

Paraplubestemmingsplan Gebruik woningen en drinkwaterbeschermingsgebied

Gemeente Oisterwijk

Ontwerp



Paraplubestemmingsplan Gebruik woningen en drinkwaterbeschermingsgebied

Gemeente Oisterwijk

Concept ontwerp

Rapportnummer:	P04407
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0824.BPWonendrinkwater-ON01
Datum:	4 oktober 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Oisterwijk
Projectteam BRO:	JRi, JvdA, JEr
Concept:	september 2021
Ontwerp:	oktober 2021
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	5
2.BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	6
2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	7
2.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3.PLANBESCHRIJVING	12
4.OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1 Verkeer en parkeren	14
4.1.1 Toetsingskader	14
4.1.2 Onderzoek	14
4.1.3 Conclusie	15
4.2 Geluid	15
4.2.1 Toetsingskader	15
4.2.2 Onderzoek	15
4.2.3 Conclusie	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.3.1 Toetsingskader	15
4.3.2 Onderzoek	16
4.3.3 Conclusie	16
4.4 Bedrijven en milieuzonering	16
4.4.1 Toetsingskader	16
4.4.2 Onderzoek	17
4.4.3 Conclusie	17
4.5 Geur agrarisch	18
4.5.1 Toetsingskader	18
4.5.2 Onderzoek	18
4.5.3 Conclusie	18
4.6 Kabels en leidingen	18
4.7 Externe veiligheid	18
4.7.1 Toetsingskader	18
4.7.2 Onderzoek	19
4.7.3 Conclusie	19

4.8 Ecologie	20
4.8.1 Toetsingskader	20
4.8.2 Onderzoek	21
4.8.3 Conclusie	21
4.9 Bodem	21
4.9.1 Toetsingskader	21
4.9.2 Onderzoek	21
4.9.3 Conclusie	21
4.10 Water	22
4.10.1 Toetsingskader	22
4.10.2 Onderzoek	22
4.10.3 Conclusie	23
4.11 Archeologie	23
4.11.1 Toetsingskader	23
4.11.2 Onderzoek	23
4.11.3 Conclusie	23
4.12 Cultuurhistorie	24
4.12.1 Toetsingskader	24
4.12.2 Onderzoek	24
4.12.3 Conclusie	24
4.13 M.e.r.-plicht	24
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 25
5.1 Inleiding	25
5.2 Plansystematiek	25
5.3 Inhoud regels	26
 6. UITVOERBAARHEID	 28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2.1 Vooroverleg	28
6.2.2 Vaststellingsprocedure	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 5 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk het voorbereidingsbesluit 'kamerverhuur aan en logies voor arbeidsmigranten in het buitengebied' vastgesteld¹. Dit voorbereidingsbesluit omvat een verbod om woningen, bedrijfs- of dienstwoningen en verblijfsrecreatieve eenheden en recreatiewoningen te gebruiken voor en logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur.

Wanneer een voorbereidingsbesluit wordt vastgesteld, dient binnen een periode van één jaar na de vaststelling een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Naar aanleiding van het genomen voorbereidingsbesluit is daarom onderhavig paraplubestemmingsplan, 'Paraplubestemmingsplan Buitengebied, gemeente Oisterwijk', opgesteld. In onderhavig paraplubestemmingsplan is het begrip-tenkader met betrekking tot het gebruik van woningen aangepast op het gewenste beleid.

Middels onderhavig paraplubestemmingsplan kan de gemeente eventuele ongewenste situaties zoveel mogelijk voorkomen en grip houden op de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat betekent niet dat huisvesting van arbeidsmigranten geheel onmogelijk wordt gemaakt. Door middel van een buitenplanse afwijking kan huisvesting van arbeidsmigranten namelijk worden afgewogen en eventueel toegestaan. De aanvraag van een dergelijke omgevingsvergunning zal worden getoetst aan het gemeentelijke beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten.

Onderhavig paraplubestemmingsplan bevat niet enkel een regeling ten aanzien van het gebruik van woningen. Ook boringsvrije zones worden namelijk juridisch-planologisch geregeld in onderhavig plan en de bescherming hiervan wordt in onderhavig plan in overeenstemming gebracht met provinciale verordeningeregels en het provinciale beleid van de provincie Noord-Brabant.

