

**BESTEMMINGSPLAN
ZANDSTRAAT 14A
GEMEENTE OISTERWIJK**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld, 17 maart 2016

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Zandstraat 14a
IMRO idn	NL.IMRO.0824.BPZandstraat14a-VA01
Versie vooroverleg	November 2014
Versie voorontwerp	Mei 2015
Versie ontwerp	November 2015
Versie vastgesteld	17 maart 2016
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planomschrijving	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	9
1.5	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.6	Leeswijzer	10
2.	DE HUIDIGE SITUATIE	12
2.1	Historie	12
2.2	Ruimtelijke structuur	13
2.3	Functionele structuur	18
3.	BELEIDSKADER	21
3.1	Europees beleid	21
3.2	Rijksbeleid	22
3.3	Provinciaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	31
4.	MILIEUASPECTEN	33
4.1	Niet-agrarische bedrijvigheid	33
4.2	Agrarische bedrijvigheid	34
4.3	Geluid	36
4.4	Bodemkwaliteit	38
4.5	Luchtkwaliteit	39
4.6	Externe veiligheid	40
4.7	Verkeer en parkeren	41
4.8	Ecologie	42
4.9	Water	45
4.10	Archeologie	49
4.11	Cultuurhistorie	51
5.	PLANUITGANGSPUNTEN	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Inrichting en ontwikkeling	52
5.3	Huidige inrichting aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv	53
5.4	Huidige inrichting Rosep	55
5.5	Knelpunten van de huidige inrichting van de Rosep	57
5.6	Kwaliteitsverbetering in de beoogde situatie	57
5.7	Toekomstige indeling bedrijfsperceel	60
5.8	Duurzaamheidsaspecten	62
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	64
6.1	Plansystematiek	64
6.2	Bestemmingen	66

7.	UITVOERBAARHEID	68
7.1	Economische uitvoerbaarheid	68
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
7.3	Procedure	68

BIJLAGEN:

Bijlage I:	Flora en fauna onderzoek Zandstraat 14A te Moergestel, 2 oktober 2014
Bijlage II:	Compensatieplan Zandstraat 14A Moergestel, gemeente Oisterwijk, Crijns Rentmeesters bv, 16 september 2015
Bijlage III:	Akoestisch onderzoek industrielawaai Van der Zanden, Zandstraat 14A, Moergestel, Tritium Advies, 1408/048/RV-01 versie 3, 10 juli 2015
Bijlage IV:	Verkennd bodemonderzoek, Geofox Lexmond bv, 13 oktober 2014, projectnummer 20141443/MSEE
Bijlage V:	HNO-tool berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is de opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het uitbreidingsplan/herontwikkelingsplan van VDZ Holding en de uitvoerings-bv's Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv, Van der Zanden Milieu bv en Loonbedrijf Van der Zanden Moergestel bv, (hierna de initiatiefnemer genoemd) gelegen aan Zandstraat 14a Moergestel. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van een Masterplan, dat in een werkatelier in samenwerking met de provincie Noord-Brabant, de Gemeente Oisterwijk, Streekhuis de Kempen, Waterschap de Dommel, Natuurmonumenten en Van Dun Advies tot stand is gekomen. Het Masterplan kent een tweeledig doel. Enerzijds bestaat er bij Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv de behoefte om het bedrijf op de locatie her in te richten en het bouwvlak beperkt uit te breiden. Anderzijds is er vanuit de overheden en het waterschap behoefte om de beek de Rosep meer ruimte te geven en een gedeelte van een ecologische zone in het beekdal van de Rosep her in te richten. Het gaat over een beekdaltraject met een lengte van circa 650 meter.

Het bedrijf, waarvan de heren M. en T. van der Zanden gezamenlijk eigenaar zijn, is al meer dan 45 jaar gevestigd aan de Zandstraat 14a. De activiteiten die er plaatsvinden bestaan uit loon-, aannemings- en transportwerkzaamheden. Tevens is de locatie in gebruik als groundbank, milieuonderzoeksbureau en op beperkte schaal als paardenhouderij. Het bedrijf heeft een vooraanstaande marktpositie op het gebied van grond-, weg-, water- en natuurbouw, sloop en milieusanering. Om deze positie te behouden is innovatie en uitbreiding noodzakelijk.

Beoogd wordt om met een beperkte uitbreiding en vormverandering van het bouwvlak, efficiënter ruimtegebruik mogelijk te maken zodat het bouwvlak optimaal benut kan worden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Met de gewijzigde ligging van het bouwvlak wordt tevens tegemoet gekomen aan de wens de beek de Rosep meer ruimte te geven. Daarnaast zullen de ecologische en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse worden verbeterd doordat een deel van de ecologische hoofdstructuur grenzend aan de Rosep ingericht zal worden. Tenslotte zal met de beoogde maatregelen het woon- en leefklimaat voor de omgeving van het bedrijf verbeteren.

1.2 Planomschrijving

1.2.1 Samenvatting

In de huidige situatie voldoet de inrichting van het terrein aan de Zandstraat 14a niet aan de wens van de initiatiefnemer om uit te breiden en te innoveren. Daarnaast hebben Natuurmonumenten en Waterschap de Dommel de wens uitgesproken om het gedeelte van de Rosep dat grenst aan het terrein van het aannemingsbedrijf meer ruimte te geven ten behoeve van natuur en landschap. Met een gezamenlijk plan worden beide belangen gediend. Een vormverandering van de bedrijfsbestemming en een beperkte vergroting van de bedrijfsbestemming maken een efficiënter gebruik mogelijk. Hiermee samengaan wordt ruimte voor de beek gecreëerd en wordt het beekdal heringericht ten behoeve van natuur en landschap. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige inrichting van het bedrijf en de ligging van het bedrijf in de omgeving.



Figuur 1: Luchtfoto van de huidige inrichting van het bedrijf en de beoogde inrichting

1.2.2 Herinrichting aannemingsbedrijf

De huidige inrichting van het bouwvlak van het aannemingsbedrijf is niet toereikend voor een optimale bedrijfsvoering. Zowel de positionering als de grootte en hoogte van de gebouwen en loodsen beletten een optimaal gebruik en een efficiënte bedrijfsvoering. Er is in de huidige situatie weinig parkeerruimte en (te) weinig ruimte voor werkvoertuigen om te manoeuvreren op het terrein. De gebouwen zijn te klein voor een efficiënte opslag.

In de toekomstige situatie wil de initiatiefnemer de, nu verspreid over het terrein gelegen gebouwen en activiteiten, onderbrengen in één bedrijfsgebouw met een omvang van circa 6.000 m² en een nieuw kantoor. Het kantoor en de bedrijfswoning (met een gezamenlijk oppervlak van circa 400 m²) worden gesloopt en opnieuw opgericht. Daarmee worden alle (asbesthoudende) gebouwen gesloopt en vindt volledige nieuwbouw plaats. Tevens wordt een centrale ingang voor bezoekers op het terrein gerealiseerd.

De machines en materialen die in de huidige situatie buiten opgeslagen worden, zullen in de toekomst ondergebracht worden in de nieuwbouw. De opslag van grond, zand, menggranulaat, puin en andere vaste bouwstoffen zal buiten plaats vinden in daarvoor op te richten sleufsilo's, een deel van deze opslag zal binnen plaats vinden. De bedrijfsactiviteiten worden op het bouwvlak geconcentreerd en qua functie gescheiden. Hierdoor kan er efficiënter gewerkt worden. Daarnaast beoogt de initiatiefnemer ook de beeldkwaliteit ter plaatse te verbeteren waardoor het geheel een eigentijdse bij het bedrijf en de omgeving passende uitstraling verkrijgt.

1.2.3 Bedrijfsvergroting en toename bebouwing

Het bedrijf is in de laatste jaren steeds verder aan het verbreden. Naast grondverzet wordt steeds meer ingezet op milieuwerkzaamheden zoals asbestsanering en bodemsanering. De eisen die de overheid aan de bedrijven stelt worden steeds strenger. Het materieel dient hierop afgestemd te worden. Voor een grondverzetbedrijf is het noodzakelijk dat er een efficiënt grond- en bouwstoffendepot wordt ingericht. Een vergaand onderscheid in kwaliteitsklassen van grond maakt veel extra opslagcapaciteit en bijbehorende manoeuvreerruimte noodzakelijk. Door strengere eisen vanuit de overheid en (milieu)wetgeving is een andere inrichting en meer ruimte nodig. Het bedrijf heeft dan ook behoefte aan extra opslagruimte welke vanwege landschappelijke redenen aan het directe zicht vanaf de weg wordt onttrokken. De extra opslag zal ingevuld worden op het zuidwestelijke deel van het plangebied. Hier is extra opslagcapaciteit benodigd. Om deze redenen zal de bedrijfsbestemming in zuidwestelijke richting worden uitgebreid. De buitenopslag achter de gebouwen tegen de Rosep komt met dit plan te vervallen.

In de huidige situatie is er sprake van een bedrijfsbestemming met een omvang van 18.468 m². In de toekomstige situatie is een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 19.809 m² beoogd. Er is derhalve sprake van een toename van de bedrijfsbestemming met een omvang van 1.341 m². In de huidige situatie is een bebouwing binnen het plangebied aanwezig met een omvang van circa 5.775 m². De totale omvang van bebouwing bedraagt na de beoogde ontwikkeling 6.400 m² (bestaande uit een woning met een omvang van circa 150 m², een kantoor met een omvang van circa 250 m² en een loods met een omvang van circa 6.000 m²). De bebouwde oppervlakte is daarmee gelijk aan de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing in de huidige situatie na gebruikmaking van de afwijkmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan.

1.2.4 Herinrichting deel van de Rosep

Het aannemingsbedrijf grenst direct aan de Rosep waardoor ruimte voor de ontwikkeling van de beek en beekbegeleidende natuur op deze locatie ontbreekt. Bij de nieuwe bedrijfsinrichting wordt door verschuiving van het bouwvlak ter plaatse van het aannemingsbedrijf ruimte gecreëerd voor de Rosep. Een strook van circa 25 meter breed langs de Rosep, waarop thans een bedrijfsbestemming is gelegen, wordt omgezet in natuur.

Een, in het kader van de Landinrichting, aan Natuurmonumenten toe te delen grondstrook ter breedte van 25 meter en met een oppervlakte van 1.22.64 hectare, aangrenzend aan de Rosep is nog niet als ecologische zone ingericht. De middelen hiertoe ontbreken vooralsnog. Deze strook grenst aan de beek en aan het aannemingsbedrijf en is in het provinciale beleid aangeduid als "natuurontwikkelingsgebied, ecologische verbindingszone". Een inrichting van de ecologische verbindingszone langs de beek is in samenhang met partijen in het werkatelier uitgewerkt en in deze toelichting beschreven. Het aannemingsbedrijf zal als compensatie voor de bouwvlakverandering en -vergroting de uitvoering van de inrichting van de natuur langs de Rosep in zijn geheel voor zijn rekening nemen. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie.



Figuur 2: Inrichting van de EHS in het plangebied, waarbij slechts de EHS en de beoogde bedrijfsbebouwing in de beoogde situatie is opgenomen

1.3 Doel van het bestemmingsplan

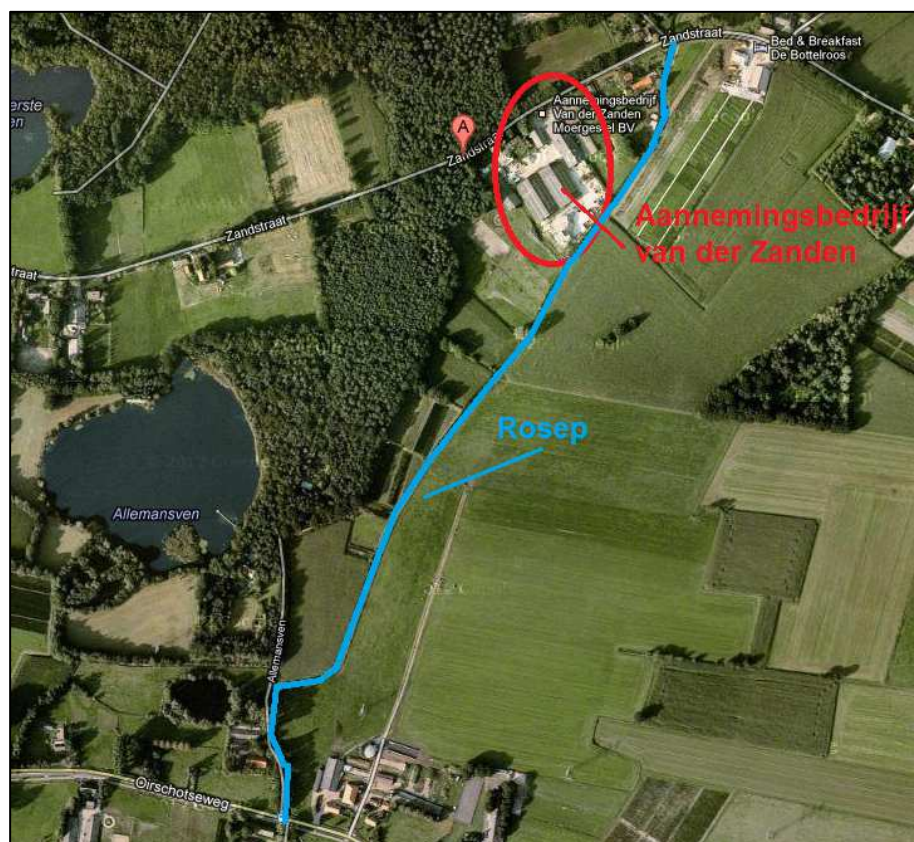
Dit bestemmingsplan heeft een vormverandering van het bouwvlak alsmede een beperkte vergroting van de bedrijfsbestemming en een herinrichting van de huidige bebouwing gevestigd aan de Zandstraat 14a ten doel. Daarmee samengaan zal de herinrichting ten behoeve van natuur en landschap van het gebied grenzend aan de Rosep plaatsvinden. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling en herinrichting van Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv en het herbegrenzen van de ecologische hoofdstructuur alsmede de compensatie hiervan. De inrichting van de natuurgronden dient gezien te worden als een compenserende maatregel. Ter zekerstelling van de uitvoering van deze inrichting is een voorwaardelijke gebruiksregel ten behoeve van het gebruik van de bedrijfsgebouwen in de bestemmingsplanregels opgenomen en maakt het compensatieplan eveneens deel uit van de regels. Tevens wordt een hiertoe strekkende bepaling opgenomen in een op te stellen anterieure overeenkomst.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Oisterwijk vastgesteld op 29 juni 2011. Met betrekking tot het plangebied is het bestemmingsplan in werking getreden. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk.

