerderij wordt gesloopt. De loods daar weer ten westen van, met een oppervlakte van ca. 140 m², blijft behouden. Hierin worden de schapen en geiten, die hobbymatig worden gehouden, gehuisvest. Daarnaast wil men aan de rechterkant van de inrit, dus ten noorden van de te behouden loods, een nieuwe loods realiseren. Deze loods is nodig voor de stalling van machines en werktuigen voor de hobbymatige akkerbouw, opslag van akkerbouwproducten en dierbenodigdheden en mogelijk toekomstige stalruimte voor enkele paarden (conform de mogelijkheden binnen de vergunde ammoniakemissie). De oppervlakte van de nieuwe loods bedraagt circa 250 m². De twee kleine bestaande bijgebouwen in de tuin van de woning (totaal 110 m²) blijven vooralsnog gehandhaafd. Deze zijn in gebruik als bijgebouw bij de woning. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 500 m². Circa 300 m² hiervan wordt in de nieuwe situatie gebruikt voor de hobbymatige agrarische activiteiten.

Het woonperceel wordt landschappelijk ingepast. Ten noorden van de nieuwe loods wordt een gemengde haag aangeplant, waardoor het zicht op de nieuwe loods vanaf de Roonsestraat (noordkant) wordt verzacht. Aan de achterzijde van de nieuwe loods wordt een losse heesterrij aangeplant. Hierdoor is het woonperceel aan de achterzijde landschappelijk ingepast, maar is er vanuit het woonperceel ook zicht op het landschap aan de achterkant. Achter de te handhaven loods, waar hobbymatig schapen en geiten worden gehouden, wordt een fruitboomgaard gerealiseerd, die tevens als schapen-/geitenweide wordt gebruikt.



Figuur 2.2.1: Inrichtingsvoorstel Roonsestraat 9, Haaren (bron: Bergs Advies).

Het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Roonsestraat 9 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Op de verbeelding is ter plaatse van de landschappelijke inpassing de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' opgenomen. De realisatie en instandhouding van de beplanting is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Ook de realisatie van de benodigde waterberging is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In de opmaat naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt, heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI bevat de lange termijn visie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI komt daarmee in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Nederland wordt zo ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- Verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit.
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden.
- Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- Bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden.
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda; hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan het NOVI. De agenda bevat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes. De NOVI wordt uitgewerkt in Algemene Rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Er wordt straks gebiedsgericht gewerkt door middel van Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Het kabinet heeft een aantal voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Het Rijk is van plan om hier samen met de regio, met aandacht voor de brede ruimtelijk-fysieke opgaven:

- een extra impuls te geven aan grote transitie, passend bij NOVI-prioriteiten;
- extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven, die heel belangrijk zijn voor Nederland.

De locatie Roonsestraat 9 ligt niet in één van de aangewezen NOVI-gebieden. De bestemmingswijziging op de locatie is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locatie Roonsestraat 9 ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. In dit geval gaat het niet om de toevoeging van de woning, maar om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een 'burgerwoning'. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is voor deze ontwikkeling dan ook niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdopgaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdopgaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit'.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie

ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor de ontwikkeling op de locatie Roonsestraat 9.

Er kan wel geconcludeerd worden dat de ontwikkeling op de locatie Roonsestraat 9 aansluit bij de doelstellingen van de omgevingsvisie. Er wordt een intensieve veehouderij beëindigd. Met de herontwikkeling van de locatie wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de omgevingskwaliteit.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot ruimtelijke ordening, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De doorvertaling in de (provinciale) verordeningen zorgt voor de doorwerking naar lagere overheden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor een verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De locatie Roonsestraat 9 en directe omgeving is op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied bestaat uit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

De mogelijkheden en regels voor de structuren uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV, geconsolideerde versie augustus 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.

Op 8 april 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld door Provinciale Staten. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de aankomende Omgevingswet. De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, op 1 januari 2024. De regels in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffen vigerend beleid en zijn dan ook als uitgangspunt gehanteerd voor deze toelichting.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Hierna is een overzicht opgenomen van de kaartlagen op de locatie Roonsestraat 9.

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
1	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam Waterwinning voor menselijke consumptie Boringsvrije zone - maximale boordiepte 80 meter
2	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
6	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Landelijk gebied Gemengd landelijk gebied
8	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Tabel 3.2.3.1: Kaartlagen locatie Roonsestraat 9 (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).



Figuur 3.2.3.1: Uitsnede basiskaart Landelijk gebied (kaart 6) met aanduiding locatie Roonsestraat 9 binnen 'Gemengd landelijk gebied' (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

Op grond van de kaartlagen '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging', '7. Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' en '9. Vaarwegbeheer' gelden geen bepalingen voor de locatie, die van belang zijn voor de ontwikkeling.

Tenslotte vermelden de verschillende kaarten de thema's 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten', 'Instructieregels voor gemeenten' en 'Instructieregels voor waterschappen'.

Op grond van de aanduidingen op de verschillende kaartlagen geldt een aantal regels voor de locatie. Deze worden hieronder opgesomd en getoetst. Als eerste komen de wat meer algemene regels aan de orde, daarna de regels die specifiek van toepassing zijn op de ontwikkeling.

Diep grondwaterlichaam

Op grond van de regels in de verordening is onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Het plan voorziet niet in winning van koolwaterstoffen, waardoor deze regels geen beperking opleggen aan de gewenste ontwikkeling.

Waterwinning voor menselijke consumptie

Degene die binnen de aanduiding 'Waterwinning voor menselijke consumptie' een activiteit verricht waarvan hij weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater is verplicht om alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen. Het plan voorziet niet in dit soort activiteiten, waardoor deze regels geen beperking opleggen aan de gewenste ontwikkeling.

Boringsvrije zone

Het verrichten van werkzaamheden in de bodem in deze boringsvrije zone is onder voorwaarden toegestaan tot een maximale diepte van 80 meter. Het plan voorziet niet in dit soort werkzaamheden, waardoor deze regels geen beperking opleggen aan de gewenste ontwikkeling.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau.

De norm voor Buitenstedelijk gebied is in Brabant bepaald op 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland. Voor bebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor de locatie Roonsestraat 9 geldt, op grond van de aangrenzende functies, een norm van 1/25 per jaar (akkerbouw is de dominerende aangrenzende agrarische functie). Het plan voorziet in een afname van het verhard oppervlak. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied

Voor het landelijk gebied is een aantal regels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Op de locatie Roonsestraat 9 wordt een agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, waarbij de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Hierna wordt ingegaan op de relevante artikelen uit de verordening. Het plan wordt daaraan getoetst. Indien de tekst uit de verordening is geciteerd is deze cursief weergegeven. Daarna volgt per bepaling de toetsing in het standaard lettertype.

Paragraaf 3.1.2: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de IOV nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering, zie artikel 3.9. Deze artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Ook moeten de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag worden afgewogen.

In dit geval is sprake van de herbestemming van een bestaand agrarische bouwperceel. Bovendien wordt het bouwperceel fors verkleind. Er is dus sprake van een forse afname van het ruimtebeslag. Er blijft een compact woonperceel over. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling op de locatie Roonsestraat 9 op bovengenoemde aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit dit hoofdstuk blijkt dat het beoogde initiatief geen belemmeringen vormt met betrekking tot de genoemde aspecten.

Artikel 3.8: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de herbestemming te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de in de omgeving voorkomende structuren en soorten. De ontwikkeling heeft tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat, doordat een intensieve veehouderijbestemming wordt opgeheven. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt.

In het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg - Regio Hart van Brabant) is het beleidskader 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' van toepassing. Aan de hand van dit beleidskader kan beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Bij niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is de tegenprestatie gerelateerd aan de impact:

- Categorie 1: geen impact, geen tegenprestatie.
- Categorie 2: beperkte impact, landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: grote impact, berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Eén van de concreet benoemde ontwikkelingen onder categorie 2 is "Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak met minstens 60% wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert". Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Het initiatief betreft de beëindiging van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) en omzetting naar een woonbestemming. De op het perceel aanwezige stallen (circa 2.288 m²) zijn inmiddels gesloopt en het aanwezige agrarische bouwvlak van circa 1,07 ha wordt omgezet naar een woonbestemming met een oppervlakte van 2.000 m² met een maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning van 500 m². Er is dus sprake van een ontwikkeling in categorie 2. Er is dus wel een landschappelijke inpassing vereist, maar zonder verplichting tot een financiële compensatie.

Voor een nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en bijlage 1 bij deze toelichting. De realisatie en instandhouding van de beplanting is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 3.9 van de IOV.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

Aan lid 1 wordt voldaan. Er is immers sprake van een bestaande bedrijfswoning. Zelfstandige bewoning van andere gebouwen is niet aan de orde.

Lid 2 is niet van toepassing, aangezien bij de bestaande woning (binnen de bestemming 'Wonen') geen andere functie is toegestaan.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekael; en*
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .*
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Voorwaarde a. tot en met c. zijn niet van toepassing.

Aan voorwaarde d. wordt voldaan. Het bestemmingsplan voorziet in het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. De overtollige bebouwing (stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij) is reeds gesloopt, met uitzondering van de loods direct ten westen van de langgevelboerderij. Deze wordt nog gesloopt. De resterende bebouwing is nodig voor de nieuwe woonbestemming.

Conclusie

De ontwikkeling op de locatie Roonsestraat 9 past binnen het beleid, zoals geformuleerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk

Op 29 september 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Visie Buitengebied vastgesteld. De Visie Buitengebied is van toepassing voor het gehele buitengebied van de gemeente Oisterwijk en is tot stand gekomen aan de hand van een interactief proces met stakeholders. Met deze visie wordt gezocht naar een balans tussen de belangrijkste functies in het buitengebied: natuur, landbouw, toerisme en wonen. De Visie Buitengebied heeft ook als doel om gemeentelijk beleid te harmoniseren.