1.2 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overkoepelend paraplubestemmingsplan voor die delen van het de gemeente Oisterwijk waarvoor op dit moment een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan is vastgesteld op grond waarvan logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur rechtsreeks toegestaan zijn en/of waarin geen regeling is opgenomen met betrekking tot de boringsvrije zones als ingesteld op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Concreet gezien behelst het plangebied van onderhavig paraplubestemmingsplannen de volgende delen van de gemeente Oisterwijk:

- het besluitgebied van voorbereidingsbesluit 'Kamerverhuur en logies voor arbeidsmigranten in het buitengebied (NL.IMRO.0824.VBBuitengebied2020-ON01)';
- de volledige kom van Haaren;
- een aantal solitaire locaties in het buitengebied van Haaren die geen onderdeel uitmaken van het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' van de (voormalige) gemeente Haaren.

¹ NL.IMRO.0824.VBBuitengebied2020-ON01.

Opgemerkt dient te worden dat de hierboven opgenomen beschrijving van het plangebied slechts van indicatieve betekenis is. Voor de precieze begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van onderhavig paraplubestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel diverse ruimtelijke plannen. Deze plannen zijn onderliggend aan onderhavig paraplubestemmingsplan en in beginsel nog steeds van toepassing. Onderhavig paraplubestemmingsplan betreft een partiële herziening van deze plannen op bepaalde onderdelen. In dit geval betreft het de regels rondom het gebruik van woningen en de rondom de boringsvrije zones vanwege de drinkwatervoorziening. Hierbij worden de diverse ruimtelijke plannen welke gelegen zijn binnen de planbegrenzing van het paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld met specifieke regels en/of aanduidingen met betrekking tot de thema's waarop dit paraplubestemmingsplan ziet. Voor het overige blijven de desbetreffende ruimtelijke plannen van kracht. Alleen die onderdelen van deze plannen waarover expliciet iets over wordt gezegd in de planregels van onderhavig paraplubestemmingsplan worden hierbij dus gewijzigd of aangevuld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in diverse milieukundige en planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 en 5 is de (juridische) toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

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

2.1 Rijksbeleid

Met onderhavig paraplubestemmingsplan wordt logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toegestaan binnen het plangebied van dit plan. Op grond van de bestemmingsplannen die van toepassing zijn verklaard op onderhavig paraplubestemmingsplan was dit wel nog rechtstreeks toegestaan. Ook wordt de bescherming van een drinkwaterwingebied binnen de gemeentegrenzen juridisch-planologisch geregeld.

Gelet op het voorgaande voorziet het plan, ten opzichte van de reeds vigerende bestemmingsplannen, niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat met onderhavig plan ook niet wordt voorzien in extra mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen. Daarom is het niet noodzakelijk om in het kader van dit plan een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Gezien de aard van het plan zijn er geen rijksbelangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft een belangrijk deel van haar ruimtelijke beleid en regelgeving vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant' en de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'. In onderstaande twee subparagrafen wordt aandacht besteed aan de relevantie van dit provinciale beleid en deze provinciale regelgeving voor onderhavig plan.

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant' vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één

basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: *“Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”.*
- Doel 2030: *“Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”.*

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

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

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toegestaan zijn. Dergelijke huisvestingsvormen kunnen daarentegen wel worden toegestaan middels een omgevingsvergunning voor afwijken van de regels planologie. Aangezien het plan hiermee zelf niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is er geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toegestaan zijn. Dergelijke huisvestingsvormen kunnen daarentegen wel worden afgewogen en eventueel toegestaan middels een buitenplanse afwijking. Hiermee voorziet onderhavig

plan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aard van het plan is wat dit betreft dan ook consoliderend.

Delen van het plangebied van onderhavig paraplubestemmingsplan worden aangemerkt als 'Boringsvrije Zone'. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn twee soorten regels vastgelegd die hierop betrekking hebben. Allereerst zijn in paragraaf 2.1.4 rechtsreeks werkende regels vastgelegd die betrekking hebben op het verrichten van werkzaamheden in de bodem ter plaatse van een boringsvrije zone (artikel 2.18) en warmtetoevoeging en –onttrekking in een boringsvrije zone (artikel 2.19). Daarnaast zijn in artikel 3.12 instructieregels opgenomen. In dit artikel is het volgende bepaald:

Artikel 3.12 boringsvrije zone

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Boringsvrije Zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen.

Welke gebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden aangemerkt als boringsvrije zone is aangegeven op de bij deze verordening horende kaart 'Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen'.

Aangezien in de bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig paraplubestemmingsplan geen regeling is opgenomen die strekt tot de bescherming van gebieden die in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden aangemerkt als 'Boringsvrije Zone', maar hierin wel dient te worden voorzien ingevolge artikel 3.12 van deze verordening, is hiervoor in onderhavig plan wel een regeling opgenomen met deze strekking. Bij het formuleren van de regeling is rekening gehouden met hetgeen bepaald is in de 'Handreiking drinkwaterbescherming Noord-Brabant' (definitieve versie, d.d. mei 2020). Middels een gebiedsaanduiding is op de verbeelding van onderhavig plan aangegeven waar de boringsvrije zones zich precies bevinden.