1.5 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Zandstraat 14a te Moergestel en de belendende cultuurgrond. Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Moergestel. Navolgende figuur geeft een luchtfoto-overzicht van het plangebied en de directe omgeving hiervan.



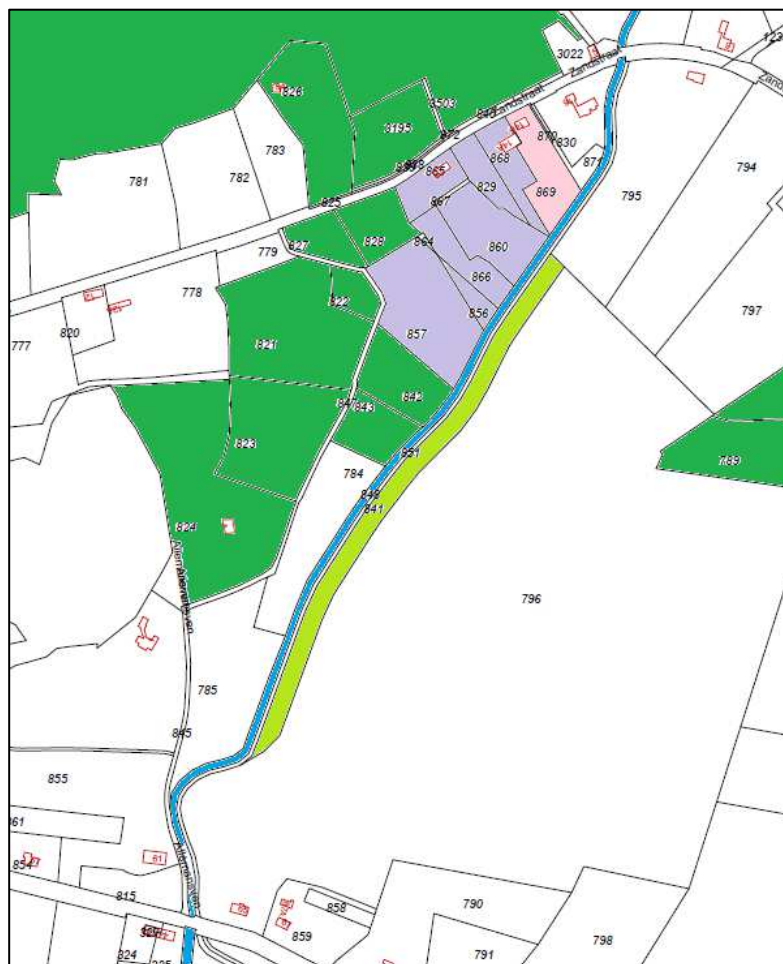
Figuur 3: Luchtfoto van de ligging van het plangebied in de omgeving

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Oisterwijk, sectie K, nummers 868, 829, 869, 865, 867, 860, 866, 864, 856 en 857, in eigendom van VDZ Holding bv en het perceel met nummer 869 dat in eigendom is van een belendende eigenaar. Het perceel kadastraal bekend als: gemeente Oisterwijk, sectie K, nummer 841 is in eigendom van Bureau Beheer Landbouwgronden en zal worden toebedeeld aan Natuurmonumenten. Dit perceel is reeds bestemd als natuur en behoort daarom niet tot het plangebied. Initiatiefnemer zal echter ook zorgdragen voor inrichting van het perceel. Op navolgende kadastrale kaart is het plangebied in paars aangegeven. Het perceel in eigendom van Natuurmonumenten dat tevens heringericht wordt is in lichtgroen aangegeven.

In de huidige situatie is de kadastrale en bestemmingsplanmatige grens tussen de percelen aan Zandstraat 14a en Zandstraat 14b niet rechtlijnig, waardoor beide locaties enigszins in elkaar

vervlochten zijn. In samenhang met dit bestemmingsplan wordt een grenscorrectie toegepast, waardoor de grenzen tussen de bestemmingen aan Zandstraat 14a en 14b zowel kadastraal als bestemmingsplanmatig waar mogelijk recht(er) worden getrokken. Er wordt hiermee een betere ruimtelijke scheiding tussen de bedrijfsbestemming en de belendende woonbestemming gerealiseerd. De woonbestemming aan Zandstraat 14b is derhalve geheel binnen het plangebied opgenomen. Voor de woonbestemming aan Zandstraat 14b treden er middels dit bestemmingsplan echter geen veranderingen op. Derhalve wordt de woonbestemming in deze tekst, waar niet noodzakelijk, ook niet nader toegelicht. Er is in de huidige situatie sprake van één woonbestemming aan de locatie Zandstraat 14b en dit blijft zo in de beoogde situatie. Ook de omvang van de woonbestemming blijft gelijk. Er is sprake van de ruil van gronden met een omvang van 462 m². Een omvang van 462 m² dat bestemd was als bedrijf wordt omgezet in een woonbestemming en een omvang van 462 m² dat bestemd was als wonen wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming.

De bestaande bos- en natuurgebieden zijn in navolgende figuur donkergroen aangegeven. Deze percelen zijn ook deels in eigendom van VDZ Holding bv. Dit betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Oisterwijk sectie K nummers 827 en 828. De Rosep is als blauw lint herkenbaar.



Figuur 4: Kadastrale kaart van het plangebied

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Zandstraat 14a' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het

bestemmingsplan. In deze toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende beleid (Europese richtlijnen, Rijksbeleid, provinciaal- en gemeentelijk beleid). Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 tot slot gaat in op economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

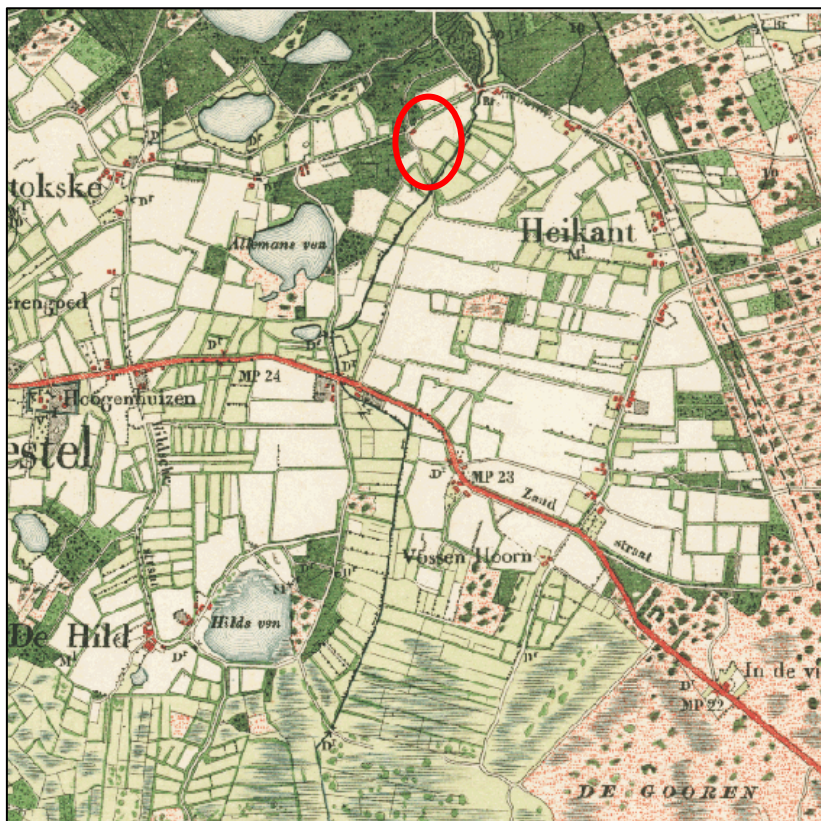
2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in en aangrenzend aan het beekdal van de Rosep op een overgang naar een (voormalig) heidecomplex. Op een historische kaart uit 1837 is te zien dat er een oude kamptonginning aanwezig is ter plaatse van het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische kaart uit 1837 voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 5: Kaart plangebied van 1837 voor het plangebied en de omgeving

De kleine Oisterwijksche heide was destijds nog niet ontgonnen. De Zandstraat was wel al aangelegd maar kende een ander wegprofiel. Op de kaart zijn het Allemansven en het Kolkven goed herkenbaar. De toenmalige Rosep ontsprong in het Kolkven en waterde af op de Essche stroom. In de periode tussen 1850 en de jaren '30 van de vorige eeuw is het Moergestels Broek ontgonnen en ontwaterd en is een gegraven loop van het Broek naar de Rosep aangelegd. De beek is hiermee bovenstrooms als het ware verlengd met een gegraven loop en afgekoppeld van het Kolkven. Dit verklaart het verschil in morfologie van de beek. Bovenstrooms van het plangebied is er sprake van een gegraven loop die plaatselijk diep door een zandrug (onder andere ter hoogte van de Zandstraat) snijdt. Hier betreft de Rosep een belangrijk lijnvormig element in het landschap. Benedenstrooms is er sprake van een meer natuurlijke beekloop die gelegen is in een beekdal met moerassige laagtes. Dit verklaart ook waarom het aannemingsbedrijf is gelegen op een zandrug en tevens direct langs de beek. Benedenstrooms van de Zandstraat volgt de beek een meer natuurlijke loop in een herkenbaar beekdal. Dit deel is recent heringericht waarbij de oorspronkelijke loop is hersteld en de natuurwaarden zijn versterkt. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische kaart van het plangebied in 1900.



Figuur 6: Uitsnede historische kaart van plangebied uit 1900

Op deze kaart is de Rosep te herkennen met zijn nieuwe oorsprong in het Moergestels Broek. De locatie van het aannemingsbedrijf ligt in de oksel van de Rosep en de Zandstraat.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Inleiding

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bodemopbouw, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. In navolgende subparagrafen wordt een beschrijving gegeven van de opbouw van het plangebied welke heeft geleid tot de huidige ruimtelijke structuur. Hierbij is gekozen voor een integrale beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit.

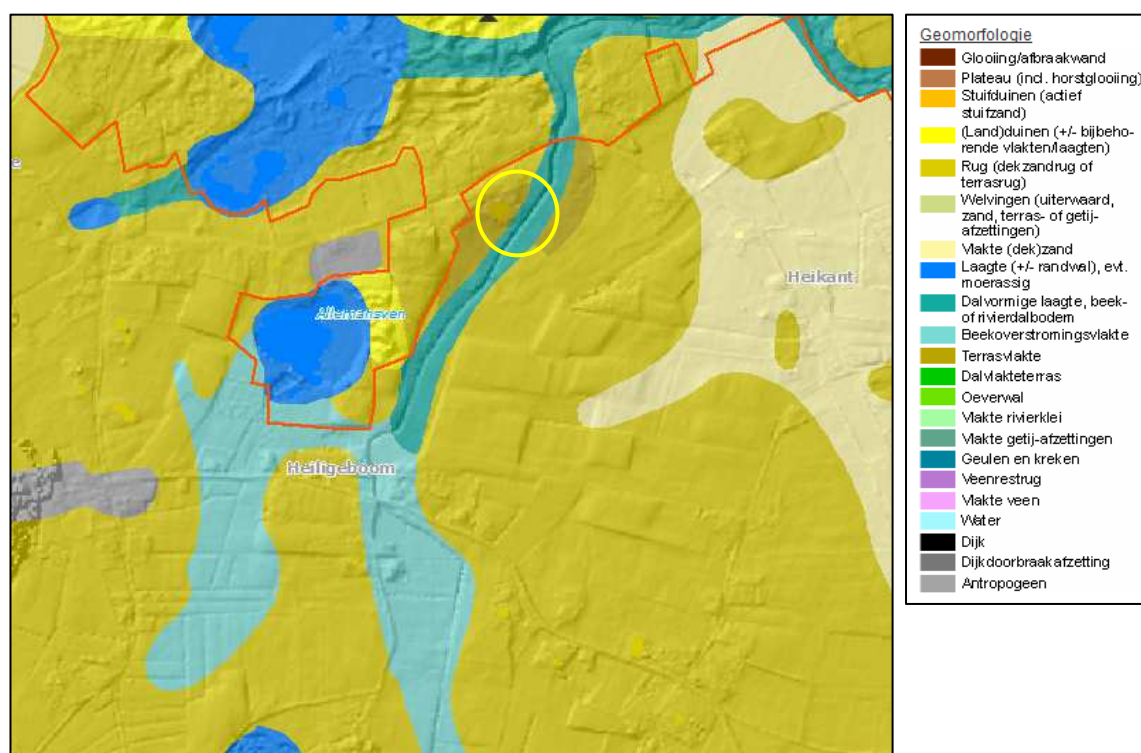
2.2.2 Geomorfologie en bodem

Tijdens de laatste ijstijd wisselden koude en warmere perioden elkaar af. Tijdens de zomerperiodes bleef de bodem permanent bevroren. Slechts een dunne bovenlaag ontdooide. De rivieren moesten grote hoeveelheden smeltwater afvoeren. De rivierbeddingen raakten voortdurend verstopt met verweringsmateriaal, waardoor steeds nieuwe beddingen werden gevormd. Daardoor werden het brede, ondiepe dalen. De tegenwoordige Voorste Stroom stroomt in een dergelijk breed dal.

De waterlopen hebben een belangrijke rol gespeeld in de nederzettingsgeschiedenis. Niet alleen hielden zij het gebied bewoonbaar door het afvoeren van overtollig hemelwater. Zij voorzagen de eerste bewoners in deze streken ook van drinkwater en van vis. De geomorfologische structuur binnen de gemeente Oisterwijk wordt met name bepaald door de beken en de daartussen gelegen

hogere dekzanden. Ook is in het landschap sprake van laagten zoals de verschillende vennen in het gebied. Aanwezige vennen in de nabijheid van het plangebied zijn bijvoorbeeld het Kolkveen en het Allemansveen.

Het plangebied bestaat uit een dekzandlaag tussen de beekdalen geclassificeerd als enkeerdgrond welke is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand naar het westen richting het beekdal overgaand in nattere en zwaardere beekerdgronden. Ten zuiden zijn de broekgronden van het Moergestels Broek gelegen. In het kader van een optimaal agrarisch grondgebruik zijn de broekgronden in het verleden vergraven en, voor ontwatering in natte perioden, van sloten en greppels voorzien. Op de geomorfologische kaart in navolgende figuur is duidelijk te zien dat ter hoogte van de huidige bebouwing aan de Zandstraat een zandrug in het landschap aanwezig is. De bebouwing ligt daarmee wat hoger en droger ten opzichte van de omgeving. Het smalle beekdal is herkenbaar als laagte die door de zandrug snijdt.