De visie bevat ambities en beleidsuitgangspunten voor de thema's klimaat en duurzaamheid, landschap en cultuurhistorie, natuur en biodiversiteit, landbouw, wonen en bedrijvigheid en recreatie en toerisme, waarmee de komende jaren wordt gestuurd op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In de Visie Buitengebied wordt beschreven dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen vanwege allerlei redenen. Daarbij is het van belang wat de toekomstige bestemming wordt van de agrarische locatie en welk toekomstperspectief er is. Dat kan afhankelijk van het gebied een andere vorm van duurzame landbouw zijn, maar kunnen ook functies als zorg, recreatie of wonen zijn. Met name rondom de kernen actief stimuleren en faciliteren van deze bedrijven om te saneren draagt ook bij aan het verminderen van het aantal dieren en een gezond woon- en leefklimaat. In het kader van geur is het van belang eenduidige normen vast te stellen, waarbij een gezonde leefomgeving uitgangspunt is. De geurverordening die nu nog alleen voor het voormalige grondgebied Haaren geldt kan worden toegepast in een geurverordening voor de gehele gemeente. Door de bandbreedte die in de toekomstige omgevingswet ontstaat is het noodzakelijk scherpe milieudoelstellingen in het ruimtelijk beleid op te nemen.

De gemeente geeft in de Visie Buitengebied aan dat duidelijke kaders voor herbestemming van VAB-locaties in het buitengebied zijn vereist, zodat onder andere geborgd is dat de functie past in het buitengebied en er sprake is van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor de omgeving. In bijlage 2 bij de visie staan de uitgangspunten voor herbestemmen van VAB's. Deze uitgangspunten fungeren als een flexibel beleidskader voor herbestemming van VAB-locaties binnen de gehele gemeente Oisterwijk. In de puur agrarische gebieden 'Molenakkers' en 'De Logt' prevaleren agrarische ontwikkelingen boven niet-agrarische ontwikkelingen. De locatie Roonsestraat 9 ligt niet in één van deze gebieden.

Voor het toestaan van een nieuwe functie op een VAB-locatie hanteert de gemeente de volgende algemene beleidsuitgangspunten:

- De functie moet zich in principe vestigen binnen bestaande bebouwing en zeker binnen bestaand ruimtebeslag.
In dit geval wordt het bestaand ruimtebeslag fors verkleind. Het agrarisch bouwvlak van circa 1,07 ha wordt verkleind tot een woonbestemming van 2.000 m². Er is 2.288 m² bedrijfsbebouwing gesaneerd plus bijbehorende voorzieningen en verharding. Binnen de woonbestemming is in de nieuwe situatie 500 m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning toegestaan.
- De functie moet passen binnen de ontwikkelingsrichting en kwaliteiten van het gebied.
Er is sprake van een herontwikkeling van een locatie die ligt op circa 500 meter van de kern Haaren. De omgeving van de locatie heeft een gemengd karakter. In de directe omgeving komen zowel agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en burgerwoningen voor. Binnen dit van oorsprong hoofdzakelijk agrarisch gebied is een duidelijke verkleuring naar wonen aan de orde. Een herbestemming naar wonen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- De functie moet van meerwaarde zijn voor de omgeving.
Er is sprake van een aantoonbare meerwaarde voor de omgevingskwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt fors verbeterd, doordat er sprake is van een forse ontstening. Bovendien wordt de woonlocatie landschappelijk ingepast. Daarnaast is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat de intensieve veehouderij op de locatie is beëindigd en tevens planologisch wordt geregeld dat zich er niet opnieuw een veehouderij vestigt.
- Er moet sprake zijn een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sanering van een (intensieve) veehouderij, sloop van bebouwing, verkleining bouwvlak of vergelijkbaar.
Zie de motivatie bij de punten hiervoor.
- Er moet voldaan worden aan de Regionale werkafspraken Hart van Brabant en er moet per definitie sprake zijn van zorgvuldige landschappelijke inpassing.
Er wordt voldaan aan deze afspraken, zie paragraaf 3.3.2.
- De functie moet qua aard en omvang passen binnen het buitengebied.
Er is sprake van een woonfunctie, die qua aard en omvang past in het buitengebied.
- Er moet sprake zijn van milieuhygiënische inpasbaarheid: er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de functie mag geen beperking van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies tot gevolg hebben.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er is geen sprake van beperking van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4.

- De functie mag geen onevenredig aantal verkeersbewegingen en parkeerdruk met zich meebrengen en er moet op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid.
Er is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen, gezien het feit dat het agrarisch bedrijf stopt. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Alleen ondergeschikte detailhandel is toegestaan.
Dit is niet van toepassing.
- Een zorgvuldige omgevingsdialoog is gevoerd.
In het kader van het principeverzoek heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het plan voor de herbestemming en in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het plan kenbaar heeft gemaakt.
- Voor zover de beoogde functie bedrijvigheid is, wordt ten hoogste een bedrijf van milieucategorie 2 toegestaan.
Dit is niet van toepassing.

Conclusie

De bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9 past binnen het beleid, zoals opgenomen in de Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en gezondheid. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Roonsestraat 9 is in de huidige situatie geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Wel is de locatie nog agrarisch bestemd. Er is één bedrijfswoning op de locatie aanwezig, inclusief twee voormalig agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan er één gesloopt wordt) en twee kleine bijgebouwen bij de woning.

De locatie krijgt in de nieuwe situatie een woonfunctie. Hier vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die milieubelastend kunnen zijn op omliggende gevoelige functies. Wel worden hobbymatig akkerbouwactiviteiten verricht en worden er hobbymatig dieren gehouden. In de planbeschrijving in paragraaf 2.2 wordt hier nader op in gegaan.

Wonen betreft een milieugevoelige functie. Het is dan ook van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de herbestemming of die de herbestemming belemmeren. In de omgeving van de woonfunctie kunnen bedrijven liggen die (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan agrarische bedrijven met een geurcontour, maar ook andere typen bedrijven die milieuhinder veroorzaken kunnen een rol spelen. De exploitatie van deze bedrijven kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Een eerste toets kan plaatsvinden aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
 - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;

- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 4.2.1: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden.

Toets initiatief

Op de locatie Roonsestraat 9 is sprake van het toekennen van een woonfunctie. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving betreft de varkenshouderij aan de Roonsestraat 24. Dit bedrijf is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij'. De afstand tussen de nieuwe woonbestemming en het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (stal) van de varkenshouderij bedraagt circa 75 meter. De afstand tussen de nieuwe woonbestemming en het bouwvlak van de varkenshouderij bedraagt exact 50 meter.

De VNG-brochure hanteert voor een varkensbedrijf een richtafstand van 200 meter. Bepalend hierbij is de geur. Voor stof en geluid gelden richtafstanden van 30 respectievelijk 50 meter.

De omgeving van de locatie Roonsestraat 9 kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. De Roonsestraat is een bebouwingslint, dat een uitloper is van de dorpskern Haaren, waar meerdere functies naast elkaar voorkomen, zoals agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid en wonen. De richtafstanden kunnen volgens de VNG-brochure dan ook met één afstandsstap worden verlaagd. Aan de richtafstand van 100 meter voor geur wordt niet voldaan. Aan de richtafstanden voor stof (10 meter) en geluid (30 meter) wordt wel voldaan.

Aangezien sprake is van een voormalige agrarische bedrijfswoning op de locatie Roonsestraat 9, wordt bij vergunningverlening bij veehouderijen alleen getoetst aan vaste afstanden (25 meter gevel - gevel, 50 meter gevel - emissiepunt). Aan die vaste afstanden wordt voldaan. Binnen het agrarisch bouwvlak van de varkenshouderij is aan de noordkant nog ruimte om uit te breiden in stalruimte. Milieukundig kan dit echter niet, vanwege de woning (bestemd als 'Wonen') aan de Roonsestraat 7 (in dezelfde langgevelboerderij als Roonsestraat 9). Het varkensbedrijf wordt reeds in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door deze woning. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur. Hierbij wordt ook ingegaan op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

De varkenshouderij kan binnen de geldende bestemming omschakelen naar een andere diercategorie. Zoals hiervoor echter aangegeven wordt bij vergunningverlening alleen getoetst aan vaste afstanden (25 meter gevel - gevel, 50 meter gevel - emissiepunt). Aan die vaste afstanden wordt voldaan. Het varkensbedrijf wordt dus niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden en vormt geen belemmering voor de herbestemming.

Op wat ruimere afstand van de locatie bevindt zich een aantal rundveehouderijen; aan de Roonsestraat 26 (melkveehouderij), 22 (melkveehouderij) en 3 (met name jongvee en zoogkoeien). Deze bedrijven hebben een agrarische bestemming met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij'. De VNG-brochure hanteert voor een rundveebedrijf een richtafstand van 100 meter, die vanwege de ligging in 'gemengd gebied' in dit geval teruggebracht kan worden tot 50 meter. De agrarische bouwvlakken van de rundveebedrijven liggen allen op (veel) meer dan 50 meter afstand van de nieuwe woonbestemming.

De rundveehouderijen kunnen binnen de geldende bestemming omschakelen naar een andere diercategorie, waaronder dieren met een emissiefactor. Echter, aangezien sprake is van een voormalige agrarische bedrijfswoning op de locatie Roonsestraat 9, wordt bij vergunningverlening alleen getoetst aan vaste afstanden (25 meter gevel - gevel, 50 meter gevel - emissiepunt). Aan die vaste afstanden wordt voldaan. Deze bedrijven worden dus niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd en ze vormen ook geen belemmering voor de herbestemming.