2.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 23 maart 2021 hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Naar verwachting zal de Omgevingsverordening Noord-Brabant eind 2021 worden vastgesteld, waarna die op 1 juli 2022 gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden².

Doorwerking plangebied

De regels uit het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn nog niet normstellend, aangezien deze verordening nog niet in werking is getreden. Om de toekomstbestendigheid van onderhavig plan te waarborgen is toch alvast gekeken naar in hoeverre dit paraplubestemmingplan in lijn is met hetgeen neergelegd is in het ontwerp van deze Omgevingsverordening Noord-Brabant.

² Ervan uitgaande dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet wordt uitgesteld naar een later moment dan 1 juli 2022.

In het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn allereerst regels opgenomen met betrekking tot maatwerk voor collectieve woonvormen, namelijk in artikel 4.58. Hierin is opgenomen dat een omgevingsplan van toepassing op 'Landelijk gebied' op een bestaand perceel kan voorzien in collectieve woonvormen, mits aan de in dit artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan. Uit betreffend artikel vloeit echter geen verplichting voort om ook daadwerkelijk een dergelijke bepaling op te nemen. Daarom is het niet meer rechtstreeks toestaan van logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur, zowel in landelijk gebied als in stedelijk gebied, niet in strijd met hetgeen neergelegd is in artikel 4.58.

Verder geldt dat drinkwaterbescherming een gemeentegrensoverschrijdende kwestie is. Daarom de bescherming van drinkwaterwingebieden (waterwingebieden en boringsvrije zones) geregeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is daarom, gelet op de instructieregel uit artikel 3.12 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, noodzakelijk om voor boringsvrije zones een regeling op te nemen in bestemmingsplannen die van toepassing zijn op gebieden die op grond van deze verordening worden aangemerkt als 'Boringsvrije Zone'.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de raad van de gemeente Oisterwijk de 'Omgevingsvisie Oisterwijk' vastgesteld. Tot het moment van invoering van de Omgevingswet heeft de visie de juridische status van structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro. De omgevingsvisie van Oisterwijk heeft niet de vorm van document maar is daarentegen gepubliceerd in de vorm van een website³. In de visie worden de gebiedskenmerken van verschillende deelgebieden binnen de gemeente beschreven. Meer algemeen zijn de volgende drie ambities geformuleerd:

1. Landschapspark Oisterwijk: meer kansen en meer kwaliteit in het hele buitengebied;
2. koploper in actief genieten: op naar een samenhangend en sterk recreatief aanbod;
3. Goed bereikbaar met de fiets voorop: snel in en uit reizen, comfortabel en veilig binnen de kernen.

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toegestaan zijn. Dergelijke huisvestingsvormen kunnen daarentegen wel worden afgewogen en eventueel toegestaan middels een buitenplanse afwijking. Hiermee voorziet onderhavig plan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aard van het plan is dan ook consoliderend. Er bestaat geen strijdigheid met de 'Omgevingsvisie Oisterwijk'.

2.3.2 Structuurvisie Haaren 2013

Op 1 januari 2021 werd de gemeente Haaren opgeheven. De gemeente is toen opgegaan in de buurgemeenten Oisterwijk, Boxtel, Vught en Tilburg. Het kerkdorp Haaren (en omgeving) is toen opgegaan in de gemeente Oisterwijk. Voor dit gebied blijft de op 20 januari 2015 vastgestelde 'Structuurvisie Haaren 2013' gelden.

³ Zie <https://omgevingsvisie-oisterwijk.nl/>.

De (voormalige) gemeente Haaren wil, verspreid over diverse beleidsthema's, de komende jaren ontwikkelingen mogelijk maken die bijdragen aan de kwaliteiten van Haaren als woon- en leefgemeente. In de 'Structuurvisie Haaren 2013' zijn bedreigingen ten aanzien van deze omgevingskwaliteit geformuleerd die moeten worden voorkomen. Initiatieven van derden, die de omgevingskwaliteiten van de dorpen en het buitengebied verstoren, zullen niet worden ondersteund. De gemeente zal bij het afwegen van deze ondersteuning in algemene zin rekening houden met de volgende potentiële bedreigingen:

- Vermindering van de biodiversiteit doordat leefgebieden van soorten vernietigd worden of ongeschikt raken. Voorbeelden hiervan zijn overmatig gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting;
- Aantasting van cultuurhistorisch waardevol landschap vanwege het verdwijnen van landschapselementen en de aantasting van gebieden als open polders of bolle akkers;
- Verdwijnen van archeologische waarden en aardkundige waarden (zoals esdekken, steilranden en microreliëf) door bebouwing of door een grote beweringsdiepte van gronden
- door de agrarische sector;
- Negatieve effecten op waterkwaliteit- en waterkwantiteit in de Natte Natuurparels en daar omheen liggende attentiegebieden door bijvoorbeeld verdichting van de bodemstructuur en het aanleggen van drainagestelsels;
- Ontwikkelingen die het robuuste karakter van het landschap (structuur en samenhang) aantasten;
- Ontwikkelingen die er toe leiden dat dorpen aan elkaar groeien of de ruimte tussen de dorpen te klein wordt om de kernspecifieke kwaliteiten los van elkaar te kunnen blijven benoemen;
- Aantasting van de ruimtelijke structuur door het optreden van grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa en gevelindeling in relatie tot de directe omgeving binnen de dorpen;
- Vermindering van de visuele relatie van de dorpen met het omliggende landelijke gebied;
- De aanleg van verstorende elementen als waterbassins en containervelden of het verdiepen van sloten;
- Vermindering en versnippering van de groenstructuur in de dorpen en daardoor een vermindering van de openheid en toename van de bebouwingsdichtheid.

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd, voor zover dit niet al in vigerende bestemmingsplannen geregeld was. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toegestaan zijn. Dergelijke huisvestingsvormen kunnen daarentegen wel worden afgewogen en eventueel toegestaan middels een buitenplanse afwijking. Hiermee voorziet onderhavig plan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aard van het plan is dan ook consoliderend. Dit betekent tegelijkertijd dat onderhavig plan, ten opzichte van de hierin onderliggende plannen, geen ontwikkelingen mogelijk maakt die een bedreiging vormen voor de omgevingskwaliteit. Middels een opname van boringsvrije zones wordt daarentegen juist een bijdrage geleverd aan het behouden van de aanwezige omgevingskwaliteit. Er bestaat al met al geen strijdigheid met de 'Structuurvisie Haaren 2013'.

2.3.3 Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten

Op 14 oktober 2021 wordt het raadsvoorstel (21-56A) omtrent het 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten' in de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk gebracht. Hierin wordt voorgesteld om over te gaan tot de vaststelling van dit beleidsvoorstel. Het raadsvoorstel wordt als volgt ingeleid:

Arbeidsmigranten zijn in steeds grotere mate nodig om de Nederlandse economie draaiende te houden. Ook veel ondernemingen in Oisterwijk en de regio maken gebruik van hun inzet omdat zij niet in staat zijn om voldoende geschikt Nederlands personeel te vinden. Het vinden van voldoende passende huisvesting voor arbeidsmigranten is een groot probleem. Veel ondernemers vinden snelle huisvestingsoplossingen door het gebruikmaking van betaalbare huur- en koopwoningen in gewone woonwijken. Daarmee worden niet alleen woningen onttrokken aan de oorspronkelijke doelgroep. Het zet ook veelvuldig de leefbaarheid in wijken en buurten onder druk. Ook op niet-vitale vakantieparken worden belangrijke huisvestingsoplossingen gevonden, die tot tal van onwenselijke situaties leiden. Aangezien er geen beleid is en er grote behoefte bij zowel inwoners, werkgevers, huisvesters als gemeente bestaat aan duidelijke spelregels waaronder de huisvesting van arbeidsmigranten tot stand kan komen, is bijgaand beleidskader opgesteld. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de 18 mei 2020 vastgestelde Startnotitie huisvesting arbeidsmigranten.

Voor het vaststellen van het beleidskader worden 12 argumenten genoemd, waaronder de volgende argumenten:

- Het opstellen van beleid over de huisvesting van arbeidsmigranten is een actie uit de
- Woonagenda 2019-2023;
- Met dit beleid geven we invulling aan de adviezen van de commissie Roemer, die een dringend beroep op gemeenten doet om de woon- en werkomstandigheden van arbeidsmigranten te verbeteren;
- Het gebrek aan voldoende goede huisvestingsmogelijkheden leidt tot tal van ongewenste maatschappelijke effecten;
- De maximale huisvestingsomvang past bij de aard en schaal van Oisterwijk.