Figuur 7: Geomorfologische kaart voor de omgeving van het plangebied

2.2.3 Water

De gemeente Oisterwijk kent een natuurlijke afwatering via een aantal laaglandbeekstelsels. Voeding van de beken vindt plaats door grondwater, regenwater, afstromend oppervlaktewater en lokale kwel. Voor het plangebied is het beekdal van de Voorste Stroom en het beekdal van de Rosep van belang. Qua waterhuishouding is een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen het natte beekdal, de broekgronden ten westen en ten zuiden van het plangebied en de hogere drogere gronden met oude akkers en jonge heideontginningen ter plaatse van het plangebied. Ten noorden valt ook de kop van het beekdal van de Rosep op. De hogere delen van het natuurgebied de Kampina en de Kleine Oisterwijkse Heide zijn gelegen op de hogere dekzandruggen. Het water infiltreert hier en komt als lokale kwel in de beekdalen aan de oppervlakte. Het beekdal was vroeger erg moerassig. In de laagste delen ontwikkelden zich veengebieden en broekbosjes. Enkele

restanten hiervan zijn thans nog in het dal van de Rosep, benedenstrooms van het plangebied, aanwezig.

In de periode 2009 tot 2013 is de Rosep grotendeels in het kader van de Landinrichting (bovenstrooms) en in het kader van een beekherstelprogramma (benedenstrooms) heringericht. Benedenstrooms heeft hermeandering plaats gevonden en er zijn een aantal oude landschapsstructuren (houtsingels, poelen en dergelijke) hersteld. Deze werkzaamheden zijn ook allemaal door Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid op het gedeelte van de Rosep welke nog niet is ingericht voor natuur.

Het watersysteem is een samenhangend geheel van grond- en oppervlaktewater. De watersysteembenadering stelt dit systeem centraal bij de locatieafweging van verschillende functies. Deze benadering verdeelt een watersysteem in drie gebieden: infiltratiegebieden, intermediaire gebieden en kwelgebieden. Infiltratiegebieden zijn de relatief hooggelegen en doorlatende zandgronden. Ze vormen het voedingsgebied voor de kwel die in de laaggelegen kwelgebieden uittreedt. Intermediaire gebieden vormen het overgangsgebied tussen de relatief hooggelegen infiltratiegebieden en de laaggelegen kwelgebieden. Deze gebieden worden, afhankelijk van plaats en seizoen, wisselend gevoed door neerslag of door toestroom van lokaal geïnfiltreerd grondwater. Ze worden gekenmerkt door seizoensafhankelijke grondwaterfluctuaties (Gt. IV–VI), waarbij in droge perioden neerslag infiltreert en in natte perioden de overtollige neerslag wordt afgevoerd. Er kan in deze gebieden lokale kwel voorkomen. Het plangebied is overwegend gelegen in een kwelgebied met de aanduiding 'soms kwel'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop deze gebiedsindeling is opgenomen voor het plangebied en omgeving.



Figuur 8: Kwel en infiltratie plangebied en omgeving

Bij de realisatie en inrichting van het gebied dient derhalve rekening gehouden te worden met plaatselijk sterk wisselende grondwaterstanden. Conform de wateratlas van Waterschap de Dommel is ter plaatse een gemiddeld hoogste grondwaterstand aanwezig van 100 tot 140 cm onder maaiveld. Vanwege de zandige structuur van de ondergrond kan infiltratie van hemelwater binnen

het plangebied worden toegepast. Infiltratie is noodzakelijk om te voldoen aan de vereisten van hydrologisch neutraal bouwen. De wijze van infiltratie en de omvang van de infiltratievoorziening is uitgewerkt in de waterparagraaf.

2.2.4 Landschap en natuur

De landschappelijke structuur wordt met name bepaald door de beekdalen van de Reusel en de Rosep. Tussen de beekdalen zijn de hogere gronden gelegen, waarop oorspronkelijk bos en heidegebieden waren gelegen. Thans zijn deze gronden voor een deel ontgonnen met centraal nog enkele grote bos- en heiderestanten. De jonge landbouwontginningen zijn te vinden aangrenzend aan de heidegebieden. Het plangebied is een oudere kamptonginning op een zanddek ten oosten van Moergestel. Direct ten noorden van het plangebied liggen de Oisterwijkse Bossen en Vennen.

Op de overgangen tussen de beekdalen en de hogere gronden zijn de woonkernen (dorpen, gehuchten en bebouwingslinten) met omliggende oude akkerlanden gelegen. Het Stokske met als uitloper naar de heide de Heikant waren lintbebouwingen. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Hier is sprake van kleinschalige kamptonginningen met akkertjes en geriefhoutbosjes rondom de boerderijen. Het kleinschalige landschap is thans voor een deel nog herkenbaar. Zoals te zien is in navolgende figuur maakt het plangebied onderdeel uit van deze oudere besloten zandontginning. De locatie ligt op een overgang van een oude zandontginning naar een hoger gelegen bos en heidegebied met grote vencomplexen. Het landschap wordt dan ook vooral gestructureerd door grote bossen met uitlopers tussen de akkers. De akkers zijn plaatselijk omgeven door houtsingels of houtwallen. Verspreide bosjes duiden op hogere zandgronden die voor akkerbouw ongeschikt waren. De Rosep is ter hoogte van het plangebied en benedenstrooms amper te herkennen in het landschap. De loop snijdt immers diep in, in de dekzandrug. Op navolgende figuur is de landschappelijke structuur goed herkenbaar. Het aannemingsbedrijf gelegen op de overgang van de dekzandrug (met bossen, vennen en heide) naar de beek valt op. De Zandstraat volgt de hoogte van de dekzandrug. Navolgende figuur betreft de ligging van het aannemingsbedrijf in de omgeving.



Figuur 9: Ligging aannemingsbedrijf in relatie met het omliggende landschap

De beek en het beekdal hebben slechts een beperkte invloed gehad op de vorming van het landschap ter plaatse. Met een nieuwe inrichting wordt de beek zichtbaar gemaakt en wordt de landschappelijke structuur versterkt. De beek wordt niet geherprofileerd omdat dit vanuit historisch perspectief niet nodig en gewenst is. Wel wordt plaatselijk een strook langs de beek afgegraven om zo ruimte te bieden aan waterafhankelijk natuur. Vanuit landschappelijk oogpunt is de Rosep ter hoogte van het aannemingsbedrijf een belangrijk lijnvormig element. Dit lijnvormige element wordt versterkt door een natuurvriendelijk beheer van de grazige vegetatie en het toepassen van een meer lijnvormige zoomvegetatie/boschages naast de Rosep met hier en daar een solitaire boom.

De actuele natuurwaarden van het plangebied zijn beperkt. De landbouwgronden waar het bestemmingsvlak komt te liggen, worden tot aan de insteek van de beek intensief gebruik en bemest. Hierdoor is er geen ruimte voor schrale vegetaties en komen er alleen algemene plantensoorten voor. Aan de noordzijde van de beek grenzen enkele bosjes en enkele gronden van Natuurmonumenten direct aan de beek. Hier is plaatselijk een meer heischrale vegetatie aanwezig met plaatselijk struikheide, biggenkruid, sint-janskruid en jacobskruiskruid. Op enkele plaatsen in de bosranden en langs de beek komen braamstruiken en struikvormers zoals vlier en vuilboom voor. Op enkele overhoeken zijn deels verruigde vegetaties met plaatselijk brandnetel aanwezig. De zoomvegetaties en overhoekjes zijn interessant voor insecten zoals vlinders en zweefvliegen. De beek zelf kent een voor waternatuur oninteressante profilering. Op plaatsen waar door het graven van de beekloop een kwelstroom is aangesneden komen lokaal enige natuurwaarden voor zoals pinksterbloem. In de stijlranden zijn lokaal heischrale vegetaties met muizenoor en biggenkruid aanwezig. In paragraaf 4.8.2.1 van deze toelichting is het flora en faunaonderzoek, uitgevoerd door BTL advies beschreven. Dit onderzoek behoort eveneens als bijlage bij deze toelichting.

In de "Ontwikkelingsvisie op beekherstel van de Rosep; (Bureau Waardenburg, 5 januari 2005)" is aangegeven dat aangrenzend aan het plangebied de overgangssituatie en beslotenheid van het beekdallandschap dient te worden versterkt, met een afwisseling van kleinschalige bospercelen, lanen, houtwallen en weilandjes langs de beek. Een verdichting naar een kleinschalig coulissenlandschap waarbinnen de doorgaande lijn van de beek herkenbaar aanwezig is wordt nagestreefd. Het bureau geeft tevens aan dat ruimte voor waterberging in dit beekdaltraject niet op zijn plaats is. In het werkatelier met betrokken partijen (waaronder het waterschap en Natuurmonumenten) is naar voren gekomen dat een herprofilering van de beekloop, gelet op de historische situatie, niet wenselijk is. Wel kunnen de natuurwaarden in de aan de beek grenzende strook aanzienlijk versterkt worden door aanleg van poelen, de aanleg van beplanting en plaatselijk afschrapen van de vruchtbare teeltlaag waardoor een meer schrale ondergrond ontstaat met kansen voor bloemrijke vegetaties.

In de nieuwe situatie worden langs de beek verspreid boschages en enkele bomen aangeplant bestaande uit inheemse boom- en vooral struiksoorten. Op de laagste delen van dit gebied worden 3 poelen aangelegd. Deze poelen zijn belangrijk voor amfibieën en insecten (onder andere libellen) en mogelijk ook voor waterplanten. De poelen vormen de laatste schakels langs de Rosep als stapstenen voor de aan stilstaand water gebonden flora en fauna. Op lage delen wordt verder de teeltlaag tot maximaal 30 cm verwijderd en deels weer aangewend om verhogingen in het gebied te accentueren. Op kansrijke plekken kunnen zich hierdoor schrale graslandvegetaties ontwikkelen. Een verruiging op de hogere delen en de overgangen begroeid en onbegroeid dragen bij aan een hogere insecten- en vogelrijkdom.

2.2.5 Cultuurhistorie

Uit verscheidene archeologische vondsten is gebleken dat het gebied Tilburg en omstreken reeds tijdens het Mesolithicum (de middensteentijd, circa 5.000-6.000 v.C.) bewoond was. Aan de oevers van de Beerze zijn bewoningssporen gevonden uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Vroege en Late Middeleeuwen. Het is dan ook waarschijnlijk dat het gebied al enkele duizenden jaren min of meer permanent wordt bewoond.

De eerste landbouwers die zich in deze streken vestigden, gebruikten de hoger gelegen gronden langs de beekdalen voor akkerbouw; de vochtige beekdalen dienden voor het weiden van het vee. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de gemeente worden met name bepaald door de aanwezigheid van de beekdalen waartussen zich kleinschalige oude cultuurgronden (akkers, landgoederen, bossen) bevinden. De oudste bebouwing aan de Zandstraat stamt uit de periode voor 1800, verspreid is bebouwing toegevoegd in de latere periodes. De thans aanwezige gebouwen op de locatie van het aannemingsbedrijf hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

2.2.6 Aardkundige waarden

Direct ten noorden van het plangebied is het aardkundig waardevol gebied Kampina, Oisterwijkse Vennen gelegen. Het gebied bestaat uit overwegend licht golvend dekzandlandschap waar talrijke vennen in uitwaaiingslaagten en grote landduin-complexen voorkomen. De Rosep ten noorden van het plangebied is eveneens als aardkundig waardevol benoemd. In de omschrijving van het gebied staat aangegeven dat dit deel van de Rosep een opvallend diepe insnijding kent met markante steilranden.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Functionele structuur buitengebied Oisterwijk

De functionele structuur van het buitengebied van Oisterwijk bestaat uit het gebruik van de ruimte voor wonen, werken, landbouw, natuur en recreatie. De infrastructuur maakt ook onderdeel uit van deze functionele structuur. In het ruimtelijke beleid wordt de infrastructuur steeds belangrijker. De functie van het aannemingsbedrijf wijzigt met dit plan niet. Wel wordt de functie van de natuur versterkt en worden de functies van de beek versterkt en meer herkenbaar gemaakt. De recreatieve waarde van het plangebied neemt hiermee toe.

2.3.2 Het plangebied als functionele structuur in zijn omgeving

Rond 1850 was Moergestel nog een klein boerendorp. Hierin kwam verandering toen de textielindustrie haar opmars maakte. Tilburg en omgeving maakte hierdoor een enorme groei door. Ook Moergestel en Oisterwijk hebben van deze welvaart veel profijt gehad. Door vestiging van een aantal fabrikanten binnen de gemeente ontstond een toename aan werkgelegenheid. Voor Oisterwijk was de textiel-, schoen- en meubelindustrie van belang. Dit zorgde voor een economische opbloei. Rondom de kernen verschenen landgoederen waarop industriëlen zich vestigden. Op grotere afstand van de kernen werden heidegronden ontgonnen als beleggingsobject ten behoeve van de landbouw en de bosbouw. Landgoed de Rozephoeve, in de nabijheid van het plangebied, is hier een voorbeeld van. De heideontginningen kenden een rationele wegenstructuur en rationele verkaveling. De kernen Moergestel en Oisterwijk met de omliggende landgoederen en de Oisterwijkse bossen en

vennen werden al eind 19^e eeuw als toeristisch aantrekkelijk erkend. In die tijd trokken er al welgestelde toeristen naar dit gebied. De toeristische aantrekkingskracht van het gebied is daarna alleen maar toegenomen. Het plangebied is gesitueerd in een gedeelte van een oudere zandontginning. Het aannemingsbedrijf is hier in de loop van 45 jaar uitgegroeid tot een groot bedrijf met een omvangrijke bebouwing. De bebouwing en erfverharding is thans tot aan de insteek van de beek gelegen. Een betere inpassing van het bedrijf in de omgeving is dan ook gewenst waarbij tevens de overlast naar de omgeving beperkt wordt en de natuurfuncties meer ruimte krijgen.