De locatie Roonsestraat 5, ook in de directe omgeving van het plangebied, is bestemd als 'Gemengd 2'. Dit is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Volgens het bestemmingsplan is hier een agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf toegestaan, evenals statische opslag. Dit betreft bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter, dus 30 meter in 'gemengd gebied'. Deze gemengde bestemming bevindt zich op circa 90 meter afstand van de nieuwe woonbestemming, dus aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Voor wat betreft de overige (agrarische) bedrijven in de omgeving wordt voldaan aan de richtafstanden. Deze bedrijven bevinden zich allen op een afstand van meer dan 200 meter van de nieuwe woonbestemming.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat in de omgeving van de locatie Roonsestraat 9 geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de herbestemming van de locatie. Ook de herbestemming zelf zorgt niet voor een belemmering van omliggende bedrijfsactiviteiten.

4.3 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen.

Op de locatie Roonsestraat 9 is geen sprake van de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. De bedrijfswoning blijft immers als woning in gebruik. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Op de locatie Roonsestraat 9 wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Het betreft een bestaand geluidgevoelig object. De woning vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven, aangezien zij al rekening moeten houden met de bestaande woning. Bovendien wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid, zie paragraaf 4.2. Het aspect Industrielawaai legt dan ook geen beperkingen op aan de herbestemming.

Huidig geluidsniveau

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar het geluidsniveau in het plangebied zelf. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd en deze krijgt een woonbestemming. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect geluid. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door geluid.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kaart 'Geluid in Nederland' van de Atlas Leefomgeving (RIVM, 2020). Deze kaart geeft een beeld van hoeveel geluid verschillende bronnen bij elkaar opgeteld veroorzaken, oftewel de mate van blootstelling van de woning op de locatie Roonsestraat 9 aan geluid. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau per jaar van wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines. Om de hoeveelheid geluid uit te drukken is gebruik gemaakt van Lden (Level Day-Evening-Night). Dit is een maat om uit te rekenen hoeveel geluid er gemiddeld per etmaal aanwezig is. De categorieën variëren van 'zeer goed' tot 'zeer slecht'.

Het geluidsniveau van alle bronnen samen (Lcum) ter plaatse van de woning aan de Roonsestraat 9 ligt volgens de gehanteerde kaart tussen de 55 en 57 dB. Het woon- en leefklimaat kan daarmee als redelijk tot matig worden beoordeeld. Omdat in dit geval sprake is van een bestaande woning, kan het woon- en leefklimaat op de locatie Roonsestraat 9 als 'aanvaardbaar' worden beoordeeld.



Figuur 4.3.1: Uitsnede kaart 'Geluid in Nederland' met aanduiding locatie Roonsestraat 9 (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekenende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinstallaties).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

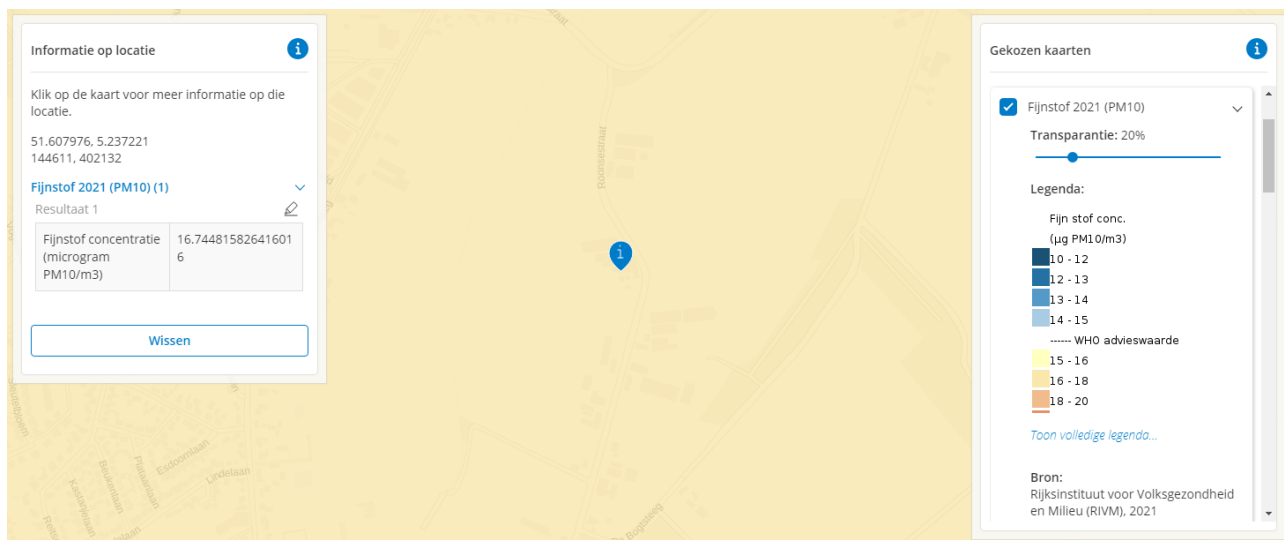
Het plan betreft de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan kan dan ook als 'Niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Bovendien is binnen de nieuwe bestemming het oprichten van een agrarisch bedrijf niet (meer) mogelijk. Het plan leidt dus tot een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

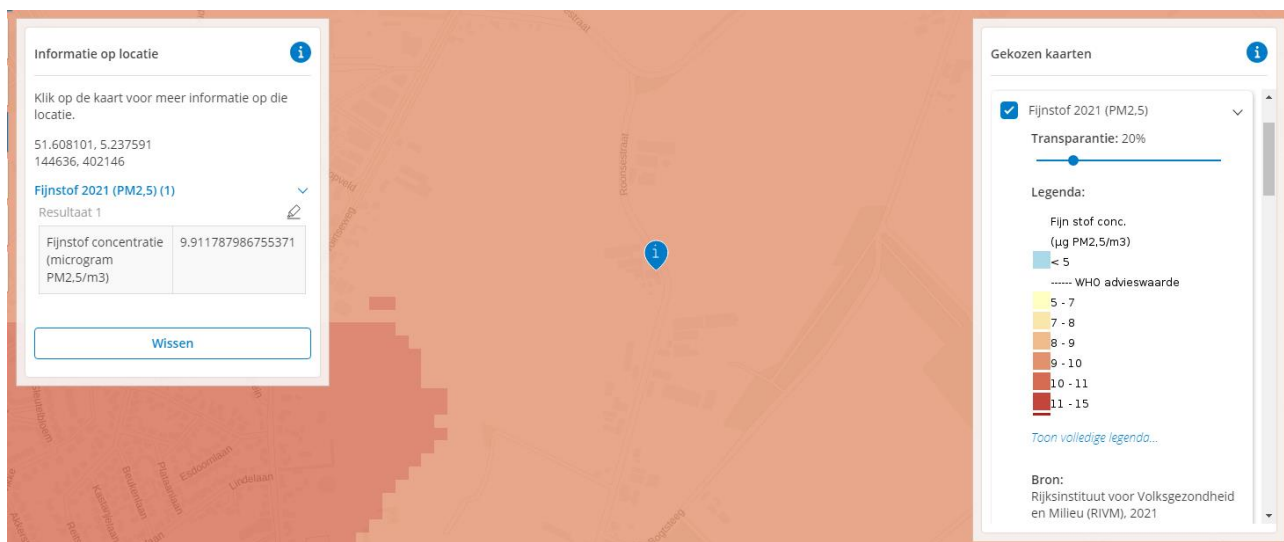
Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd en deze krijgt een woonbestemming. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Met name de concentraties van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) zijn bepalend voor de luchtkwaliteit.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kaarten 'Fijnstof 2021 (PM₁₀)', 'Fijnstof 2021 (PM_{2,5})' en 'Stikstofdioxide 2021 (NO₂)' van de Atlas Leefomgeving (RIVM, 2021):

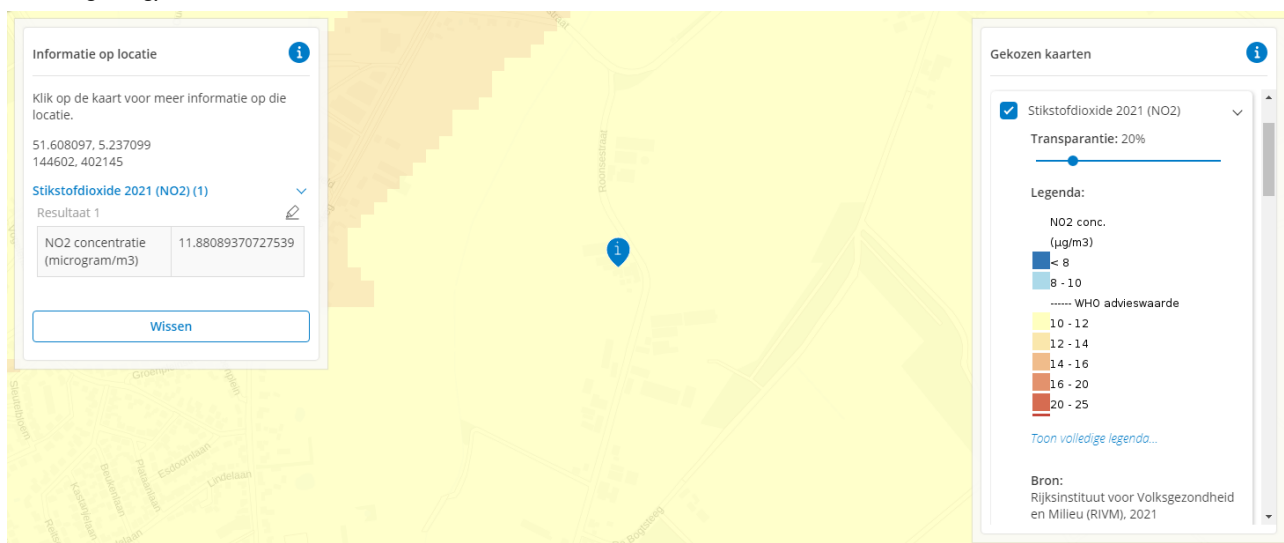
- De achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de woning aan de Roonsestraat 9 bedraagt 16,7 µg/m³. Dit is ruimschoots onder de norm van 40 µg/m³.
- De achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{2,5}) ter plaatse van de woning aan de Roonsestraat 9 bedraagt 9,9 µg/m³. Dit is ruimschoots onder de norm van 25 µg/m³.
- De achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de woning aan de Roonsestraat 9 bedraagt 11,9 µg/m³. Dit is ruim onder de norm van 40 µg/m³.