Doorwerking plangebied

Ten tijde van de start de terinzagelegging van onderhavig paraplubestemmingsplan was het 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten' nog niet vastgesteld. Daarom vormt onderhavig plan geen directe uitwerking van reeds vastgesteld beleid. Wel is geanticipeerd op de vaststelling van het beleidskader. Door huisvesting van arbeidsmigranten middels onderhavig plan niet meer rechtstreeks toe te staan wordt bewerkstelligd dat per nieuw initiatief met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten dient te worden beoordeeld of een initiatief doorgang kan vinden. Hierbij ontstaat de mogelijkheid om te toetsen aan de beleidsuitgangspunten uit de 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten'.

3. PLANBESCHRIJVING

Inkadering gebruik woningen

Op 5 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk het voorbereidingsbesluit 'kamerverhuur aan en logies voor arbeidsmigranten in het buitengebied' vastgesteld⁴. Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Dit voorbereidingsbesluit omvat een verbod om woningen, bedrijfs- of dienstwoningen en verblijfsrecreatieve eenheden en recreatiewoningen te gebruiken voor en logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur. Uitgezonderd van dit verbod zijn gevallen waarin op het moment van vaststelling van betreffend voorbereidingsbesluit reeds (op legale wijze) sprake was van logies voor arbeidsmigranten of kamerverhuur.

Wanneer een voorbereidingsbesluit wordt vastgesteld, dient binnen een periode van één jaar na de vaststelling een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Naar aanleiding van het genomen voorbereidingsbesluit is daarom onderhavig paraplubestemmingsplan, 'Paraplubestemmingsplan Gebruik woningen en drinkwaterbeschermingsgebied', opgesteld. In onderhavig paraplubestemmingsplan zijn de begrippen 'wonen', 'woning' en 'huishouden' gedefinieerd. Deze definities zijn zodanig geformuleerd dat logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet rechtstreeks zijn toegestaan.

In de bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig plan ontbreekt een beschrijving van het begrip 'huishouden'. Hierdoor zijn logies voor migranten en kamerverhuur binnen de plangebieden van deze plannen rechtstreeks toegestaan. Hoewel dit tot op heden nog niet tot veel ongewenste situaties heeft geleid, ziet de gemeente Oisterwijk toch aanleiding om logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toe te staan. De verwachting is namelijk dat in de komende jaren een aantal agrarische bedrijven stopt. Ook staat er een aantal woningen te koop in het buitengebied. Het is voorstelbaar dat in deze woningen arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest. De gemeente Oisterwijk heeft signaleerd dat er al adviseurs en huisvesters op zoek zijn naar mogelijkheden hiervoor. In buurgemeenten is tevens te zien dat er veelvuldig huizen in het buitengebied worden aangekocht voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Middels onderhavig paraplubestemmingsplan kan de gemeente eventuele ongewenste situaties zoveel mogelijk voorkomen en grip houden op de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat betekent niet dat huisvesting van arbeidsmigranten geheel onmogelijk wordt gemaakt. Door middel van een buitenplanse afwijking kan huisvesting van arbeidsmigranten namelijk worden afgewogen en eventueel toegestaan. De aanvraag van een dergelijke omgevingsvergunning zal worden getoetst aan het gemeentelijke beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat hierbij (met name) om het 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten'. Voor een beschrijving van dit beleidskader wordt verwezen naar paragraaf 2.3 – en in het bijzonder naar paragraaf 2.3.3.

Juridisch-planologische borging drinkwaterbeschermingsgebieden

Onderhavig paraplubestemmingsplan bevat niet enkel een regeling ten aanzien van het gebruik van woningen. Ook boringsvrije zones worden namelijk juridisch-planologisch geregeld in onderhavig plan. Het betreft hier zowel een gebied in de zuidoosthoek van het gemeentelijke grondgebied als een gebied dat zich uitstrekt over een groot deel van de kom van Haaren. Betreffende gebieden zijn door de provincie Noord-Brabant aangewezen als 'Boringsvrije Zone' in de Interim omgevingsverordening

⁴ NL.IMRO.0824.VBBuitengebied2020-ON01.

Noord-Brabant. Het is, gelet op de instructieregel uit artikel 3.12 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, ook noodzakelijk om voor boringsvrije zones een regeling op te nemen in bestemmingsplannen die van toepassing zijn op gebieden die op grond van deze verordening worden aange-merkt als 'Boringsvrije Zone'. In de 'Handreiking drinkwaterbescherming Noord-Brabant' is onder andere hiervoor een voorbeeldregeling opgenomen. De regeling is ongewijzigd overgenomen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties of bebouwing). Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat kamerverhuur, alsmede het aanbieden van logies aan arbeidsmigranten niet meer rechtstreeks toegestaan is. Dergelijke huisvestingsvormen kunnen daarentegen wel worden afgewogen en eventueel toegestaan middels een buitenplanse afwijking.