2.3.3 Verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie

Een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is onderzocht en daarbij als niet reëel beschouwd. Aankoop van een benodigde oppervlakte voor een bouwvlak van 2,0 hectare is voor het bedrijf onbetaalbaar. Onderzoek in de gemeente Oisterwijk heeft aangetoond dat er geen gronden meer beschikbaar zijn op een van de vier bedrijventerreinen (bron, gemeente Oisterwijk). Het bedrijf zou dan uit moeten wijken naar een bedrijventerrein in de omgeving. De gemeente Tilburg heeft mogelijk nog gronden beschikbaar voor een dergelijk bedrijf. De uitgifteprijs variëren daarbij van € 130,= tot € 225,= /m² excl. BTW. Dit vergt minimaal een extra investering voor aankoop van € 2,6 miljoen. De verhuiskosten, bouwkosten, inrichtingskosten en aanloopkosten vergen een extra investering van 2 à 3 miljoen euro. Een verplaatsing naar een bedrijventerrein vergt dan ook een investering van circa 4 tot 5 miljoen euro. Het personeel dat werkzaam is bij het aannemingsbedrijf is woonachtig in De Kempen, waardoor daarbij tevens nog een structurele kostenpost komt van vergoeding van het woon-werkverkeer voor het personeel dat werkzaam is op het bedrijf. Vanwege de ligging van de huidige locatie, buiten een bebouwingsconcentratie en tegen de ecologische hoofdstructuur, is er ook geen financieel interessante herbestemming van de huidige locatie mogelijk om deze verplaatsing te financieren.

De enige denkbare bedrijfsmatige herbestemming is een verblijfsrecreatieve bestemming. De locatie is echter te klein voor een rendabele herbestemming ten behoeve van een verblijfsrecreatief bedrijf. De waarde van een recreatieve bestemming is daarbij maximaal € 50,=/m². Een verplaatsing naar een bedrijventerrein is dan ook alleen haalbaar met extra investering van 2 miljoen. Bij herontwikkeling van het bedrijf op de huidige bedrijfslocatie kan de bedrijfsvoering gedeeltelijk doorgang vinden gedurende het herontwikkelingstraject. Daarbij vervalt tenminste de helft van de kosten die bij verplaatsing aan de orde zijn, namelijk de aankoop kosten. Een financieel verantwoorde verplaatsing van de huidige locatie is dan ook niet reëel gebleken.

Verder is gebleken dat de bedrijventerreinen die de laatste decennia in de gemeente Oisterwijk en een aantal aangrenzende gemeenten zijn ontwikkeld, geen ruimte bieden voor bedrijven met een omvang zoals het bedrijf van initiatiefnemer. Reeds eind jaren '70 heeft het bedrijf aan de gemeente verzocht een perceel grond op het bedrijventerrein Stokeind te kunnen kopen. De gemeente heeft destijds laten weten dat dit bedrijventerrein niet geschikt is voor een bedrijf als het aannemingsbedrijf vanwege de overlast voor de omgeving door aan- en afvoer van bedrijfsmiddelen. In 1988 heeft het aannemingsbedrijf verzocht om 10.000 m² aan te mogen kopen het bedrijventerrein in Sonman 1 te Moergestel. De maximum kaveluitgifte op dit terrein bedroeg echter 2.500 m². Daarop volgens heeft het bedrijf verzocht tot verplaatsing naar het terrein Laarakkers in Oisterwijk en Sonman 2 te Moergestel. Ook op deze verzoeken is afwijzend gereageerd op basis van perceelsgrootte en beoogde milieuklasse. Verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein op grotere afstand is tevens

niet haalbaar vanwege de directe binding die het bedrijf heeft met de omgeving en de afstand tot de klanten.

2.3.4 Infrastructuur

Het netwerk van wegen is onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Stroomwegen (autosnelwegen en autowegen) zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid. De gemeente Oisterwijk is ontsloten op het snelwegennet via de A58 welke de steden Eindhoven, Tilburg en Breda verbindt. Deze snelweg loopt aan de zuidzijde van de kern Oisterwijk. Moergestel is rechtstreeks met de A58 verbonden. De N65 is de verbindingsweg tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch. Oisterwijk is voornamelijk hierop ontsloten.

De gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de uitwisseling van verkeer tussen de kernen onderling. Een belangrijke gebiedsontsluitingsweg in de gemeente is de Oirschotsebaan die Oisterwijk met Spoordonk en Oirschot verbindt. De rest van het wegennet is erftoegangsweg. Erftoegangswegen hebben een functie voor het toegankelijk maken van verspreide erven buiten de bebouwde kom. Onder deze categorie kan ook de Zandstraat, waaraan het aannemingsbedrijf is gelegen, worden gerangschikt. Het wegennet is kenmerkend voor een oude ontginning (wegen die de landschappelijke structuur, hoogten in het landschap, volgen). De Zandstraat is via de Franse baan verbonden met de Oirschotsebaan. De Zandstraat en de Franse baan zijn verhard. De Zandstraat kent daarbij een aparte voorziening voor fietsers (fietspad).

In de gemeente Oisterwijk ligt een primair gemeentelijk fietsnetwerk met aansluitingen op provinciale fietspaden. Op de drukke wegen zoals de Oirschotsebaan zijn vrijliggende fietspaden aangelegd. Vanwege lage intensiteit van het autoverkeer worden veel van de erftoegangswegen ook gebruikt door het fietsverkeer. Het plangebied heeft een directe aansluiting op lokale recreatieve routestructuren en het regionale fietsknooppuntennetwerk en ligt tevens in de directe nabijheid van enkele belangrijke wandelroutestructuren. Vanuit Het Stokske starten diverse wandelroutes.

De gemeente Oisterwijk is aangesloten op het spoorwegennet. Veel wandelaars gebruiken het station als vertrekpunt en lopen een NS-wandelroute in de omgeving van Oisterwijk en Moergestel.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees beleid

3.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moeten conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied valt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Wel grenst het plangebied aan het Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Navolgende figuur geeft de ligging van dit Natura 2000 gebied ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 10: Ligging Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' ten opzichte van het plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het Natura 2000 gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. De bestaande activiteiten op het aannemingsbedrijf zullen immers gelijk blijven. Een efficiëntere indeling van het bouwvlak en de bebouwing zorgt voor minder vervoersbewegingen op het bouwvlak. Machines en grondstoffen hoeven dan immers minder vaak verzet te worden. Dit geeft niet alleen een kostenbesparing maar zorgt tevens voor een afname van vervoersbewegingen wat weer zorgt voor een afname van de uitstoot van verbrandingsgassen zoals stikstofoxide. Een verlaging van de stikstofemissie heeft een positief effect op de Natura 2000 gebieden. Ook zal de geluidsbelasting voor de omgeving afnemen. Eventuele negatieve effecten op de natuur zullen hierdoor verminderen.

De herinrichting van de beek maakt onderdeel uit van het plan. In een strook van 25 meter langs de beek en op het landbouwperceel aangrenzend aan het aannemingsbedrijf wordt, aangrenzend aan het Natura 2000 gebied, de natuur versterkt. Het leefgebied voor kwetsbare soorten neemt hierdoor toe. De verbinding met andere natuurgebieden wordt hiermee versterkt.

3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. In paragraaf 4.11 van deze toelichting wordt verder ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorische of archeologische waarden in het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water' en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Onderdeel van het thema 'Economie' is de vrijetijdseconomie. In het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' is aangegeven dat vrijetijdseconomie na landbouw en agrofood een sterke sector in Brabant is. Zowel in Brabantse steden als in het Brabantse buitengebied is het een sector die in belang toeneemt en belangrijke kansen biedt op het gebied van groei van werkgelegenheid, het bevorderen van gezondheid en het omgaan met de vergrijzing en krimp op het landelijk gebied.

Algemeen speerpunt van het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en het bedrijfsleven. De beoogde ontwikkelingen sluiten hierop aan.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De

kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.3.3 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.3.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheerverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

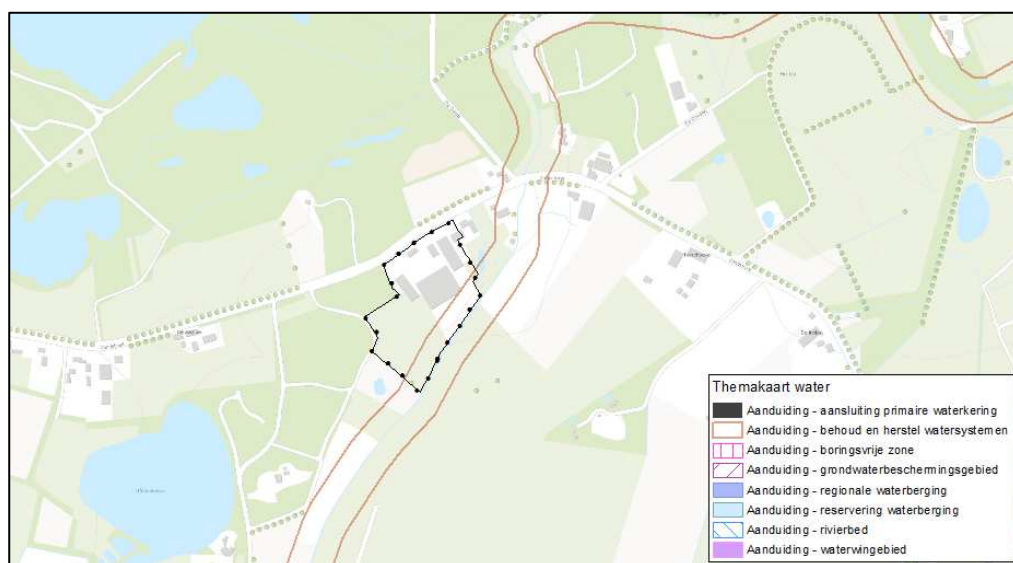
3.3.3.2 Zonering

Het plangebied is niet opgenomen als gelegen in stedelijk gebied of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling op het kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling' in de Verordening ruimte. Op de kaart 'natuur en landschap' en 'water' is het plangebied deels aangeduid als gelegen binnen de structuur

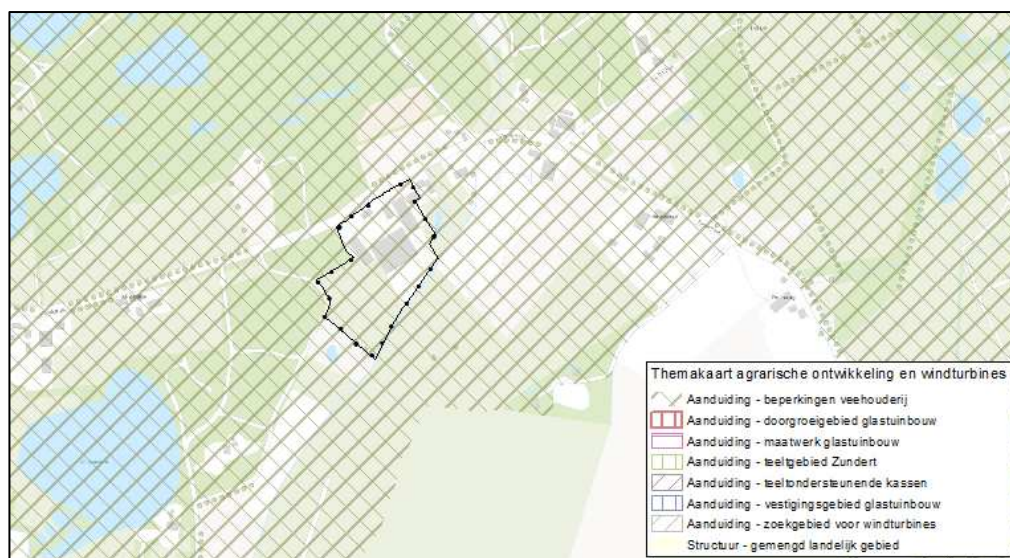
groenblauwe mantel en deels binnen de structuur ecologische hoofdstructuur en is gelegen in een attentiegebied EHS en voor een gedeelte in een zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen. Het plangebied heeft de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van het plangebied op de themakaarten 'natuur en landschap', 'water' en 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' uit de Verordening ruimte.



Figuur 11: Ligging van het plangebied op de themakaart 'natuur en landschap' in de Verordening ruimte



Figuur 12: Ligging van het plangebied op de themakaart 'water' in de Verordening ruimte



Figuur 13. Ligging van het plangebied op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' in de Verordening ruimte

Voor het plangebied geldt dat het bestemmingsplan op grond van de Verordening ruimte moet voorzien in behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Tevens worden regels gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken.

Het doel van de beoogde herontwikkeling is een meer efficiënte bedrijfsopzet voor het aannemingsbedrijf, een beperkte vergroting en een vormverandering van het bouwvlak en de bedrijfsbestemming. In samenhang met deze ontwikkeling zal meer ruimte worden gecreëerd voor de beek alsmede een inrichting van het beekdal ten behoeve van natuur en landschap. Er wordt in dit kader voldaan aan de eisen die worden gesteld ter bescherming van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

3.3.3.3 Regels voor zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In het kader van de zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zuinig ruimtegebruik. In de Verordening ruimte is opgenomen dat bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van bestaande bebouwing. De beoogde ontwikkeling is noodzakelijk om zuinig ruimtegebruik toe te kunnen passen op het perceel aan Zandstraat 14a. De sloop en herbouw van de aanwezige gebouwen is noodzakelijk om het bedrijf een duurzame toekomst te kunnen bieden. De bestaande bedrijfsbebouwing zal vervangen worden door één nieuw op te richten bedrijfsgebouw waardoor op een efficiëntere manier gebruik gemaakt kan worden van het perceel.

Daarnaast moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. Tegen de nieuw te bouwen loods wordt een grondwal van leemarm zand aangebracht waarop beplanting wordt gerealiseerd. Deze wal met beplanting zorgt voor een permanente landschappelijke inpassing van de loods. De wal met een lengte van 110 meter en een breedte van 21 meter wordt beplant met laagblijvende inlandse stuiksoorten zoals Hazelaar, Meidoorn, Sleedoorn, Hondсроos, Gelderse Roos en Vuilboom. De stuiken worden groepsgewijs aangeplant met een plantafstand 100 cm x 100 cm. De wal kent een zuidelijk expositie waardoor een waardevol fourageergebied voor talloze insecten en struweelvogels ontstaat.

Tevens wordt aan de westzijde van het perceel een houtsingel met een breedte van 5 meter en een lengte van 106 meter haaks op de beek aangelegd. Deze houtsingel met een oppervlakte van 530 m² zorgt voor een verdichting van het landschap en schermt de bedrijfsgebouwen af vanuit deze richting. De houtsingel wordt aangeplant met Zomereik (15%), Zwarte Els (15%), Es (10%) en de struikvormers, Hazelaar (10%), Meidoorn (10%), Sleedoorn (10%), Gelderse Roos (10%), Vuilboom (10%) en inlandse Vogelkers (10%). Er worden 3 rijen aangeplant met een plantafstand in de rij en tussen de rij van 150 cm.