Figuur 4.4.1: Uitsnede kaart 'Fijnstof 2021' (PM₁₀) ter plaatse van de locatie Roonsestraat 9 te Haaren (bron: Atlas Leefomgeving).



Figuur 4.4.2: Uitsnede kaart 'Fijnstof 2021' (PM_{2,5}) ter plaatse van de locatie Roonsestraat 9 te Haaren (bron: Atlas Leefomgeving).



Figuur 4.4.3: Uitsnede kaart 'Stikstofdioxide 2021' (NO₂) ter plaatse van de locatie Roonsestraat 9 te Haaren (bron: Atlas Leefomgeving).

De achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van de woning aan de Roonsestraat 9 zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. De luchtkwaliteit ter plaatse is voldoende geschikt voor de functie wonen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

In het kader van de sanering van de varkenshouderij is reeds een asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzones van de stallen verricht. Voor één druppelzone is een BUS-melding gedaan en er heeft een sanering plaatsgevonden.

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige woonbestemming. De rapportage d.d. 5 oktober 2023 is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna volgen de resultaten.

Vooronderzoek NEN5725

Uit het verrichte vooronderzoek zijn binnen het voormalige agrarische erf potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft de voormalige spoelplaats. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten komt de voormalige spoelplaats in aanmerking voor eindsituatie onderzoek, deze wordt beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

In het kader van de aanvraag van een bestemmingswijziging komt de toekomstige woonbestemming met een oppervlakte van 2.000 m² in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Met het oog op het voormalig agrarisch en bedrijfsmatig gebruik wordt de toekomstige woonbestemming beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

De bodem ter plaatse van druppelzones van asbesthoudende daken zonder goot zijn in 2022 voldoende onderzocht, een aangetroffen verontreiniging met asbest is in 2022 gesaneerd. De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Bodemonderzoek verdachte (deel-)locaties NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn, behoudens baksteensporen in de ondergrond ter plaatse van meetpunt 1, geen bijmengingen aangetroffen in de bodem. De baksteensporen zijn het gevolg van de sloop van de voormalige stallen en putten. De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG1, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige spoelplaats, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, gesitueerd ter plaatse van de voormalige spoelplaats, zijn gehalten aan barium en nikkel gemeten boven de streefwaarden. Het is niet vast te stellen of de verhoogde gehalten het gevolg zijn van het gebruik van de spoelplaats. De gehalten kunnen van nature verhoogd in het grondwater worden aangetroffen. Een nulmeting is niet verricht bij de ingebruikname van de spoelplaats.

Conclusie

De aanwezigheid van de voormalige spoelplaats heeft niet geleid tot noemenswaardig verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen in vaste bodem of grondwater.

Bodemonderzoek overige locatie NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Plaatselijk is een halfverharding van menggranulaat aangetroffen ter plaatse van meetpunten 4 en 9. Het aangetroffen menggranulaat is duidelijk visueel herkenbaar als eenduidig materiaal en, voor zover zintuiglijk beoordeeld kan worden, niet vermengd met asbesthoudend materiaal. Het menggranulaat wordt niet als asbestverdacht beschouwd. De halfverharding wordt niet als bodem beschouwd en valt buiten de scope van dit onderzoek.

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn lichte bijmengingen van baksteen aangetroffen in de bodem tot een maximale diepte van 1,20 m-mv. De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie. De bijmenging is in het veld beoordeeld en wordt niet als asbestverdacht beschouwd.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG1, samengesteld uit sporen baksteenhoudende bovengrond, is een gehalte aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde.

In mengmonster BG2, samengesteld uit sporen baksteenhoudende bovengrond, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster BG3, samengesteld uit sporen baksteenhoudende bovengrond, is een gehalte aan zink aangetoond boven de achtergrondwaarde.

In mengmonster OG1, samengesteld uit sporen en resten baksteenhoudende ondergrond, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan minerale olie en zink in de bovengrond zijn gerelateerd aan het gebruik door de jaren heen en de lichte bijmenging van baksteen. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 5, centraal gesitueerd op de onderzoekslocatie, is een gehalte aan barium aangetoond boven de streefwaarde. Het gemeten gehalte aan barium kan als natuurlijk verhoogd worden beschouwd en de aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothese. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Advies/conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Roonsestraat 9 ligt in een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Volgens de Wgv moet aan de in onderstaande tabel vermelde normen/afstanden worden voldaan.

Tabel 4.6.1: Normen/afstanden volgens de Wgv.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) buiten concentratiegebied	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) binnen concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	2	3
Buiten bebouwde kom	8	14
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke vaste afstand (m)	Wettelijke vaste afstand (m)
Binnen bebouwde kom	100	100
Buiten bebouwde kom	50	50

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren heeft op 15 mei 2019 een gemeentelijk geurbeleid vastgesteld: de 'Geurgebiedsvisie 2019 gemeente Haaren'. Deze gebiedsvisie is uitgewerkt in de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2019 gemeente Haaren' en de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2019 gemeente Haaren'. Dit beleid geldt nog steeds, aangezien de gemeente Oisterwijk, waar Haaren inmiddels deel van uitmaakt, nog geen gemeentelijk geurbeleid heeft vastgesteld.

De voormalige gemeente Haaren is in een viertal gebieden onderverdeeld. Per gebied zijn geurnormen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting vastgesteld. Deze geurnormen vormen het toetsingskader bij vergunningverlening bij veehouderijen.

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wvg kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen wordt de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2019 gemeente Haaren' gehanteerd om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling ontwikkeling

Bij besluitvorming omtrent de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk. De woning betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning buiten de bebouwde kom. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de minimale afstand tussen veehouderijen en woningen (voormalige agrarische bedrijfswoningen) van 50 meter.

Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven bedraagt de afstand tussen de nieuwe woonbestemming aan de Roonsestraat 9 en het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (stal) van de varkenshouderij aan de Roonsestraat 24 circa 75 meter. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bouwvlak van de varkenshouderij bedraagt exact 50 meter. Aan de minimale afstand wordt dus voldaan. De herbestemming heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven.

Woon- en leefklimaat

De bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9 betreft een planologische verandering. Om die reden moet aangetoond worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Roonsestraat 9 zijn geurberekeningen gemaakt. Op de volgende afbeelding zijn de toetspunten weergegeven.



Figuur 4.6.1: Toetspunten woning Roonsestraat 9 voor geurberekeningen.

Binnen een straal van 2 kilometer rond het plangebied zijn diverse veehouderijbedrijven gevestigd. Alle veehouderijbedrijven binnen 2 kilometer samen zijn bepalend voor de achtergrondbelasting op de woning aan de Roonsestraat 9. De achtergrondbelasting op de toetspunten van de woning is berekend middels V-Stacks Gebied 2020. De invoergegevens en berekeningsresultaten zijn bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de woning ligt tussen de 10,71 en 12,77 OUE/m³.

Gezien de korte afstand van de bedrijfswoning tot de varkenshouderij aan de Roonsestraat 26, dient ook gekeken te worden naar de voorgrondbelasting van die veehouderij. De voorgrondbelasting is immers maatgevend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, als die minstens de helft is van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting op de toetspunten van de woning is berekend middels V-Stacks Vergunningen 2020. De invoergegevens en berekeningsresultaten zijn bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting.

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting geur ter plaatse van de woning ligt tussen de 9,8 en 11,7 OUE/m³. In dit geval is de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting en daarmee bepalend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Er heeft een toets plaatsgevonden aan de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2019 gemeente Haaren' om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie Roonsestraat 9. In de beleidsregel zijn voor de vier onderscheiden gebieden in de voormalige gemeente Haaren toetswaarden vastgesteld voor de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. Deze toetswaarden worden gehanteerd bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De locatie Roonsestraat ligt in het gebied 'D. Agrarisch- en boomteeltontwikkelingsgebied'. Een achtergrondbelasting tussen de 10 en 20 OUE/m³ valt in de categorie 'afweegbaar'. Een voorgrondbelasting tussen 6 en 14 OUE/m³ valt eveneens in de categorie 'afweegbaar'.

Conform artikel 2 lid 2 van de beleidsregel zijn de toetswaarden niet van toepassing voor 'geurgevoelige objecten die op of na 19 maart 2000 opgehouden zijn deel uit te maken van een andere veehouderij'. De woning aan de Roonsestraat 9 behoort tot deze categorie. Als criterium voor een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' worden in dit geval dan ook de volgende afstanden gehanteerd:

- 100 m voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom;
- 50 m voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Zoals hiervoor aangegeven bedraagt de afstand tussen de nieuwe woonbestemming aan de Roonsestraat 9 en het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (stal) van de varkenshouderij aan de Roonsestraat 24 circa 75 meter.