Daarnaast voorziet het plan in nadere regels met betrekking tot de binnen het plangebied gelegen boringsvrije zones ter nadere planologische bescherming van de drinkwaterbeschermingsgebieden.

Hiermee voorziet onderhavig plan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aard van het plan is dan ook consoliderend. Dit betekent dat de meeste omgevingsaspecten op voorhand van minder belang zijn voor onderhavig paraplubestemmingsplan.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening⁵ dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Oisterwijk heeft dat gedaan in de 'Nota Parkeernormen 2016'.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Onderhavig plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aard van het plan is dan ook consoliderend. Hieruit volgt dat onderhavig plan niet voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen die zorgen voor extra verkeersgeneratie. Daarom kan een verdere kwantitatieve onderbouwing ten aanzien van het deelaspect verkeer achterwege blijven.

⁵ Bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).

Parkeren

Onderhavig plan voorziet niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een toename in de parkeerbehoefte binnen het plangebied met zich meebrengen. Door het nader inkaderen van het gebruik van woningen, kunnen potentiële parkeerproblemen juist worden voorkomen. Een nadere toetsing aan het parkeerbeleid kan derhalve achterwege blijven.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek naar wegverkeer, railverkeer in industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein;
- de aanleg van een nieuwe weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein;
- de reconstructie van een bestaande weg of spoorweg of wijziging van de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

4.2.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toegestaan zijn. Dergelijke huisvestingsvormen kunnen daarentegen wel worden afgewogen en eventueel toegestaan middels een buitenplanse afwijking. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. In vergelijking met het huidige planologische regime is daarmee geen sprake van een verruiming met betrekking tot de mogelijkheden tot realisatie van geluidsgevoelige objecten. Om die reden kan akoestisch onderzoek achterwege blijven in het kader van dit paraplubestemmingsplan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

4.3.2 Onderzoek

NIBM

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd.

Gelet op voorgaande voorziet dit plan niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg kunnen hebben. De NIBM-tool kan daarom buiten toepassing blijven. Ingeval van concrete initiatieven is het mogelijk wel van belang om te beoordelen of een project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Aangezien dit plan als gezegd niet zorgt voor extra verkeersgeneratie, kan op voorhand aangenomen worden dat er ten gevolge van deze ontwikkelingen geen verandering zal optreden in de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat en in rondom het projectgebied. Tevens wordt ten opzichte van het huidige planologische regime niet voorzien in nieuwe functies die het noodzakelijk maken om de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat (opnieuw) te beoordelen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het

woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁶. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

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

4.4.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toegestaan zijn. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden.

Gelet op de inhoud van onderhavig plan ontstaan er ten opzichte van wat het geval is onder de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe mogelijkheden voor het toevoegen van milieugevoelige bestemmingen. Ook is uitgesloten dat de vaststelling van het paraplubestemmingsplan tot beperkingen voor milieubelastende functies leidt. Met het plan worden tevens geen extra mogelijkheden geboden tot vestiging van milieubelastende functies ten opzichte van wat reeds mogelijk is onder het huidige planologische regime.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

⁶ *Bedrijven en Milieuzonering*, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

4.5.2 Onderzoek

Middels dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van geurgevoelige objecten dan wel nieuwe geurbronnen (veehouderijen).

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een aantal planologisch relevante kabels en (hoogspannings)leidingen gelegen. Omdat onderhoudig plan echter niet voorziet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden, kan aangenomen dat het aspect kabels in leidingen reeds voldoende beschouwd is in de bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhoudig plan.

Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor belemmeringen. De bestaande beschermingsregimes en belemmeringenstroken blijven gehandhaafd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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

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

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

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

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

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

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

4.7.2 Onderzoek

In het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten opzichte van wat al toegestaan is op grond van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen worden met dit bestemmingsplan echter geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Aangezien dit plan niet voorziet in extra gebruiksmogelijkheden van woningen ten opzichte van wat het geval is onder het huidige planologische regime, hoeven in het kader van dit plan geen nieuwe afwegingen te worden gemaakt ten aanzien van externe veiligheid; aangenomen kan worden dat dergelijke afwegingen reeds in voldoende mate gemaakt zijn in het kader van de vigerende bestemmingsplannen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

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

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

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek

Ten opzichte van de bestaande mogelijkheden onder het huidige planologische regime worden er met dit plan geen (extra) ingrepen mogelijk gemaakt die tot negatieve effecten voor beschermde soorten kunnen leiden. Voorts is er geen sprake van toevoeging van nieuwe functies anders dan reeds is toegestaan volgens de vigerende bestemmingsplannen. Bestaande planologische mogelijkheden worden juist verder ingekaderd. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, waaronder een toename van stikstofdepositie, zijn daarom op voorhand uitgesloten.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

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

4.9.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt namelijk geregeld dat logies voor arbeidsmigranten en kamerverhuur niet meer rechtstreeks toegestaan zijn.