Op de oostelijke perceelsgrens wordt een groenblijvende haag gerealiseerd bestaande uit taxus, klimop of liguster. Aan de voorzijde van de bedrijfswoning wordt een beukenhaag aangeplant. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied op grond van artikel 3.1 van de Verordening ruimte.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing van het plangebied op grond van artikel 3.1 Verordening ruimte

3.3.3.4 Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. Deze kwaliteitverbetering dient ook juridisch te worden geborgd.

Binnen het plangebied wordt een waardevermeerdering gerealiseerd van € 21.630,00,=. Bij een minimale basisinspanning van 20%, dient een tegenprestatie van tenminste € 4.326,00 te worden gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de berekening voor deze bestemmingsplanwinst en tegenprestatie ten behoeve van kwaliteitverbetering.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Huidige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	Bestemmingswinst
Waarde Bedrijf – Niet Agrarisch	18.468	€ 75,00	€ 1.385.100,00	€ 21.630,00
Waarde Natuur	387	€ 1,00	€ 387,00	
Waarde Wonen > 1.000 m²	432	€ 100,00	€ 43.200,00	
Waarde Agrarisch	11.581	€ 7,00	€ 81.067,00	
Totaal	30.868		€1.509.754,00	
Toekomstige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	
Waarde Bedrijf - Niet Agrarisch	19.809	€ 75,00	€ 1.485.675,00	
Waarde Natuur	10.709	€ 1,00	€ 10.709,00	
Waarde Tuin	350	€ 100,00	€ 35.000,00	
Totaal	30.868		€1.531.384,00	
	%	Bestemmingswinst		Tegenprestatie
Minimale basisinspanning	20%	€ 21.630,00		€ 4.326,00

Figuur 15: Berekening tegenprestatie kwaliteitverbetering bij herontwikkeling van het plangebied

Deze tegenprestatie wordt gerealiseerd door een herinrichting van het plangebied. Met de beoogde aanleg van de poel wordt een tegenprestatie geleverd van € 6.971,90. Hiermee wordt ruimschoots aan de benodigde tegenprestatie voldaan. Navolgende figuur geeft weer hoe deze tegenprestatie geleverd wordt.

LANDSCHAPS- ELEMENT	OPP. IN M²	INHOUD m³	NORM PER EENHEID INCL. BTW	VERGOEDING AANLEG	BEHEERS- BIJDRAGE PER EENHEID	EENHEID	JAARLIJKE VERGOEDING ONDERHOUD	TOTALE VER- GOEDING ONDERHOUD	COMPENSATIE VERGOEDING TOTAAL
L11 B Amfibieënpool	1200	900	€ 5,40	€ 4.860,00		Per jaar	€ 61,19	€ 611,90	€ 5.471,90
Planbegeleiding									€ 1.500,00
Totaal									€ 6.971,90

Figuur 16: Tegenprestatie landschappelijke verbetering binnen het plangebied

3.3.3.5 Regels voor niet-agrarische functies (artikel 6.10)

Voor deze ontwikkeling zijn de regels voor ontwikkelingen binnen de structuur groenblauwe mantel van toepassing. Artikel 6.10 stelt regels voor 'niet-agrarische functies'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de structuur groenblauwe mantel, kan voorzien in de uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie mits:

- a) **de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;**

de ontwikkeling van het aannemingsbedrijf maakt onderdeel uit van een totaal plan voor beekherstel waarbij meer ruimte wordt geboden voor de beek en de natuur en een grote verbetering van de landschappelijke en ecologische waarde plaatsvindt;

- b) **is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;**

er sprake is van de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing omdat deze niet meer voldoet aan de eisen die worden gesteld voor een duurzame toekomst van het bedrijf. De aanwezige bedrijfsbebouwing zal vervangen worden, waardoor op het terrein efficiënter met de ruimte omgegaan kan worden;

- c) **de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;**

de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. De activiteiten vullen elkaar aan en vormen een samenhang. Het bedrijf wordt door één ondernemer geëxploiteerd;

- d) **de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;**

er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. Het kantoor is geheel ten behoeve van de bedrijfsvoering van het aannemingsbedrijf;

- e) **de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlak van meer dan 200 m²;**

er is geen sprake van een detailhandel binnen het plangebied. Dit is en wordt ook niet toegestaan in de planregels;

- f) **is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op lange termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;**

de beoogde ontwikkeling past ook binnen de langere termijn. Door de beoogde herontwikkeling wordt een efficiëntere indeling van het bedrijfsperceel gerealiseerd. De bedrijfsbebouwing wordt geconcentreerd en er wordt op het perceel ruimte gevonden voor de benodigde opslag op het terrein. Met deze herziene bedrijfsindeling wordt ruimte geboden voor exploitatie van het bedrijf voor de lange termijn.

Voor uitbreiding van een bestaande niet-agrarische ontwikkeling gelden een aantal aanvullende randvoorwaarden die hierna worden besproken en getoetst met betrekking tot de beoogde herontwikkeling.

g) De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang na herontwikkeling is sprake van bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf met een omvang van 6.400 m². Hiermee wordt een uitbreiding van 1.341 m² aan bebouwing gerealiseerd. Hiermee is sprake van een redelijke verhouding tot de bestaande omvang;

h) De beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit;

De beoogde ontwikkeling voorziet in redelijke verhouding tot de benodigde zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Met dit plan worden natuurdoelstellingen gerealiseerd en wordt een bedrijfslocatie meer logisch ingedeeld. Daarnaast wordt het plangebied duurzaam landschappelijk ingepast en wordt voldaan aan de vereisten voor kwaliteitverbetering van het landschap. Deze indeling past binnen de structuur en wensbeelden voor het gebied.

3.3.3.6 Regels voor wijziging begrenzing ecologische hoofdstructuur (artikel 5.5)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente bij kleinschalige ingrepen. In de Verordening ruimte zijn hiervoor de volgende regels opgenomen:

a) De voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur in het betreffende gebied;

Uit het flora en fauna onderzoek van BTL-advies, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan behoort, blijkt dat de ecologische waarden van het gebied (akkerland) waar de ingreep in de ecologische hoofdstructuur plaats vindt zeer beperkt is.

b) De voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel;

Met de ingreep wordt een gedeelte van de ecologische hoofdstructuur aangetast, maar het plan leidt als geheel tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel. Een strook langs de Rosep wordt van een bedrijfsbestemming omgezet in natuur. Op een naastgelegen akker zonder noemenswaardige natuurwaarden wordt een gedeelte dat is begrensd als ecologische hoofdstructuur omgezet in een bedrijfsbestemming. De gronden langs de Rosep ter breedte van 25 meter worden voor natuur ingericht. Hiermee ontstaat een doorlopende ecologische verbindingszone langs de beek. De EHS ter plaatse kan daarmee beter functioneren. Een bestaande als natuur bestemde strook van 25 meter breed zal door initiatiefnemer fysiek ingericht worden. In totaal wordt een oppervlakte van 22.970 m² ingericht. Deze investering vormt de fysieke tegenprestatie voor de beoogde uitbreiding en vormverandering en uitbreiding van het bouwvlak en de bedrijfsbestemming. In het compensatieplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan behoort is dit verder uitgewerkt.

c) De voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven;

De fysieke compensatie van de EHS is tot stand gekomen in een werkatelier met het Waterschap, Natuurmonumenten, de provincie en gemeente Oisterwijk. Alternatieven zijn hierbij besproken.

d) De voorgestelde ingreep vergezeld gaat van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;

Uit het compensatieplan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan behoort, blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing.

e) De uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de EHS-compensatie binnen 3 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dient te zijn uitgevoerd en in elk geval voordat de nieuw op te richten bedrijfsgebouwen in gebruik worden genomen. Het compensatieplan maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

f) Wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).

In het compensatieplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is de compensatie uitgewerkt. Er wordt voldaan aan de compensatieregels.

Op grond van artikel 5.6 van de Verordening ruimte dient de beperkte ingreep in de EHS gecompenseerd te worden. In samenhang met de beoogde herontwikkeling vindt fysieke compensatie plaats conform artikel 5.7 van de Verordening ruimte. Ten behoeve van deze fysieke compensatie is een compensatieplan opgesteld. Dit compensatieplan behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. Na publicatie van dit voorontwerpbestemmingsplan wordt de procedure voor wijziging van de begrenzing van de EHS, conform artikel 36.5 van de Verordening ruimte, opgestart.

3.3.4 Waterbeleid Waterschap de Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel. Het waterschap streeft naar realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie voor het gehele beheersgebied. Dit basisniveau biedt voldoende waarborgen voor algemeen gebruik van het water (systeem) voor zowel menselijke doeleinden als evenwichtig functionerende ecosystemen. Bij herontwikkeling van de bedrijfslocatie wordt een retentievoorziening aangepast om de locatie hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Door toepassing van passende hydrologische maatregelen sluit het plan aan op de doelstellingen van het waterschap. Dit is nader uitgewerkt in de waterparagraaf van deze toelichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk'

Voor de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied Oisterwijk" het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 juni 2011. Op het plangebied in eigendom van het aannemingsbedrijf rust de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 10' nader aangeduid met een bedrijfsactiviteit bouwbedrijf/aannemersbedrijf met b.o. > 2.000 m² behorende tot maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de bijlage van de regels zijn de bebouwingsmogelijkheden nader gespecificeerd. Voor de locatie Zandstraat 14a geldt een maximale bebouwing van 5.580 m² met een afwijking maximaal toelaatbaar bebouwde oppervlakte van 6.417 m². Met de beoogde herontwikkeling zal het bouwvlak worden gewijzigd en in beperkte mate worden vergroot. De nieuwe bebouwing zal conform de bestaande voorwaarden worden opgericht.

Daarnaast is de locatie bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natuur – Attentiegebied', 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 4'. De provincie Noord-Brabant heeft een reactieve aanwijzing vastgesteld voor het bestemmingsplan. Deze aanwijzing heeft echter geen

betrekking op het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, waarbij het bestemmingsvlak 'Bedrijf' voor de locatie met paars is weergegeven. Het belendende perceel gemeente Moergestel sectie K is bestemd als Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden, landschap, natuur en cultuurhistorie 2' met tevens een dubbelbestemming 'Waarde - Natuur – attentiegebied' en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 4'. De strook langs de Rosep ter breedte van circa 25 meter en in eigendom van Natuurmonumenten kent een enkelbestemming 'Natuur' en een dubbelbestemming 'Waarde - Natuur – attentiegebied'.



Figuur 17: Uitsnede bestemmingsplanverbeelding voor het aannemingsbedrijf in het plangebied



Figuur 18: Uitsnede bestemmingsplanverbeelding voor het totale herin te richten gebied

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.1.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijke relevante toetsing in milieu-hygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

4.1.2 Onderzoek

4.1.2.1 Niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van andere niet-agrarische bedrijvigheid; er treden dus geen belemmeringen op in dit kader. Wel is in de nabijheid als nevenactiviteit bij een woonbestemming een verblijfsrecreatieve voorziening aanwezig. Deze locatie ligt ten noordoosten van het plangebied.

4.1.2.2 Niet-agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied

Het aannemingsbedrijf zelf is aangeduid met een bedrijfsactiviteit bouwbedrijf/aannemersbedrijf met b.o. > 2.000 m² behorende tot maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij een minimale afstand van 100 meter hoort. In de huidige situatie grenst de burgerwoning Zandstraat 14b direct aan de bedrijfsbestemming van het aannemingsbedrijf en op circa 4 meter van het dichtstbij gelegen bedrijfsgebouw. De overige dichtbij gelegen burgerwoningen liggen allen ten oosten van het bedrijf op een afstand van meer dan 100 meter. In de toekomstige situatie zal het bouwvlak worden verlegd naar het westen; de afstand tot de geluidsgevoelige functies (woningen) wordt daarmee vergroot. De afstand tot de woning Zandstraat 14b wordt, door een grondruil en herindeling van het bedrijf vergroot tot circa 20 meter. De ligging van de nieuwbouw is zodanig gekozen dat er een optimale geluidswerende werking van de gebouwen uitgaat richting de omgeving. De geluidsgevoelige functies zijn aan de oostzijde van het bedrijf gelegen. Met de plaatsing van de nieuwbouw aan de oostzijde van het bouwvlak zal het gebouw zelf dienst doen als geluidswerende voorziening voor de activiteiten binnen de bedrijfsbestemming. Het gebouw zal daarnaast uitgevoerd worden met geluidsisolerende voorzieningen waardoor de uitstraling vanuit de loods naar de omgeving beperkt wordt. Aansluitend aan de loods wordt aan de voorzijde een extra geluidsscherm opgericht. De geluidsoverlast naar de gevoelige omgeving neemt hierdoor af. In paragraaf 4.3.2 van deze toelichting wordt hier verder op ingegaan.

4.1.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van niet-agrarische bedrijvigheid. Er is binnen de richtafstanden voor de beoogde ontwikkeling, zoals omschreven in de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, één gevoelig object gelegen, namelijk de burgerwoning gelegen aan Zandstraat 14b. In de huidige situatie voldoet de situatie dus al niet aan de richtlijnen. De bedrijfsactiviteiten zullen gelijk blijven aan de huidige activiteiten. Wel worden er geluidswerende voorzieningen gerealiseerd en vindt er een grondruil plaats om meer afstand te creëren. De beoogde ontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar. Het woon- en leefklimaat zal voor de woning Zandstraat 14b en de overige gevoelige objecten verbeteren.

4.2 Agrarische bedrijvigheid

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente Oisterwijk heeft geen geurverordening vastgesteld. Derhalve zijn de wettelijke normen uit de Wgv van toepassing.

De herontwikkeling van het plangebied mag geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Tevens moet een goed leefklimaat ter plaatse van het plangebied gewaarborgd kunnen worden.