De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bouwvlak van de varkenshouderij bedraagt exact 50 meter. De toetspunten 3 en 4 liggen op de grens van de nieuwe woonbestemming. Het woon- en leefklimaat op de locatie Roonsestraat 9 kan dan ook als 'aanvaardbaar' worden beoordeeld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Verantwoording groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoord?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor- rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

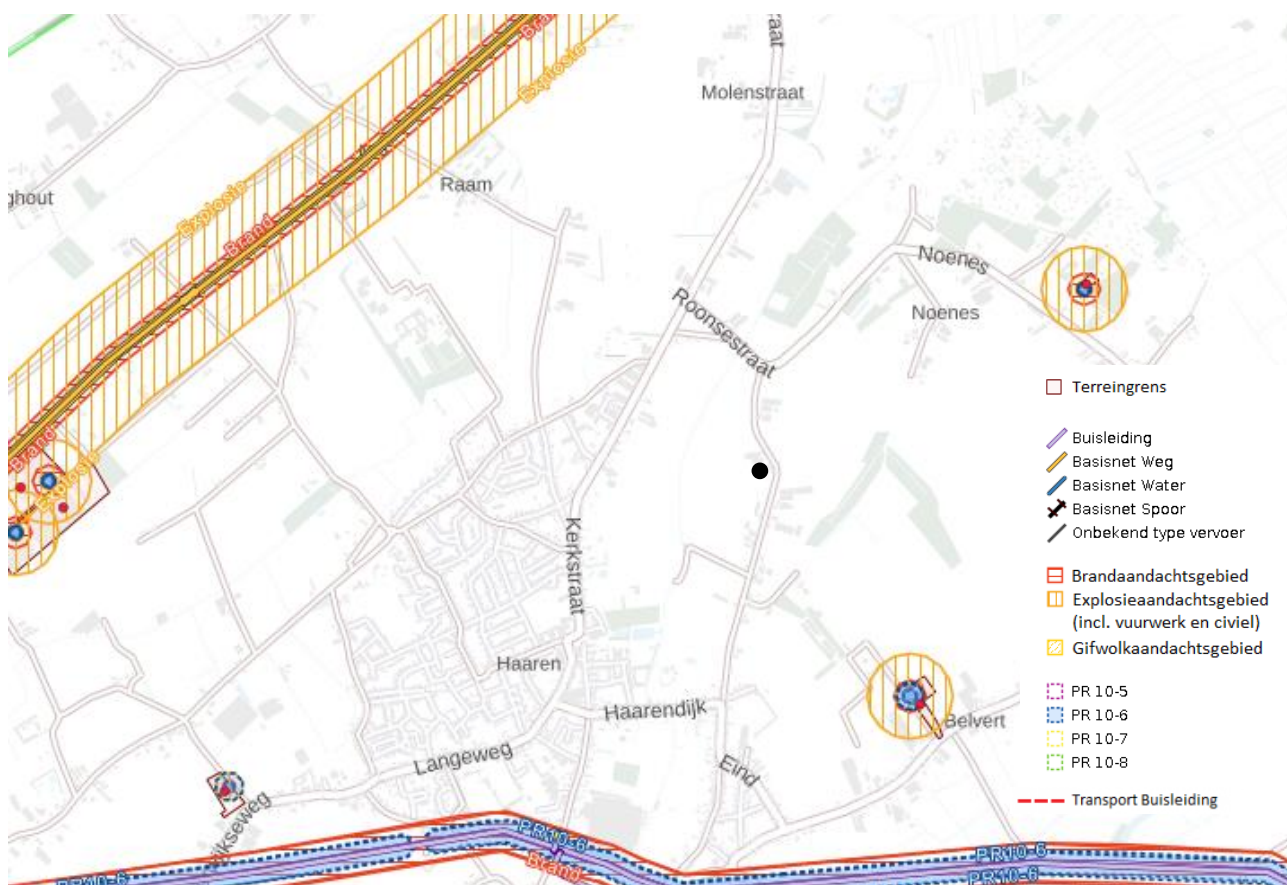
Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Plangebied

Met behulp van de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied.



Figuur 4.7.1: Uitsnede risicokaart ter plaatse van de locatie Roonsestraat 9, Haaren (bron: Atlas Leefomgeving).

In de omgeving van de locatie Roonsestraat 9 zijn geen risicobronnen aanwezig, behoudens enkele bovengrondse propaantanks. Deze voldoen allen aan de geldende veiligheidsafstanden. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} contour van de propaantanks in de omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

Aan de noordwestkant van het plangebied, op circa 1,8 km, ligt de Rijksweg N65, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg vormt geen belemmering voor het plan. Dit geldt ook voor de plaatsgebonden risicocontour van de aardolietransportleiding op circa 1,6 km ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten de zone van 200 meter, van zowel de N65 als de aardolietransportleiding, waarbinnen verantwoording afgelegd dient te worden over het groepsrisico.

Het plangebied ligt op circa 2,8 km van de spoorlijn Tilburg - Vught. Volgens de regeling Basisnet vindt hierover geen transport van gevaarlijke stoffen plaats, maar dit wordt wel verwacht in de toekomst (na de aanleg van de zuidwestboog bij Meteren). Het plangebied ligt ruim buiten de zone van 200 meter waarbinnen verantwoording afgelegd dient te worden over het groepsrisico. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Dat betekent dat conform artikel 7 van het Bevt ingegaan dient te worden op de volgende aspecten:

- 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, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Hiertoe dient door het bevoegd gezag advies ingewonnen te worden bij de Veiligheidsregio.

De gemeente Oisterwijk heeft in het kader van het vooroverleg inmiddels advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. In haar vooroverlegreactie heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging vanuit het aspect externe veiligheid. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.

De wijziging van de bestemming op de locatie Roonsestraat 9 leidt niet tot een toename van het aantal personen binnen het plangebied. In dit geval is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.

4.8 Kabels en leidingen

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van de locatie Roonsestraat 9 geen kabels en leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.

4.9 Water

Bij elk ruimtelijk plan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat bij een toename van verharding voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voorheen. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plangebied met water wordt omgegaan. De locatie Roonsestraat 9 ligt binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel. Het belangrijkste instrument vanuit het waterschap is de Keur. Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het 'Programma Water en Riolering 2023-2027'.

Beleid waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Waterschap De Dommel streeft naar een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Naast het waterbeheerprogramma heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Keur

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

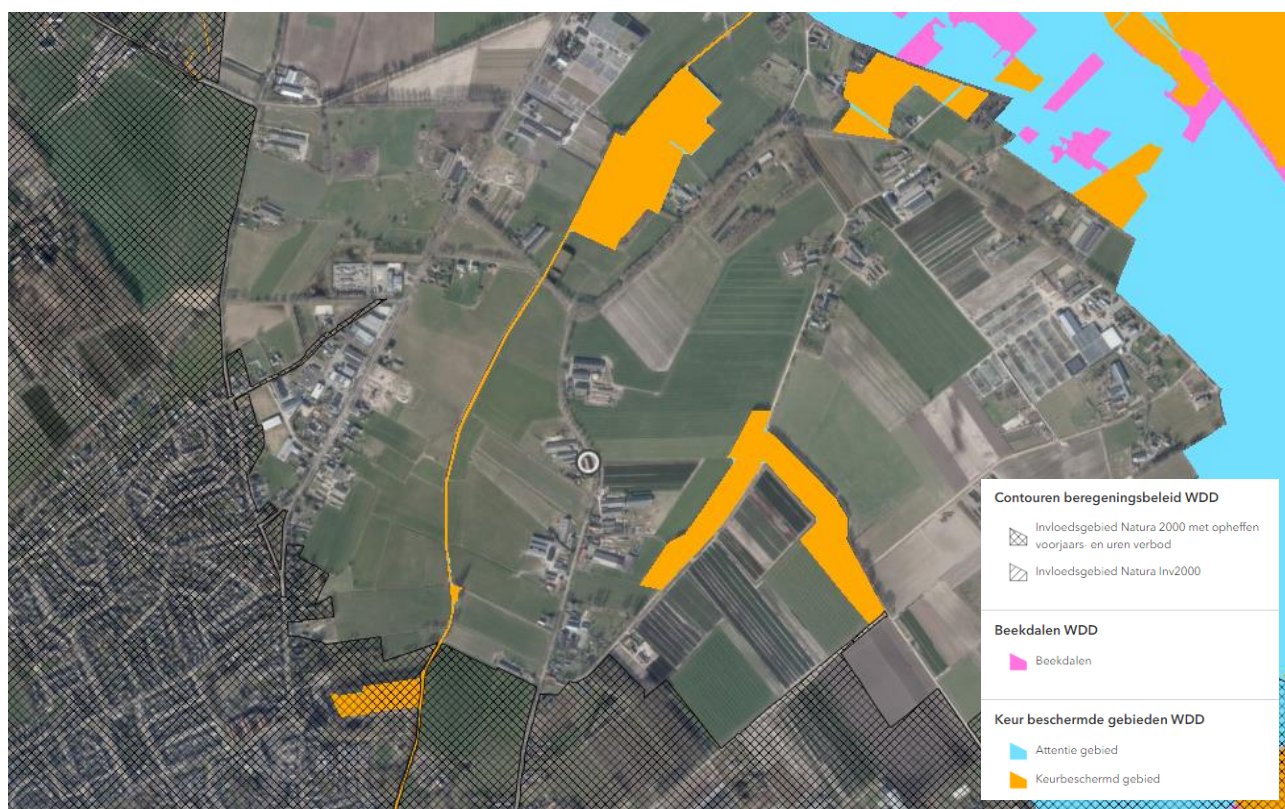
Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevregend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 zijn de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- de waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover;
- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of;
- de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel: *'Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'*

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast is een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