Aangezien onderhavig plan ten opzichte van de bestemmingsplannen die van toepassing zijn verklaard op dit plan geen nieuwe (hoofd)functies toestaat, is het voldoende aannemelijk dat het bodemaspect reeds voldoende verantwoord is in deze vigerende bestemmingsplannen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

4.10.2 Onderzoek

Water in relatie tot concrete ruimtelijke ontwikkelingen

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) en worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Het is daarom niet noodzakelijk om het aspect water nader te verantwoorden voor wat betreft concrete ruimtelijke ontwikkelingen.

Drinkwaterbeschermingsgebied

Binnen de gemeente Oisterwijk zijn, gelet op de kaart 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging' behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, boringsvrije zones aanwezig. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot deze boringsvrije zones opgenomen. Allereerst zijn in paragraaf 2.1.4 rechtsreeks werkende regels vastgelegd die betrekking hebben op het verrichten van werkzaamheden in de bodem ter plaatse van een boringsvrije zone (artikel 2.18) en warmtetoevoeging en –onttrekking in een boringsvrije zone (artikel 2.19). Daarnaast zijn in artikel 3.12 instructieregels opgenomen. In dit artikel is het volgende bepaald:

Artikel 3.12 boringsvrije zone

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Boringsvrije zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen.

Welke gebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden aangemerkt als boringsvrije zone is aangegeven op de bij deze verordening horende kaart 'Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen'.

Aangezien in de bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig paraplubestemmingsplan geen regeling is opgenomen die strekt tot de bescherming van gebieden die in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden aangemerkt als 'Boringsvrije zone', maar hierin wel dient te worden voorzien ingevolge artikel 3.12 van deze verordening, is hiervoor in onderhavig plan een regeling

opgenomen met deze strekking. Bij het formuleren van de regeling is rekening gehouden met hetgeen bepaald is in de 'Handreiking drinkwaterbescherming Noord-Brabant' (definitieve versie, d.d. mei 2020). De in deze handreiking voorbeeldregeling is hierbij ongewijzigd overgenomen. Middels een gebiedsaanduiding is op de verbeelding van onderhavig plan aangegeven waar de boringsvrije zones zich precies bevinden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen. De bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening is geregeld in de planregels van onderhavig plan. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregel uit artikel 3.12 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De gemeente Oisterwijk heeft een beleidsplan opgesteld waarin het gemeentelijk beleid is opgenomen ten aanzien van archeologie, namelijk het 'Beleidsplan Archeologie Gemeente Oisterwijk'. Hierbij horen ook de 'Archeologische waarden- en verwachtingskaart' en de 'Archeologische beleidskaart'.

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

4.11.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende bouwmogelijkheden geboden of anderszins activiteiten mogelijk gemaakt met mogelijk negatieve invloed op archeologische waarden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Aangenomen kan worden dat het aspect archeologie reeds voldoende verantwoord is in de bestemmingsplannen die van toepassing zijn verklaard op onderhavig bestemmingsplan.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

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

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

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de verbeeldingen van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen en op basis van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' (CHW) van de provincie Noord-Brabant⁷ kan worden bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een dergelijke analyse kan in dit geval achterwege blijven, aangezien met onderhavig plan niet voorzien wordt in nieuwe (bouw)mogelijkheden. Bestaande mogelijkheden voor het gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Hiermee voorziet onderhavig plan niet in ontwikkelingen die cultuurhistorische waarden nadelig kunnen beïnvloeden.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

Doorwerking projectgebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden, maar uitsluitend een nadere inkadering van bestaande gebruiksmogelijkheden. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is hiermee niet aan de orde.

⁷ Zie <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html>

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

De Wro en het Bro bepalen uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met regels en een toelichting daarop. De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels. Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Daarvoor moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. Dit is de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012)'.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan. Samen met de verbeelding vormen de regels het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De regels worden in paragraaf 5.3 nader beschreven.