4.2.2 Onderzoek

4.2.2.1 Voorgrondbelasting

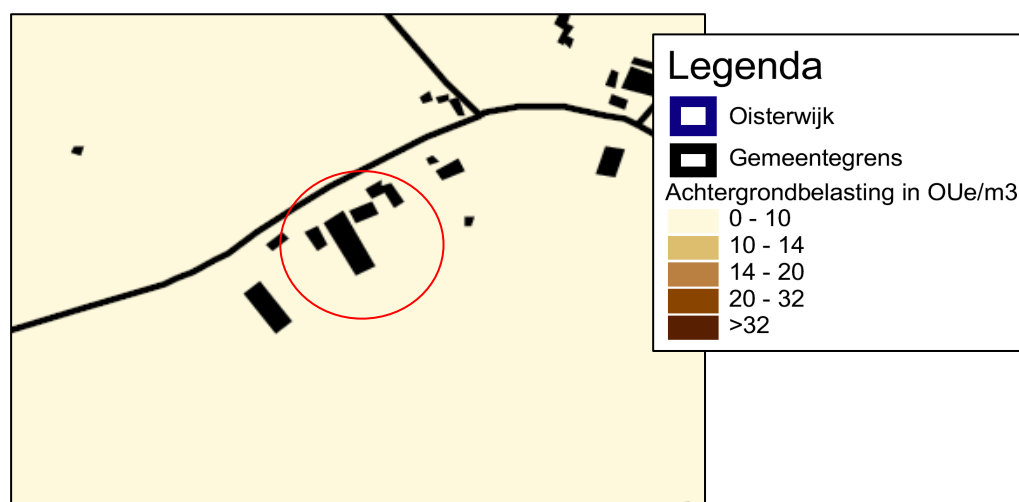
Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is. De voorgrondbelasting wordt berekend met V-Stacks vergunningen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom geldt. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden

aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in de verplaatsing van het huidige bedrijf op het bouwvlak met een geringe uitbreiding van het bouwvlak en de bedrijfsbestemming. De situatie ter plaatse verandert nauwelijks in het kader van de geurbelasting, bovendien zal het bedrijf op grotere afstand van de dichtstbijzijnde veehouderij komen te liggen te weten, het bedrijf aan Zandstraat 24. De geurbelasting zal naar alle waarschijnlijkheid niet veranderen, er zal hoogstens een geringe verbetering ten opzichte van de huidige situatie optreden.

4.2.2.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In navolgende figuur is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 19: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied en omgeving (2008)

Uit dit figuur blijkt dat de achtergrondbelasting in 2008 ter plaatse van het plangebied 0-10 oue/m³ bedroeg. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting van 0-10 oue/m³ sprake is van een 'zeer goed' tot 'redelijk goed' leefklimaat. Het leefklimaat binnen het plangebied staat een ontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg. Sinds 2008 zijn er geen wijzigingen geweest die leiden tot een andere conclusie.

4.2.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De ontwikkeling van het aannemingsbedrijf mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De beoogde ontwikkelingen vinden voor het grootste deel plaats binnen het huidige bouwvlak, de uitbreiding van het bouwvlak zal in westelijke richting plaatsvinden. De omliggende bedrijven liggen allen ten oosten van het plangebied. De uitbreiding zal derhalve geen (negatieve) gevolgen hebben voor omliggende bedrijven. De ontwikkelingen vinden plaats op ruime afstand van de omliggende veehouderijbedrijven. De veehouderijbedrijven worden door de beoogde ontwikkelingen dan ook niet belemmerd door de ontwikkelingen aan de Zandstraat 14a.

4.2.3 Conclusie

De ontwikkeling aan de Zandstraat 14a heeft enkel een verplaatsing van het bedrijf op het huidige bouwvlak en een geringe uitbreiding van dit bouwvlak en de bedrijfsbestemming tot gevolg. In de huidige situatie treden er geen belemmeringen op voor omliggende bedrijven. Omdat de ontwikkeling in westelijke richting plaatsvindt en de dichtstbijzijnde (veehouderij)bedrijven in oostelijke richting ten opzichte van het plangebied zijn gevestigd, en de situatie in dit kader dus enkel kan verbeteren, mag worden aangenomen dat er geen belemmeringen optreden in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

4.3.1.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

4.3.1.2 Onderzoek

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

4.3.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Er zal derhalve geen toets Wgh plaatsvinden.

4.3.2 Industrielawaai

4.3.2.1 Inleiding

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is de totale geluiduitstraling bepaald ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de inrichting beschouwd. Bepaald is wat de invloed hiervan is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen van derden in de omgeving.

4.3.2.2 Onderzoek

Het akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd door Tritium Advies. Dit onderzoek d.d. 10 juli 2015 met rapportnummer 1408/048/RV-01 versie 3 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“De geluidemissie als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie (RBS) en als gevolg van indirecte hinder is getoetst aan de hiervoor geldende geluideisen. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn anders dan de reeds voorgenomen afschermdende voorziening met een hoogte van 3,5 meter tussen de inrit van het bedrijf en het parkeerterrein om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.*
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A,L_T) kan worden gesteld dat ter plaatse van alle woningen wordt voldaan aan de streefwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde.*
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_Amax) kan worden gesteld dat ter plaatse van alle woningen behalve twee wordt voldaan aan de streefwaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van de woningen aan Zandstraat 14b en 16 vindt alleen in de nachtperiode een overschrijding van maximaal 5 dB plaats. Wel kan voldaan worden aan de grenswaarde uit de vigerende vergunning van 70 dB(A) etmaalwaarde.*
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).*

4.3.2.3 Conclusie

“In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de RBS berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde streefwaarden. Ter plaatse van alle woningen behalve twee (gedurende uitsluitend de nachtperiode), kan worden voldaan aan de vooraf gestelde streefwaarden. Voor de woningen aan Zandstraat 14b en 16 is gemotiveerd waarom een overschrijding van de streefwaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde met maximaal 5 dB in de nachtperiode acceptabel is. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve maar eerder een positieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen rond de inrichting. Om deze reden zijn er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen de ruimtelijke procedure in gang te zetten”

Ten behoeve van het realiseren van een geluidafschermende werking van het bedrijf richting de woning aan Zandstraat 14b is de positionering van het bedrijfsgebouw en een geluidscherm van belang. Deze positionering is verankerd in de regels.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.4.2 Onderzoek

Ter plaatse van waar de beoogde uitbreiding en vormverandering van het bouwvlak is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft ten doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen. Het onderzoeksrapport opgesteld door Geofox-Lexmond bv, d.d. 13 oktober 2014, met rapportnummer 20141443/MSEE behoort als bijlage bij deze bestemmingplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Perceel 1

Bij het chemische onderzoek in de bodem zijn geen van de geanalyseerde parameters in een gehalte boven de desbetreffende achtergrondwaarde aangetoond. Bij het chemisch onderzoek zijn in het grondwater verhoogde concentraties aangetoond aan barium in een gehalte boven de tussenwaarde. De licht verhoogde concentratie in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijk oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie). Tijdens het zintuigelijk onderzoek zijn in de bodem geen bodemvreemde materialen waargenomen.

Perceel 2

Bij het chemisch onderzoek in de bodem zijn geen van de geanalyseerde parameters in een gehalte boven de desbetreffende achtergrondwaarde aangetoond. Tijdens het zintuigelijk onderzoek zijn in de bodem ter plaatse van boring 101 bodemvreemde materialen waargenomen in de vorm van sporen puin. Bij het chemisch onderzoek zijn in het grondwater verhoogde concentraties aangetoond aan barium, koper, kwik, molybdeen, nikkel en xylenen in gehalten boven de streefwaarde. De licht verhoogde concentraties aan barium, koper en nikkel in het grondwater zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie). De oorzaak voor de licht verhoogde concentraties aan kwik, molybdeen en xylenen is niet bekend. Op basis van de voorinformatie (onverdacht) en de resultaten van de boven- en ondergrond (achtergrondwaarden) is er geen historische bron voor de verhoogde gehalten aantoonbaar. De licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingswijziging.”

4.4.3 Conclusie

“Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er geen reden om nader onderzoek uit te voeren. De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) dient echter te worden verworpen.”

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

4.5.2 Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Deze bestemmingsplantoelichting voorziet in de herinrichting en een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbestemming en het bouwvlak voor een aannemingsbedrijf. De feitelijke activiteiten van het aannemingsbedrijf zullen hierdoor niet toenemen.

In vergelijking met omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan zoals genoemd in de Regeling NIBM. Het plan is derhalve als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.5.3 Conclusie

Door de bouwblokwijziging en beperkte vergroting neemt de fijnstofproductie in het gebied niet toe. De activiteiten blijven immers gelijk. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Tevens ligt de jaargemiddelde concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de toegestane normen van 40 µg/m³ en 50 µg/m³. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR) voor grotere groepen mensen is minder concreet en kent een richtwaarde. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.6.2 Onderzoek

4.6.2.1 Bedrijven

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven met een risicocontour gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waaruit blijkt dat er geen inrichtingen in de omgeving het plangebied gelegen zijn.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant voor het plangebied en omgeving

4.6.2.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor, de weg en het water

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. Dit levert dus geen risico's op voor de ontwikkeling in het plangebied.

Hoogspanningslijnen

Er zijn geen hoogspanningslijnen gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijke relevante kabels en leidingen gelegen in het plangebied.

4.6.3 Conclusie

Er bestaan in het kader van bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen) geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Inleiding

In navolgende paragraaf wordt de invloed van de beoogde ontwikkelingen op de verkeersbewegingen op de Zandstraat nader bekeken en wordt de invulling van de parkeeropgave op de locatie nader ingevuld. Daarbij is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Door de herinrichting van de locatie nemen de activiteiten van het bedrijf niet toe wel zal de efficiëntie van het vervoer op het eigen terrein sterk verbeteren.
- Het parkeren ten behoeve van bezoekers en werknemers vindt plaats op het eigen terrein;
- Alle bedrijfsvoertuigen zoals busjes, vrachtauto's, graafmachines en dergelijke worden buiten werktijden binnen geparkeerd.

4.7.2 Onderzoek

4.7.2.1 Verkeer

Dagelijks op werkdagen komen 30 personeelsleden met de auto naar het bedrijf. Per dag komen er circa 10 auto's verspreid over de dag van bezoekers op het bedrijf. Dagelijks vertrekken er circa 15 busjes met werknemers vanaf het bedrijf naar werkzaamheden elders. Ook zijn er dagelijks circa 20 vrachtbewegingen voor aan en afvoer (kranen, loaders en vrachtwagens, enz.). Incidenteel circa 50 dagen per jaar worden bouwstoffen aan of afgevoerd vanaf het bedrijf. Dit resulteert in totaal in circa 7.000 verkeersbewegingen per jaar. De Zandstraat kan deze verkeersbewegingen verwerken.

4.7.2.2 Parkeren

Op eigen terrein worden 40 parkeerplaatsen voor eigen personeel en 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij het nieuwe kantoor ingericht. Alle parkeeropgaven worden daarmee op eigen terrein opgelost. Het parkeren van machines en busjes vindt inpandig in de loods plaats. In paragraaf 5.7 van deze toelichting is de beoogde indeling van het bedrijf opgenomen. Op schetsen in deze paragraaf is de erfverharding opgenomen. Deze zal benut worden voor het parkeren door bezoekers en personeel.

De parkeerplaatsen worden in een landelijke sfeer aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van een verharding met tussenliggende groenstroken. Door middel van een passende beplanting wordt het geheel in de omgeving geïntegreerd en wordt rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. De beleving van de parkeervoorziening ter plaatse zal landelijk en groen zijn.

4.7.3 Conclusie

De beoogde ontwikkelingen hebben geen invloed op het aantal verkeersbewegingen op de Zandstraat. De activiteiten nemen immers niet toe. Daarnaast zullen de 50 parkeerplaatsen ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte van het personeel en de te verwachte bezoekers.

4.8 Ecologie

4.8.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).

De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming. De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij een herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Er dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. In geval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden.

4.8.2 Onderzoek

4.8.2.1 Soortenbescherming

Door BTL Advies is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 2 oktober 2014 met projectnummer 224223, behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat weergegeven.

"In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde (tabel 2 of 3 Flora- en faunawet) soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk of zeker in het plangebied voorkomen en mogelijk schade ondervinden van de geplande werkzaamheden. Tevens zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling, evenals de eventuele noodzaak voor nader onderzoek en/of een ontheffingsprocedure in het kader van de Flora- en faunawet opgenomen.

Soort(groep)	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing nodig	Bijzonderheden en/of opmerkingen
Huismus	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Naar aanleiding van nader onderzoek naar mogelijke broedlocatie moet blijken of aanvraag van een ontheffing nodig is ¹
Broedvogels (o.a. categorie 5)	Mogelijk	Nee	Nee	Mits gewerkt wordt buiten het broedseizoen (globaal maart tot en met augustus) ²
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Naar aanleiding van nader onderzoek moet blijken of aanvraag van ontheffing noodzakelijk is ³

<i>Kleine modderkruiper</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Mits geen werkzaamheden in de beek de Rosep uitgevoerd worden</i>
<i>Levendbarende hagedis en Hazelworm</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Mits de bosranden niet verstoord worden en ontsnapingsmogelijkheid langs en richting het bos, niet belemmerd wordt⁴</i>
<i>Vinpoot-salamander</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Mits buiten de overwinteringsperiode (lees 1 november – 1 april gewerkt wordt)⁴</i>

Om te bepalen of voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden mitigerende en compenserende maatregelen en een ontheffingsaanvraag noodzakelijk zijn in het kader van de Flora- en faunawet is nader onderzoek naar de Huismus en vleermuizen nodig.

Toelichting

1. Tijdens de biotooptoets zijn op diverse locaties huismussen waargenomen, in geschikt leefgebied. Het plangebied herbergt mogelijk vaste broedlocaties in het kantoorgebouw. Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren naar aantallen broedparen, broedlocaties en het gebiedsgebruik door huismussen. Dit is niet alleen nodig om het effect van aantasting of verstoring te kunnen vaststellen, maar ook voor het opstellen van een eventueel mitigatie-/compensatieplan.
2. Eventueel aanwezige in gebruik zijnde nesten van broedvogels moeten worden ontzien tijdens werkzaamheden. Mogelijke risicovolle locaties zijn de oevers van de Rosep, beplanting/struiken en werkzaamheden bij de bosrand. Door te werken buiten het indicatieve broedseizoen (globaal maart-juli) wordt de kans op verstoring/schade aan de meeste broedvogels tot een minimum beperkt. Rekening moet worden gehouden met vroeg- en laat broedende vogels (zoals fuut, wilde eend en houtduif). Wanneer dergelijke nesten worden aangetroffen, moet een rustzone om deze nesten in acht worden genomen totdat de nesten na afloop van het broedsel weer zijn verlaten.
3. Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van en gebiedsgebruik door vleermuizen, om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten. Er zijn mogelijk verblijfplaatsen aanwezig in de aanwezige bebouwing (kantoor). Vleermuizen gebruiken hun leefgebied door het jaar heen op verschillende manieren. Om een volledig beeld te krijgen van het gebruik van het plangebied voor vleermuizen zijn daarom meerdere veldbezoeken noodzakelijk. Hierbij werken wij volgens het landelijk vastgestelde vleermuisprotocol (opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur, zoogdiervereniging en Netwerk Groene Bureaus, maart 2013).
4. Om verstoring van overwinterende salamanders te voorkomen wordt geadviseerd langs de bosrand tijdens de overwinteringsperiode dood liggend hout met rust te laten. Voor de overwinteringsperiode kan dood hout verplaatst worden tot buiten de invloedzone van de werkzaamheden om vestiging van salamanders te voorkomen."