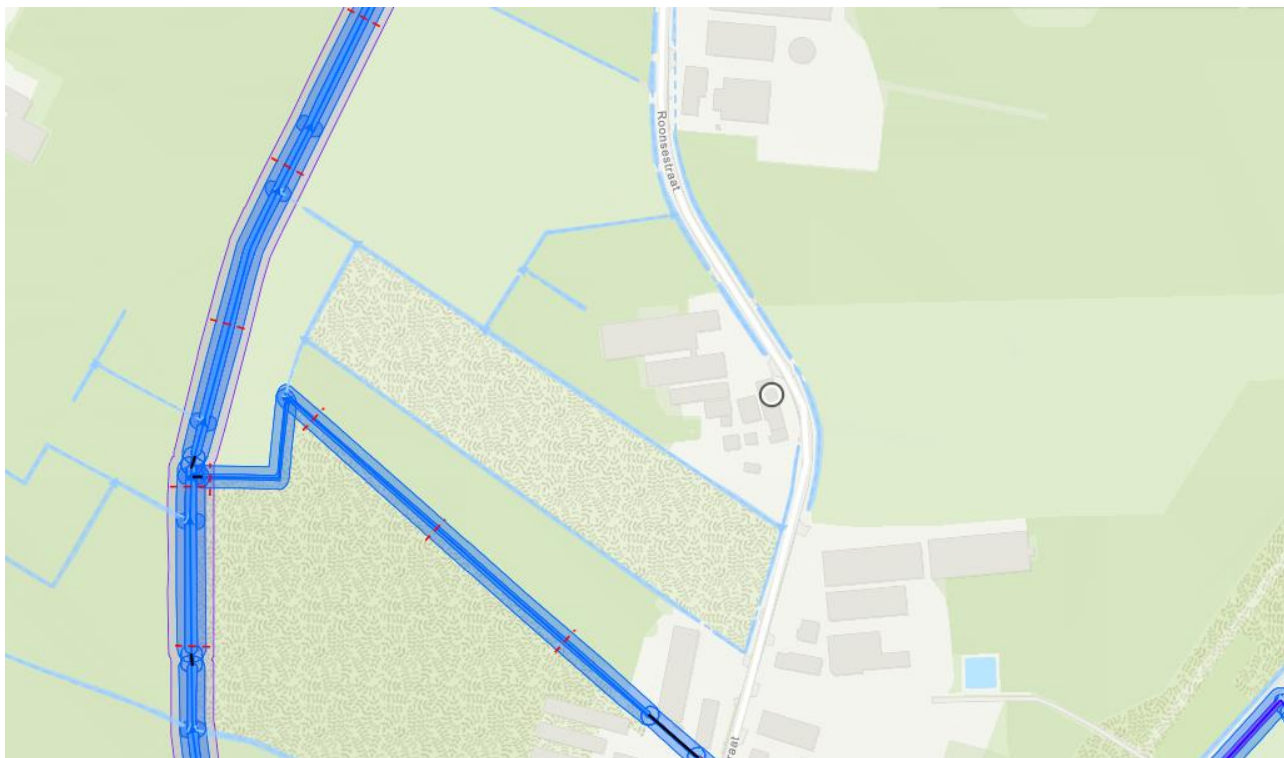
Toetsing

Uit de Keurkaart volgt dat het plangebied niet ligt in een Keur beschermd gebied of Beekdal en ook niet binnen een Invloedsgebied Natura 2000. Voorliggend bestemmingsplan bevat dan ook geen specifieke regels ter bescherming van deze gebieden.



Figuur 4.9.1: Uitsnede Keurkaart met aanduiding locatie Roonsestraat 9 (bron: Waterschap De Dommel).

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bestaande B-watgangen aanwezig. In de directe omgeving is geen A-watgang aanwezig. De bestaande watgangen blijven ongewijzigd behouden.



Figuur 4.9.1: Uitsnede Leggerkaart kaart met aanduiding locatie Roonsestraat 9 (bron: Waterschap De Dommel). De donkerblauwe watergangen betreffen de A-watergangen. De lichtblauwe watergangen betreffen de B-watergangen.

De herbestemming van de locatie Roonsestraat 9 heeft slechts een beperkte invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Er zijn geen ingrepen in het watersysteem gepland. Verder gaat het plan niet gepaard met een relevante toename van het bebouwd of verhard oppervlak. De Keur bevat, zoals hiervoor al benoemd, een verbodsbepaling, waardoor het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In de Keur is een uitzondering opgenomen van deze vergunningplicht als er sprake is van een toename van het verhard oppervlak tot maximaal 500 m². Een toename van verhard oppervlak tot 500 m² heeft een zeer beperkte invloed op het watersysteem, waardoor geen mitigerende maatregelen getroffen hoeven te worden.

Het plan aan de Roonsestraat 9 betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie. Door de sanering van het varkensbedrijf heeft een forse afname van het verhard oppervlak plaatsgevonden. Er is sprake van een hydrologisch neutraal plan. Doordat er geen wijziging (geen toename) plaatsvindt in het bebouwd, dan wel verhard oppervlak, geldt er op grond van de Keur geen verplichting tot de realisatie van waterberging.

Beleid gemeente Oisterwijk

Ook de gemeente Oisterwijk hanteert regels ten aanzien van de benodigde hemelwaterberging. Het programma Water en Riolering 2023-2027 is van toepassing. Het gemeentelijk waterbeleid schrijft voor dat de eigenaar van een perceel bij omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteiten of na aanbrengen van verharding de verplichting heeft om al het hemelwater dat op dat betreffend perceel valt op eigen terrein te verwerken. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze in de toe te passen voorziening(en) waarbij het volgende geldt:

- deze moet $0,06 \text{ (60 mm per m}^2\text{)} \times \text{oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor (volgens Keur waterschap)}$ in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen.
- de snelheid van verwerking van het geborgen hemelwater dient dusdanig te zijn, dat de berging na 48 uren weer leeg is. Bij aanvraag wijziging bestemmingsplan / omgevingsplan of omgevingsvergunning dient dit beschreven en berekend te worden.

Gelet hierop dient ook in de bestemmingsplanfase hier inzicht in gegeven te worden. Het totale verharde oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt circa 1.400 m². Rekening houdend met een gevoeligheidsfactor van $\frac{1}{2}$ bedraagt de te bergen hoeveelheid water: $0,06 \times 1.400 \times \frac{1}{2} = 42 \text{ m}^3$.

In het landschappelijk inpassingsplan, zie bijlage 1 bij deze toelichting, is een hemelwaterberging ingetekend aan de noordzijde van de locatie. Deze wordt gesitueerd tussen het te bouwen bijgebouw en de gemengde haag. De capaciteit van de hemelwaterberging bedraagt 44 m³.

De realisatie van de benodigde waterberging is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

De woning is reeds aangesloten op drukriolering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Het archeologisch beleid van de gemeente Oisterwijk is doorvertaald in de regels van het geldend bestemmingsplan. Op de locatie Roonsestraat 9 is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Indien deze dubbelbestemming van toepassing is kunnen beperkingen gelden ten aanzien van bouw- of grondwerkzaamheden. Dit is het geval indien bouwwerken worden gerealiseerd met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. In dat geval is archeologisch onderzoek vereist. Dit geldt ook voor bepaalde werken en werkzaamheden dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' met bijbehorende regels is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee is verzekerd dat op het moment dat een omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend en de ondergrenzen worden overschreden een archeologisch rapport overlegd dient te worden. Het plan heeft naar verwachting geen negatieve effecten op eventuele voorkomende archeologische waarden. Er wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd binnen het huidige agrarische bouwvlak en ter plaatse van gronden waar in het verleden stallen met bijbehorende mestputten aanwezig waren. Hierdoor is ter plaatse reeds sprake van geroerde grond, waardoor het voorkomen van archeologische waarden onwaarschijnlijk is. Bij het ontwerp van het bijgebouw wordt rekening gehouden met de eventuele voorkomende archeologische waarden (diepte fundering, verstoringsoppervlakte).

Cultuurhistorie

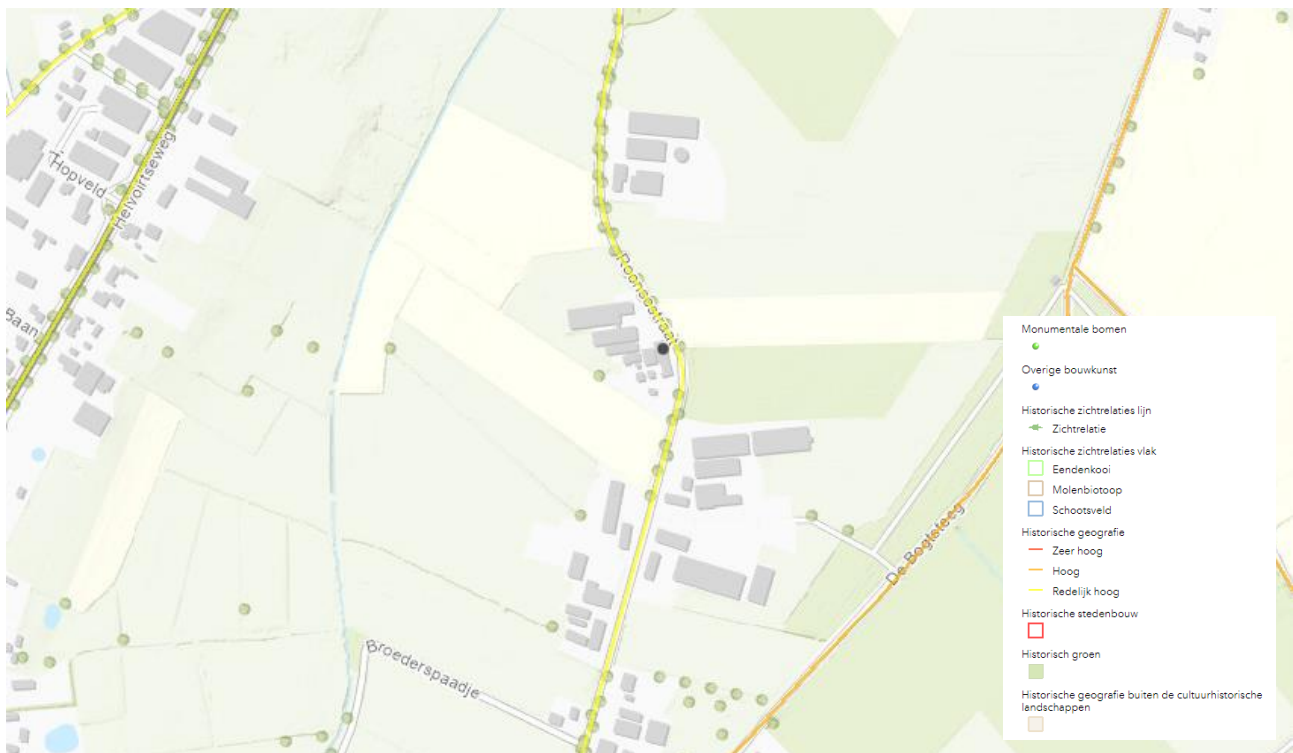
Op de locatie Roonsestraat 9 zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