De verbeelding

Op de verbeelding kunnen bestemmingen en aanduidingen worden weergegeven, die de werkingsgebieden van de regels bepalen. In paragraaf 5.2 wordt de opzet van de verbeelding nader beschreven.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggende paraplubestemmingsplan is een overkoepelend bestemmingsplan, dat dient als aanvulling op en gedeeltelijke vervanging van de vigerende ruimtelijke plannen (zie nader paragraaf 5.3). Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de plangebieden van alle bestemmingsplannen die onderliggend zijn aan onderhavig plan. De regels uit de paraplubestemmingsplan zijn van toepassing op alle ruimtelijk plannen (bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen) binnen het plangebied.

De regels in dit plan gelden in beginsel voor het gehele plangebied van dit paraplubestemmingsplan. Daarnaast is op de verbeelding nog de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen. Deze aanduiding beslaat niet het gehele gemeentelijke grondgebied. Binnen het gebied met de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' gelden andere c.q. aanvullende regels.

5.3 Inhoud regels

In deze paragraaf worden de opzet en inhoud van de regels besproken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel is een aantal begrippen opgenomen, welke nader gedefinieerd zijn. Enerzijds betreft dit een aantal standaardbegrippen conform de SVBP 2012. Anderzijds betreft dit begrippen, die voorkomen in de regels in Hoofdstuk 2 en waarvoor een uniforme toepassing binnen het plangebied gewenst is.

Van toepassing verklaring (art. 2)

In dit artikel is het toepassingsbereik van de regels geregeld in verhouding tot de onderliggende ruimtelijke plannen. De regels van de onderliggende bestemmingsplannen, de daarbij behorende bestemmingen en aanduidingen blijven in beginsel van toepassing. De in Hoofdstuk 2 beschreven regels wijzigen deze plannen echter, c.q. vullen deze aan. Daarnaast is specifiek geregeld dat de in artikel 1 opgenomen begrippen op alle onderliggende ruimtelijke plannen van overeenkomstige toepassing worden verklaard. Indien een bepaald begrip in een onderliggend plan reeds voorkomt, dan vervangt de bepaling in onderhavig paraplubestemmingsplan het betreffende begrip.

Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van gronden en bebouwing voor het 'wonen' nader in te kaderen. In de bestemmingsplannen die van toepassing zijn verklaard op onderhavig plan ontbreekt een beschrijving van het begrip 'huishouden'. Hierdoor zijn logies voor migranten en kamerverhuur binnen de plangebieden van deze plannen rechtstreeks toegestaan. Omdat deze situatie niet gewenst wordt geacht en nadere sturing op huisvestingsvormen anders dan een huishouden gewenst is, is een vervangend dan wel aanvullend begrip voor 'wonen' opgenomen. Hierin is een koppeling gemaakt met het begrip 'woning'. In het begrip 'woning' is een koppeling gelegd met het begrip 'huishouden'. Hierdoor is het gebruik nader gereguleerd. Ook in het begrip 'bedrijfswoning' is een koppeling hiermee gelegd. Daarnaast zijn kamerverhuur en bijzondere woonvormen aangemerkt als strijdig gebruik. Ook deze begrippen zijn nader gedefinieerd in art. 1.

Het samenstel van begrippen (art. 1) en de van toepassing verklaring van deze begrippen (art. 2) leidt tot het beoogde doel, dat binnen een (bedrijfs)woning in beginsel uitsluitend een huishouden mag wonen en de relevante begrippen eenduidig zijn gedefinieerd.

Hoofdstuk 2: algemene regels

Anti-dubbeltelregel (art. 3)

Deze regel is voor ieder bestemmingsplan verplicht op basis van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene aanduidingsregels (art. 4)

In dit artikel zijn nadere regels gesteld voor de twee boringsvrije zones binnen het plangebied. Hier is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de nabijgelegen drinkwatervoorziening. In de regels is een verbod opgenomen om boringen of grondwerkzaamheden te verrichten dieper dan 10 meter onder maaiveld. Deze regels sluiten aan op de bepalingen in de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant alsmede de 'Handreiking drinkwaterbescherming Noord-Brabant' (definitieve versie, d.d. mei 2020).

Hoofdstuk 3: overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (art. 5)

Dit artikel bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte standaard overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Op basis van het overgangsrecht kunnen met dit plan strijdige situaties worden voortgezet, mits deze legaal bestaan op het moment dat het paraplubestemmingsplan als ontwerp ter inzage ligt.

Slotregel (art. 6)

Dit artikel geeft aan hoe de regels moeten worden geciteerd.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond daarvan is de gemeenteraad niet verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. Hiervan is dan ook afgezien.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het wettelijke vooroverleg is onderhavig plan voorgelegd aan waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Beide hebben ingestemd met het paraplubestemmingsplan.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Met de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure wordt het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor het inbrengen van zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving wordt het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant.