4.8.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. Dit is ook nader omschreven in paragraaf 3.1.1 van deze bestemmingsplantoelichting. Met de vormverandering van het bestemmingsvlak komt er meer ruimte voor de Rosep en de aan de beek gebonden natuur. De uitbreiding van het bestemmingsvlak vindt plaats binnen de EHS. De betreffende grond is in gebruik als akkerland. Op deze gronden zijn dan

ook geen actuele natuurwaarden aanwezig. In samenhang met de vormverandering en uitbreiding wordt een strook langs de beek ter breedte van 25 meter ingericht voor natuur. In de nieuwe situatie worden langs de beek verspreid bosschages en solitaire bomen aangeplant bestaande uit inheemse boom- en vooral struiksoorten. Op de laagste delen worden drie poelen aangelegd. Deze poelen zijn belangrijk voor amfibieën en insecten (onder andere libellen) en mogelijk ook voor waterplanten. De poelen vormen de laatste schakels langs de Rosep als stapstenen voor de aan stilstaand water gebonden flora en fauna. Op lage delen wordt verder de teeltlaag tot maximaal 30 centimeter verwijderd en deels weer aangewend om verhogingen in het gebied te accentueren. Op kansrijke plekken kunnen zich hierdoor schrale graslandvegetaties ontwikkelen. Een verruiging op de hogere delen en de overgangen begroeid en onbegroeid dragen bij aan een grotere insecten- en vogelrijkdom.

Op het naast het aannemingsbedrijf gelegen perceel wordt een poel aangelegd en wordt het landschap verdicht door de aanleg van houtsingels en erfbeplantingen. Het leefgebied voor struweelvogels, amfibieën en insecten wordt hierdoor versterkt. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de aan te leggen landschapselementen.



Figuur 21: Sfeerimpressie aan te leggen landschapselementen

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn het waterschap en Natuurmonumenten betrokken. Bij de inrichting van de natuur zal gebruik worden gemaakt van inheems plantmateriaal. Dit alles draagt bij aan een toename van de natuurwaarden binnen het plangebied en de directe omgeving. Langs de beek worden verspreid bomen en bosschages aangeplant bestaande uit inheemse boom- en vooral struiksoorten.

4.8.3 Conclusie

Nader onderzoek zoals geformuleerd in het flora en fauna onderzoek wordt uitgevoerd gedurende deze planperiode. Wanneer uit dit nader onderzoek blijkt dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn, worden deze uitgevoerd.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

4.9.2 Relevant beleid

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (provincie Noord-Brabant), De beleidsnota Stedelijk Water (Waterschap de Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In het GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

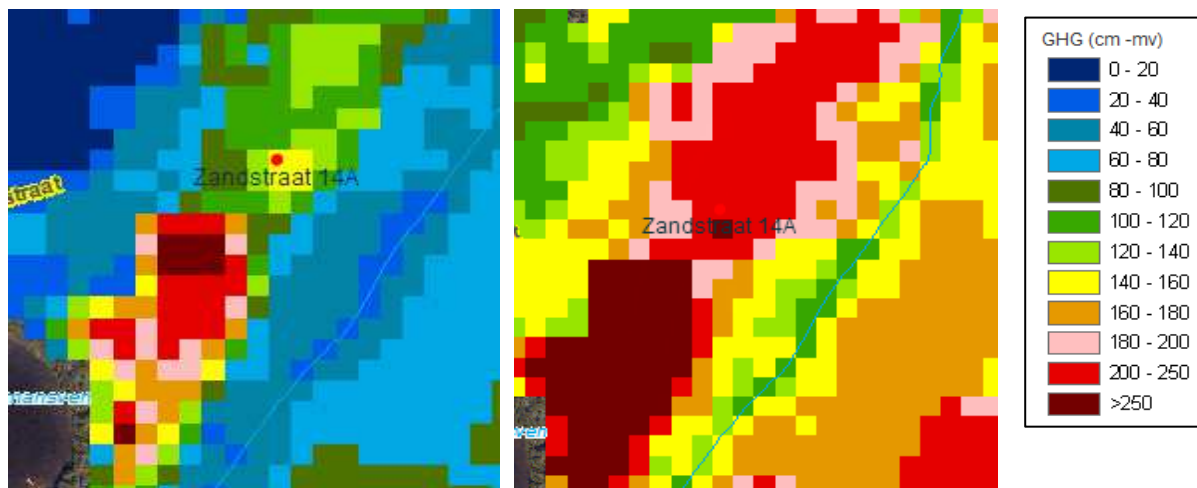
- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)
- Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundig, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2015 (V-GRP) heeft de gemeente Oisterwijk aangegeven hoe omgegaan moet worden met de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In de V-GRP is de volgende doelstelling geformuleerd: "De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater, regen en grondwater dragen daaraan bij. Ze waarborgen de maatschappelijke belangen."

4.9.3 Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

4.9.3.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

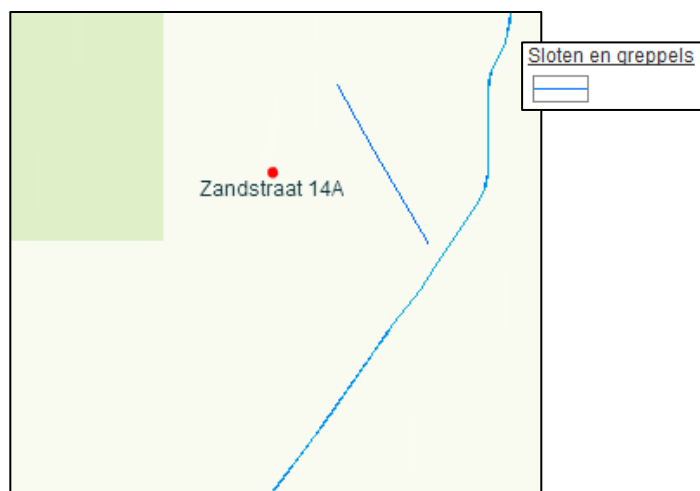
De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 10,2 meter boven NAP. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse van het plangebied bedraagt meer dan 200 cm-mv. De GHG ter plaatse van de retentievoorziening bedraagt 1 m-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de grondwaterstanden uit de wateratlas.



Figuur 22: GHG en GLG ter plaatse van plangebied

4.9.3.2 Oppervlaktewater

Direct aan het plangebied grenst de Rosep. Binnen het plangebied en op de noordelijke en oostelijke bestemmingsplangrens bevinden zich afvoersloten. Navolgende figuur geeft de ligging van de sloten en greppels binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 23: Sloten en greppels binnen plangebied

4.9.3.3 Regenwater en overige neerslag

Binnen het huidige bouwvlak is thans verharding aanwezig in de vorm van daken en erfverharding. Een deel van de neerslag infiltreert in de huidige situatie binnen het plangebied rechtstreeks in de bodem. Het water stroomt daarbij over de verharding af naar de omliggende landbouwgronden en beplantingstroken. Een belangrijk deel van het water stroomt thans echter rechtstreeks af in de Rosep.

4.9.3.4 Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied wordt geproduceerd wordt afgevoerd via het reeds aanwezige rioolstelsel. Op de locatie zijn thans, conform de regels van het vigerende bestemmingsplan, bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en kantoor aanwezig.

4.9.3.5 Verdroging

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone rondom een natte natuurparel. Natte natuurparels betreffen waterafhankelijke delen van de Ecologische Hoofdstructuur die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het beleid erop gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen. Voor de natte natuurparels geldt een strikt beschermingsbeleid. Dit beleid houdt in dat ingrepen in de waterhuishouding die niet zijn gericht op behoud of versterking van de natuurwaarden niet zijn toegestaan binnen deze gebieden én in een zone daaromheen van gemiddeld 500 meter in het zandgebied. De ruimtelijke consequenties van dit beschermingsbeleid zijn opgenomen in de Verordening ruimte, waarin deze gebieden zijn aangeduid als 'attentiegebied EHS'.

Het totaal aan verhard oppervlak zal 468 m² minder zijn dan in de huidige situatie, daarnaast zal de herinrichting van het ontbrekende gedeelte natuur aan de Rosep bijdragen aan de versterking van de ecologische waarden ter plaatse. De herontwikkeling heeft geen nadelige effecten op natuurwaarden als gevolg van een structureel lagere grond- en/of oppervlaktewaterstand dan gewenst. De toename van infiltratie van afgekoppeld hemelwater zal een positieve bijdrage leveren aan de grondwatervulling ter plaatse.

4.9.3.6 Ecosystemen

Binnen het plangebied liggen geen bijzondere droge of natte ecosystemen. Voor zover bekend zijn geen "natuurmonumenten" zoals bijzondere bomen of boomgroepen in de omgeving aanwezig. Binnen het plangebied is geen sprake van de aanleg van een Ecologische Verbindings Zone (EVZ).

4.9.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. De locatie Zandstraat 14a is thans voor het grootste deel bebouwd en verhard. De aanwezige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 5.775 m² en circa 9.432 m² van het erf is verhard. In de toekomstige situatie zal het verharde oppervlak afnemen met circa 468 m²; de bebouwing wordt vergoot tot 6.400 m² en de erfverharding neemt af tot circa 8.338 m². Er vindt volledige nieuwbouw plaats, dit betekent dat afkoppeling voor de volledige oppervlakte aan gebouwen en verhard oppervlak plaats moet vinden. Het gaat daarbij om in totaal circa 14.738 m².

4.9.5 Verhard oppervlak en benodigde bergingscapaciteit

In navolgende tabel zijn de diverse verharde oppervlakten in de huidige en de toekomstige situatie aangegeven.

Totale oppervlakten		m ²	Totaal
<i>Bestaande bebouwing en verharding welke gehandhaafd wordt</i>			0
<i>Bestaande bebouwing en verharding welke gesloopt wordt</i>			15.206
Woning	145,5		
Garage	26,3		
Kantoor	252,3		
Loods	5350,1		
Verharding	9431,5		
<i>Nieuwe bebouwing en verharding</i>			14.738
Woning	150		
Kantoor	250		
Werkplaats/opslag	6.000		
Verharding	8.338		
Totaal			- 468 m²

Figuur 24: Verharde oppervlakten binnen plangebied

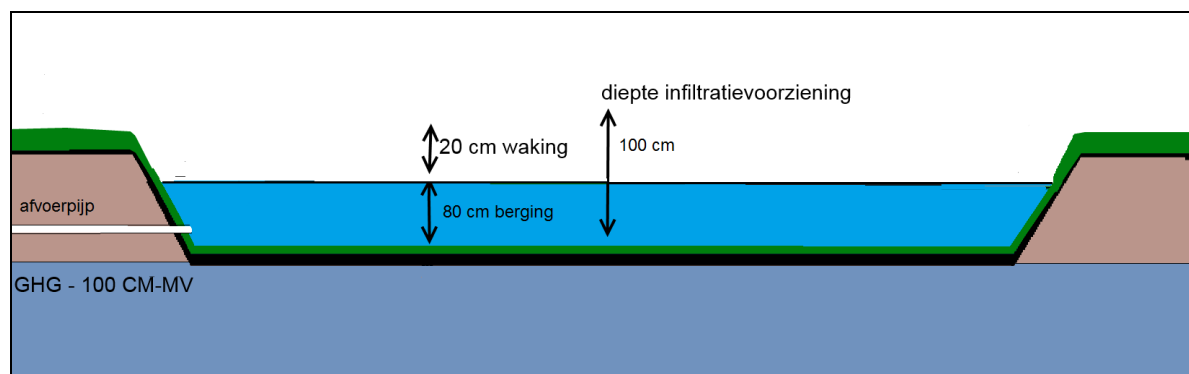
Uit voorgaande figuur blijkt dat door de ontwikkeling van het aannemingsbedrijf de oppervlakte aan bebouwing en erfverharding afneemt met 468 m².

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10+10%. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor het bebouwde gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor de totale toekomstige verharde oppervlakte van 14.738 m² binnen het plangebied in een T=10+10% scenario 705 m³ bedraagt. De extra benodigde berging in een T=100+10% scenario bedraagt 242 m³.

4.9.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Deze infiltratie wordt bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds transportriool. Vanuit dit transportriool wordt het water afgevoerd naar een aan te leggen infiltratieveld. De GHG in het plangebied bedraagt 1 m-mv. Het infiltratieveld dient boven de GHG aangelegd worden en een waking te kennen van 20 cm. Het infiltratieveld zal derhalve een diepte krijgen van 100 cm-mv, waarbij een diepte van 80 cm benut wordt voor de opvang van hemelwater. Om een benodigde extra berging te realiseren voor een T=100 + 10% zal het infiltratieveld een oppervlakte hebben van tenminste 1.200 m². Vanaf de voorziening wordt een afvoerpijp naar de Rosep aangelegd. De normale landbouwkundige afvoer bedraagt ter plaatse 0,67 l/s/ha. Het verharde oppervlakte bedraagt afgerond 1,5 ha. Dit betekent dat de afvoerpijp niet meer dan 1 liter per seconde vanaf de infiltratievoorziening naar de Rosep mag afvoeren. Bij een normale stroomsnelheid van 1 meter per seconde bedraagt de doorsnede van de afvoerpijp 36 mm.

Navolgende figuur geeft een beeld van doorsnede van een mogelijke infiltratievoorziening.



Figuur 25: Doorsnede infiltratievoorziening

4.9.7 Kwaliteit van te infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink of lood et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Het schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel tijdelijk opgeslagen in een retentie en gedoseerd afgevoerd naar oppervlaktewater. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Voor aanvang van de bouw- en graafwerkzaamheden ter realisatie van de beoogde ontwikkeling dient bij het waterschap een watervergunning (voorheen ontheffing op de keur) te worden aangevraagd.