De Roonsestraat is op de CHW aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Met de herbestemming van de locatie Roonsestraat 9 verandert er niets aan het beloop van de Roonsestraat.

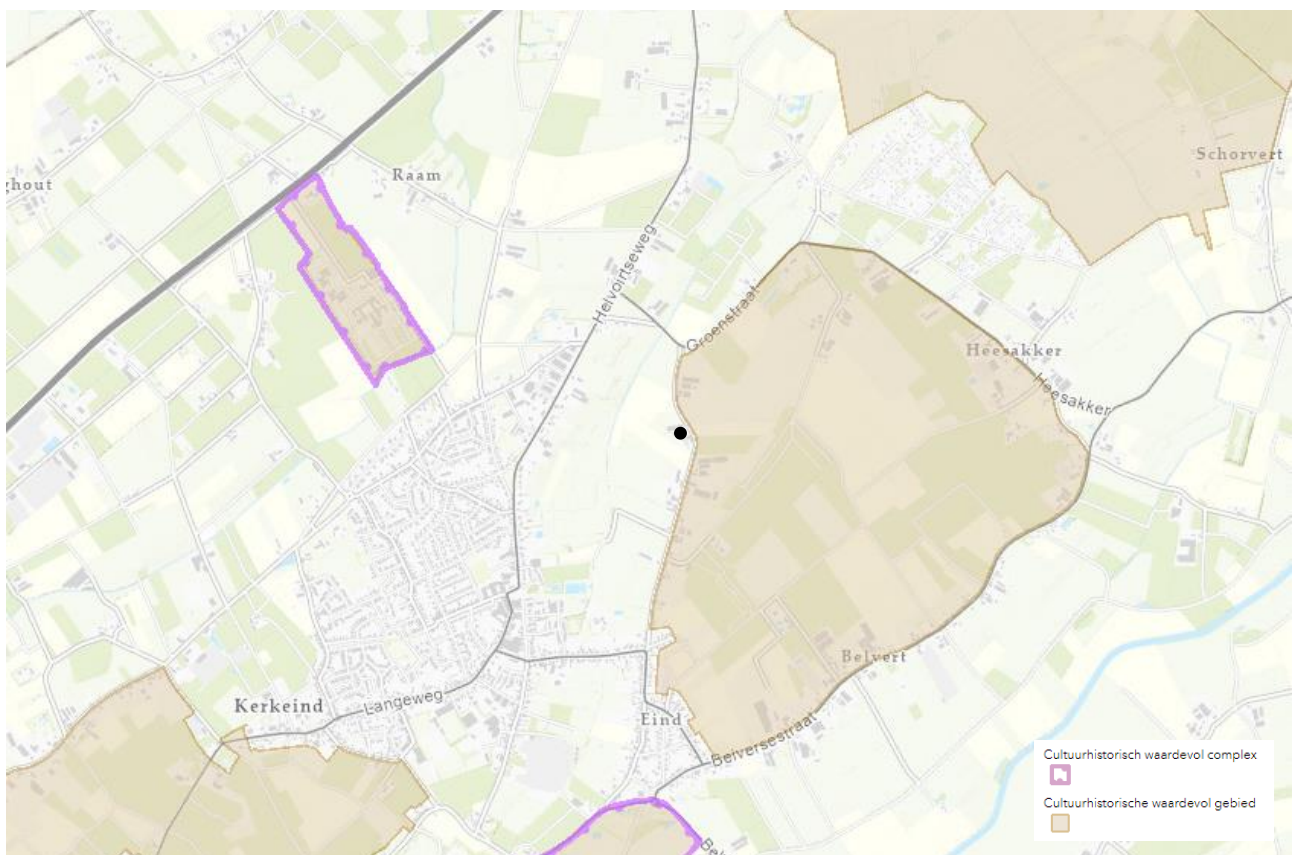
De locatie Roonsestraat 9 ligt tegenover het cultuurhistorisch waardevol gebied Belversche Akkers, dat onderdeel vormt van het cultuurhistorisch landschap Groene Woud. De Belversche Akkers is een groot open akkercomplex, omgeven door een krans van bebouwing op de rand van de akkers en de omringende beekdalen van de Essche Stroom, de Ruysbossche Loop en de Broekleij. Er staan diverse waardevolle boerderijen uit het einde van de achttiende en begin negentiende eeuw. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op deze cultuurhistorische waarden. Het open akkercomplex wordt niet aangetast. Door de sanering van de locatie komt de langgevelboerderij op de locatie Roonsestraat 9 zelfs beter tot zijn recht. De karakteristiek van het cultuurhistorisch akkercomplex wordt hiermee enigszins versterkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.



Figuur 4.10.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (kaartlaag 'Overige cultuurhistorische informatie') met aanduiding locatie Roonsestraat 9, Haaren (bron: provincie Noord-Brabant).



Figuur 4.10.2: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (Kaartlaag 'Provinciaal belang cultuurhistorie') met aanduiding locatie Roonsestraat 9, Haaren. Aan de overzijde van de weg ligt het cultuurhistorisch akkercomplex Belversche Akkers (bron: provincie Noord-Brabant).

4.11 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten. De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect.

Voor de locatie Roonsestraat 9 geldt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Kampina & Oisterwijkse Vennen, op circa 2,5 km afstand ligt. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. In dit geval is het varkensbedrijf gestaakt en wordt de agrarische bestemming veranderd in een woonbestemming. Door staking van de agrarische bedrijfsvoering is de belasting op Natura 2000-gebieden verlaagd. De totale ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming.

Het plan voor de locatie Roonsestraat 9 betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

De referentiesituatie gaat uit van het hobbymatig houden van 10 geiten, 10 schapen en 25 kippen, het wegverkeer ten gevolge van deze hobbymatige agrarische activiteiten (208,87 m²) en het wegverkeer ten gevolge van de woning (met 200 m² bijgebouwen).

Er is een AERIUS berekening gemaakt voor de bouw-, sloop- en gebruiksfase. Hierbij gaat het om 12 aaneengesloten maanden met de hoogste emissie. In die periode worden tijdelijk minder dieren (geen kippen) gehouden. In de gebruiksfase is sprake van een toename in de oppervlakte van de bijgebouwen bij de woning die gebruikt worden voor de hobbymatige agrarische activiteiten. Deze oppervlakte bedraagt in de nieuwe situatie 300 m². Dit is dus een toename van 91,13 m².

Daarnaast is een berekening gemaakt voor de gebruiksfase. De ammoniakemissie van de dieren die in de nieuwe situatie hobbymatig worden gehouden blijft gelijk. In de nieuwe situatie is rekening gehouden met het wegverkeer ten gevolge van de hobbymatige agrarische activiteiten en het wegverkeer ten gevolge van de woning.

De AERIUS berekeningen d.d. 27 november 2023 zijn als bijlage 6 en 7 bij deze toelichting gevoegd. Bijlage 8 betreft een toelichting bij de berekeningen. Uit deze berekeningen kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Op de locatie Roonsestraat 9 worden geen houtopstanden gekapt die vanuit de Wet natuurbescherming bescherming behoeven.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

In het kader van de sanering van het varkensbedrijf is een quickscan soortenbescherming voor de locatie Roonsestraat 9 uitgevoerd. De rapportage d.d. 16 februari 2021 is toegevoegd als bijlage 9 bij deze toelichting.

Uit de quickscan blijkt dat dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Aanvullend onderzoek hoeft niet plaats te vinden. De sanering van de locatie heeft reeds plaatsgevonden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Roonsestraat 9.

4.12 Verkeer en parkeren

De woning aan de Roonsestraat 9 wordt ontsloten op de Roonsestraat. De bestaande inrit tot het perceel blijft gehandhaafd. De herbestemming leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Er is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen, gezien het feit dat het agrarisch bedrijf stopt. De hoeveelheid verkeersbewegingen ten gevolge van de woning blijft gelijk. Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Op basis van de Nota parkeernormen 2016 geldt voor een vrijstaande (koop)woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel is voldoende ruimte om te parkeren. Het parkeren, ook voor bezoekers, vindt plaats bij de inrit, voor de nieuwe loods.

4.13 Gezondheid

Bij het toekennen van een nieuwe functie aan een gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke effecten op de volksgezondheid. In aanvulling op de milieuaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en ammoniak, die in de voorgaande paragrafen reeds zijn beschreven, wordt hierna aandacht besteed aan de gezondheidsrisico's rond veehouderijen en aan spuitzones.

4.13.1 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie als het gaat om het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande.

Varkens- en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Binnen de agrarische sector draagt de veehouderij bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀. Fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waaronder endotoxinen. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waaruit naar voren kwam dat omwonenden van veehouderijbedrijven gezondheidsrisico's kunnen lopen door de blootstelling aan emissies uit de veehouderij. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie. Op basis van de notitie kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Voor het aspect endotoxine moet de varkenshouderij aan de Roonsestraat 24 worden beschouwd, gezien de korte afstand tot de locatie Roonsestraat 9. De vergunde fijnstofemissie van dit bedrijf bedraagt 397 kg/jaar. Conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' kan de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m³ wordt overschreden bepaald worden met de uitstoot van fijnstof. Op 128 meter afstand wordt de norm overschreden. Gemeten moet worden vanaf het meest dichtbij gelegen emissiepunt. Het dichtstbijzijnde emissiepunt van de varkenshouderij ligt op circa 100 meter van de woning aan de Roonsestraat 9. Er wordt niet voldaan aan de afstand van 128 meter.

In dit geval is er echter sprake van een bestaande woning. Bij de toetsing met betrekking tot endotoxine wordt een burgerwoning niet anders beschouwd dan een bedrijfswoning. De situatie ter plaatse van de woning aan de Roonsestraat 9 verandert dus niet door de herbestemming. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit de verschillende onderzoeken Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-onderzoeken) is naar voren gekomen dat tot 2 km rondom geitenhouderijen mensen vaker longontsteking hebben. Hoe en waaraan dit ligt, is nog steeds onduidelijk. Wel is duidelijk dat Q-koorts geen verklaring biedt voor het verhoogde risico en dat door de minimale uitstoot van fijnstof en endotoxinen ook niet verwacht wordt dat deze aspecten een verklaring bieden. De gemeente Oisterwijk mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Volgens het KRD Noord-Brabant bevinden er zich op dit moment 3 geitenhouderijen in de gemeente Oisterwijk. Twee van deze bedrijven bevinden zich binnen 2 km van de locatie Roonsestraat 9; het geitenbedrijf aan de Noenes 16 bevindt zich op een afstand van circa 1 km, het geitenbedrijf aan de Belversestraat 10a bevindt zich op een afstand van circa 1,3 km.

In dit geval is er echter sprake van een bestaande woning. Bij de toetsing met betrekking tot geitenhouderijen wordt een burgerwoning niet anders beschouwd dan een bedrijfswoning. De situatie ter plaatse van de woning aan de Roonsestraat 9 verandert dus niet door de herbestemming. Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.

Stappenplan 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'

In de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' is een stappenplan opgenomen waarmee op een eenvoudige manier kan worden herleid of het wenselijk is om een advies in te winnen bij de GGD over de gezondheidseffecten van een vergunningaanvraag. Dit stappenplan kan ook gehanteerd worden bij de motivatie van een ruimtelijk plan. Het doel is te bekijken hoe de gezondheidsrisico's voor de omgeving zo veel mogelijk beperkt kunnen worden.

In dit geval is er sprake van een bestaande situatie en wordt er geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Ook wordt er geen functie toegevoegd die mogelijk gezondheidseffecten op de omgeving heeft. Het is dan ook niet noodzakelijk het stappenplan te doorlopen.

4.13.2 Spuitzones

Doordat het plangebied in het buitengebied van Haaren ligt, is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd. Of er sprake is van een gevoelige functie kan mede afgeleid worden uit de vaste jurisprudentie. Hieruit volgt dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object of ter plaatse van de betreffende functie mensen langdurig (kunnen) verblijven.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, kan worden gehanteerd.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Abm). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

In de situatie aan de Roonsestraat 9 is sprake van een bestaande woning, die enkel van functie verandert, namelijk van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De gronden rondom het plangebied zijn in gebruik als grasland, weide of akkerbouwland. Er is geen sprake van fruit- of boomteelt.

Het deel van het huidige agrarisch bouwvlak dat niet als 'Wonen' wordt bestemd, wordt bestemd als 'Agrarisch'. Op de gronden is, conform het geldend bestemmingsplan, de gebiedsaanduiding 'overige zone - boomteeltontwikkelingsgebied' opgenomen. Binnen 50 meter vanaf het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' zijn geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van bomen, boomgaarden of fruitteelt (teelten waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is). Er zijn bovendien geen aanwijzingen dat dit grondgebruik qua gebruik gaat wijzigen. De aangrenzende gronden aan de noord- en westzijde zijn immers bij initiatiefnemer in gebruik. Aan de zuidkant bevindt zich al een woonbestemming en aan de oostkant ligt de Roonsestraat. Daarnaast wordt de noord- en oostkant van de locatie landschappelijk ingepast. De woonbestemming grenst dus niet direct aan de agrarische gronden.

Gezien de aard van het plan (herbestemming van een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning, naar één burgerwoning), het feit dat er geen sprake is van het toevoegen van een gevoelige functie, de ligging van de locatie en de minimale afstand van 50 meter tot open teelten van bomen, boomgaarden of fruitteelt in de huidige en (te verwachten) toekomstige situatie, is er ten gevolge van het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen geen sprake van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's. Het plan is ten aanzien van dit aspect afgewogen en wordt aanvaardbaar geacht.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is het voorliggend bestemmingsplan het kaderstellend plan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de oprichting van activiteiten die genoemd worden in onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook is er geen sprake van een significant effect op Natura 2000-gebieden. Het initiatief valt dus niet onder het Besluit m.e.r.. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5 Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Roonsestraat 9 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van de gronden die een woonbestemming krijgen, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente Oisterwijk beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van de leges voor het bestemmingsplan. Ook wordt vastgelegd dat eventuele kosten als gevolg van tegemoetkoming in planschade op de initiatiefnemer worden verhaald.

6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Oisterwijk hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020'. Waar mogelijk zijn de regels uit dit plan ongewijzigd overgenomen.

6.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

6.3.2 Bestemmingsregels

Voor de locatie Roonsestraat 9 gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. De bouwregels worden gevolgd door specifieke gebruiksregels.

In de beschrijving van de beoogde situatie in hoofdstuk 2 is de achtergrond van de wijze van bestemmen nader toegelicht, evenals de wijziging ten opzichte van de huidige juridisch-planologische regeling.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld 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 niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Tevens zijn afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot mantelzorg en bed and breakfast opgenomen.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een aantal algemene aanduidingsregel met betrekking tot de landschappelijke inpassing opgenomen. Ook is de algemene aanduidingsregel met betrekking tot de boringsvrije zone uit het geldend bestemmingsplan overgenomen.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde grenzen, maten en percentages, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking nutsvoorzieningen, kunstwerken en masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie of sirenes toe te staan.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om, onder voorwaarden, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

7 Overleg en procedure

7.1 Dialoog

De bestemmingswijziging aan de Roonsestraat 9 vindt plaats op één kadastraal perceel, dat geheel in eigendom is van initiatiefnemer.

In april 2022 heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het plan voor de herbestemming en in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het plan kenbaar heeft gemaakt. De resultaten van de omgevingsdialoog zijn (geanonimiseerd) toegevoegd als bijlage 10 bij deze toelichting.

7.2 Vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Roonsestraat 9, Haaren' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio. Hierna wordt kort ingegaan op de gemaakte opmerkingen in de vooroverlegreacties.

De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat het initiatief voldoet aan het provinciaal beleid. Wel zijn enkele opmerkingen gemaakt. Deze zijn hierna cursief weergegeven, waarna is aangegeven wat er met de opmerking is gedaan.

- *Er moet geborgd worden dat er geen vee meer gehouden kan worden (voorwaarde Srv-regeling).*
Vanwege deelname aan de Srv is het vereist dat alle stallen ten dienste van de varkenshouderij worden gesloopt en een herbestemming plaatsvindt, waarmee is verzekerd dat ter plaatse niet langer een intensieve veehouderij kan worden geëxploiteerd. Dit is in de regels geborgd.
- *Er moet nader expliciet geregeld worden dat nog hobbymatig akkerbouwactiviteiten worden verricht en hobbymatig dieren worden gehouden en in welke omvang.*
Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' is expliciet aangegeven dat de opslag van landbouwwerktuigen en het hobbymatig stallen van dieren is toegestaan.
- *Er moet nader aangegeven worden wat de functie van de bijgebouwen is in verband met zorgvuldig ruimtegebruik en handhaafbaarheid.*
Naar aanleiding van deze opmerking is de beschrijving van het initiatief in paragraaf 2.2 aangevuld.
- *Bij splitsing van de langgevelboerderij op grond van artikel 4.3.1 van de planregels moet voldaan worden aan provinciaal beleid en moet een halve ruimte-voor-ruimte titel verworven worden of een tegenprestatie van 62.500 euro geleverd worden.*
Aan artikel 4.3.1. van de regels is de voorwaarde toegevoegd dat er een fysieke tegenprestatie geleverd moet worden, gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit, waarbij voldaan moet worden aan de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant of diens rechtsopvolger.

Waterschap De Dommel heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat een kaartje van de Legger en een beschrijving van watergangen in en rondom het plangebied ontbreekt. Deze informatie is opgenomen in de toelichting. Verder heeft het waterschap een opmerking gemaakt over het aanhouden van de bufferstroken langs watergangen. Deze opmerking is niet relevant voor het bestemmingsplan en is ter kennisgeving aangenomen.

De Veiligheidsregio heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Roonsestraat 9, Haaren' doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.