4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

4.10.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

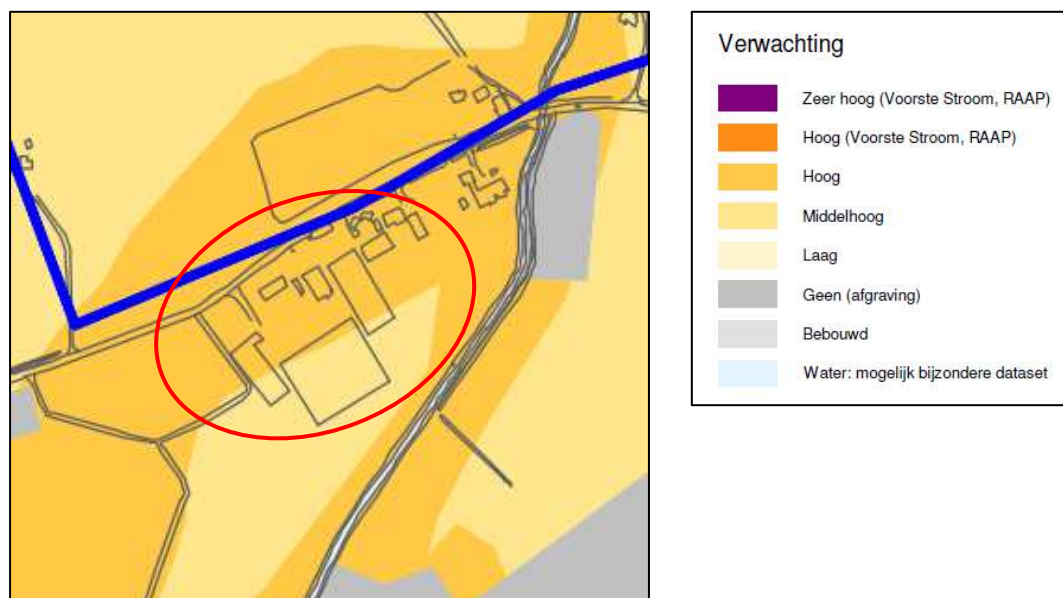
4.10.1.2 Archeologiebeleid gemeente Oisterwijk

Om te voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg, maar ook om vast te leggen hoe de gemeente Oisterwijk in uiteenlopende omstandigheden om wil gaan met historische bodemschatten, heeft de gemeente Oisterwijk archeologiebeleid opgesteld. Om een goede afweging te kunnen maken van het archeologisch belang is ten eerste een verwachtingskaart voor het hele gebied Oisterwijk opgesteld. De verwachtingskaart geeft inzicht in het archeologisch erfgoed van de

gemeente. Op de verwachtingskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingen zijn als laag, middelhoog, hoog verwachtingsvol gebied. De verwachtingskaart kan worden gezien als een archeologisch bureauonderzoek voor het grondgebied van de gemeente Oisterwijk.

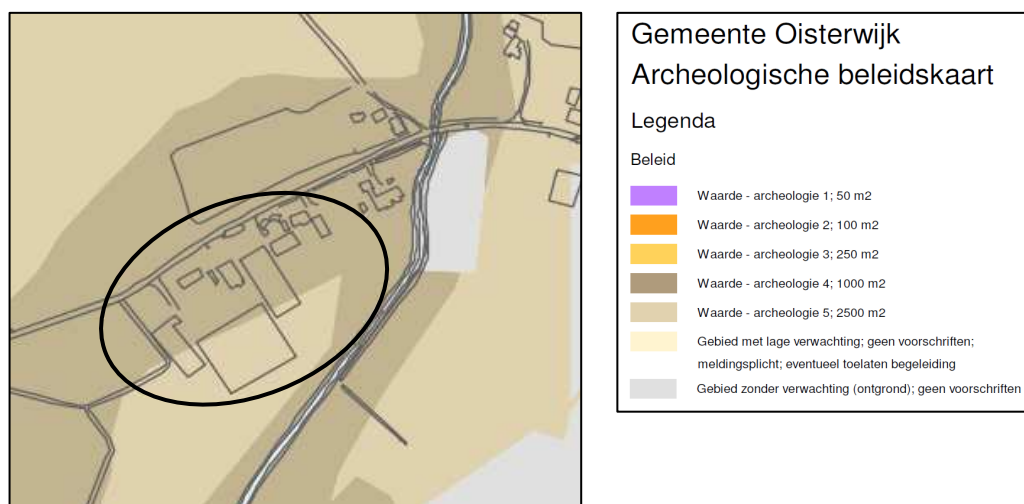
4.10.2 Onderzoek

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 26: Uitsnede verwachtingskaart voor het plangebied en de omgeving van de gemeente Oisterwijk

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een middelhoge archeologische verwachting. De verwachtingskaart is vertaald in een beleidskaart. Op de beleidskaart is opgenomen hoe wordt omgegaan met archeologie in de betreffende verwachtingsvolle gebieden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart voor het plangebied en omgeving.



Figuur 27: Uitsnede beleidskaart gemeente Oisterwijk

Ter plaatse van het plangebied is sprake van 'Waarde - archeologie 4: 1.000 m²' en 'Waarde - archeologie 5: 2.500 m²'. Navolgende figuur geeft de daarbij behorende ondergrenzen bij bodemverstoring weer.

Vergunningstype	Waarde - Archeologie 4	Waarde - Archeologie 5
Aanlegvergunning	Diepte >50cm en oppervlakte >1.000m ²	Diepte > 50 cm en oppervlakte >2.500 m ²
Bouwvergunning	Diepte >50 cm en oppervlakte >1.000 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte >2.500 m ²
Sloopvergunning	Tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50 cm en opp. >1000 m ²	Tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50 cm en opp. 2500 m ³
Projectbesluit	Diepte >50 cm en oppervlakte >1.000 m ²	Diepte > 50 cm en oppervlakte >2.500 m ²
Ontheffingen	Diepte >50 cm en oppervlakte >1.000 m ²	Diepte 50 cm en oppervlakte >2.500 m ²
Soorten gebieden	Hoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting

Figuur 28: Ondergrenzen bij bodemverstoring

In het vigerende bestemmingsplan zijn aan het plangebied de bestemmingen 'Waarde - Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend, waarin de genoemde mogelijkheden tot bodemverstoringen verankerd zijn.

4.10.3 Conclusie

Middels een vergunningstelsel, in dit bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, is verankerd dat geen archeologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling.

4.11 Cultuurhistorie

De ontstaansgeschiedenis heeft in het landschap een lint van aan elkaar geschakelde lijnen achtergelaten, bestaande uit infrastructuur, waterstaatkundige werken, verkavelingsstructuren en nederzettingenpatronen. Deze structuren ontleen hun waarde niet aan de zeldzaamheid van die elementen als zodanig. De waarde ligt eerder in de herkenbaarheid, de gaafheid en eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken. De lokale (zand)wegen in de nabijheid van het plangebied zijn aangeduid met een hoge en zeer hoge historisch geografische waarde en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. In het plangebied zijn geen historische geografische- of groenstructuren aanwezig.

52

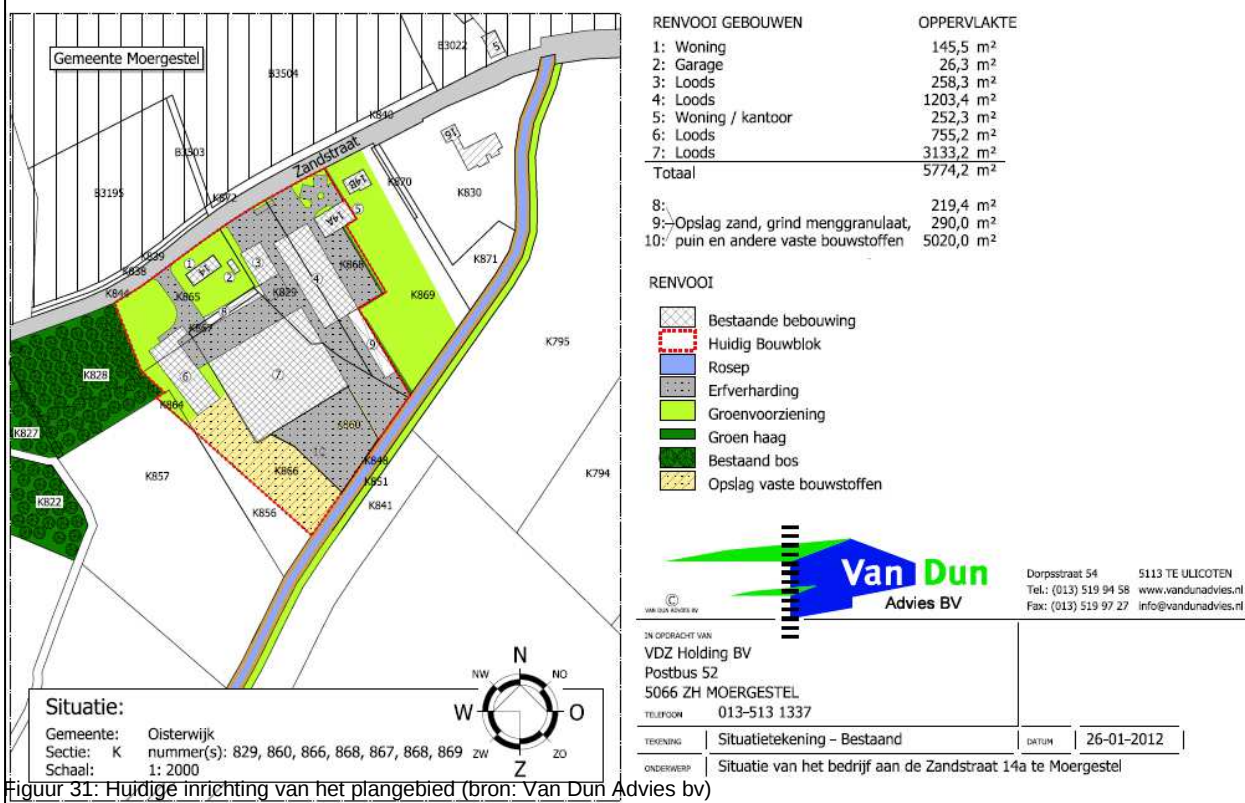


Figuur 30: Luchtfoto van de huidige indeling van Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv

5.3 Huidige inrichting Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv

Op het bedrijfsperceel zijn diverse verspreid liggende gebouwen, een kantoor en een aantal grote bedrijfsgebouwen en bedrijfsvoorzieningen aanwezig. Hiermee is op het perceel in totaal circa 5.775 m² aan bebouwing aanwezig. Daarnaast vindt op het perceel verspreid buitenopslag van zand, grind, menggranulaat, puin en andere bouwstoffen plaats. Het ruimtebeslag ten behoeve van deze opslag bedraagt thans circa 5.525 m², verspreid over drie locaties. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige inrichting van het perceel. Tevens is op dit beeld een overzichtsstaat van de huidige bebouwing opgenomen. Het geheel heeft thans een rommelig karakter waardoor het bedrijf geen eigentijdse uitstraling meer heeft. De bedrijfsgebouwen zijn voor een groot deel sterk verouderd en hebben nog een asbest golfplaten dakbedekking. De inrichting is niet meer functioneel.

Bestaande situatie



Figuur 31: Huidige inrichting van het plangebied (bron: Van Dun Advies bv)

Navolgend figuur geeft een 3D-beeld van het bedrijf in de huidige situatie.



Figuur 32: Indeling bedrijfsperceel in de huidige situatie (bron: Van Dun Advies bv)

Navolgende figuur geeft een beeld van (een deel van) de bebouwing gezien vanaf de Zandstraat.



Figuur 33: Beeld van de huidige bebouwing op het perceel (bron: Google Earth)

5.4 Huidige inrichting Rosep

De Rosep is een laaglandbeek die zijn oorsprong kent in het Moergestels broek. De Rosep heeft een lengte van circa 12 kilometer en stroomt uit in de Essche Stroom. Ter hoogte van het plangebied heeft de Rosep het karakter van een middenloop en is een belangrijk lijnvormig element in het landschap. De loop snijdt diep in, in de ter plaatse aanwezige dekzandrug. Langs de beek is over een traject van circa 1.000 meter slechts incidenteel een enkel boom als beplanting aanwezig. De beek ligt hier dan ook in een smal beekdal op de overgang van open akkers (enkeerdgronden) naar het gesloten boslandschap van de Oisterwijkse bossen.



Figuur 34: beeld van de Rosep in de huidige situatie

De Oisterwijkse bossen zijn ontstaan na bebossing van de heide in de jaren '30 van de vorige eeuw. De bossen bestaan deels nog uit grove dennen maar worden in het kader van het natuurbeheer omgevormd tot gemengde loofhoutbossen. Het beekdal is nauwelijks als zodanig herkenbaar en

kent weinig actuele natuurwaarden. Het brongebied van de Rosep bestaat thans uit sterk bemeste graslanden die de beek dusdanig eutrofiëren dat de waternatuur ter plaatse van het plangebied slecht ontwikkeld is.

De ligging tegen de voormalige heide en de diep ingesneden loop was ook in het verleden al het geval. Uit historische kaarten blijkt dat de huidige loop van de Rosep vanaf circa 1900 nagenoeg ongewijzigd is gebleven. Wel valt op dat de gronden grenzend aan de beek een kleinschalig karakter kenden met beplanting van hagen en houtsingels op de perceelsranden. De benedenloop ten noorden van de Zandstraat is nog grotendeels oorspronkelijk en deels meanderend aanwezig. Hier loopt de beek ook door het bosgebied en vindt herinrichting plaats. Op sommige plekken benedenstrooms zijn ook nog relictten van oude meanders herkenbaar aanwezig.

De Rosep is bovenstrooms in het kader van de Landinrichting de Hilver ingericht. Benedenstrooms van het plangebied vindt thans uitvoering van het inrichtingsplan voor de Rosep in het landgoed Rozephoeve plaats. Het brongebied is in het kader van de Landinrichting voor een deel ingericht als natuurgebied. Het intensieve landbouwgebruik is daarmee voor een deel teruggedrongen wat ten goede komt aan de waterkwaliteit. In het kader van de landinrichting is tevens een strook van 25 meter breed over een lengte van 600 meter langs de Rosep toegedeeld aan Natuurmonumenten. Deze strook behoort tot het plangebied. De strook dient conform het natuur- en waterbeleid ingericht te worden als ecologische verbindingszone. De middelen hiervoor ontbreken vooralsnog. De strook is thans in gebruik als grasland en wordt jaarlijks gemaaid. Ter hoogte van Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv grenst de Rosep direct aan de bedrijfsbestemming. Dit betekent dat thans opslag van grond en puin plaats vindt direct tot aan de insteek van de beek. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het bedrijf ten opzichte van de Rosep weer.



Figuur 35: De Rosep grenst over een lengte van 100 meter direct aan het aannemingsbedrijf en over 200 meter aan eigendom van het aannemingsbedrijf

Een herinrichting van de bedrijfslocatie is noodzakelijk in verband met een efficiëntere bedrijfsvoering en om een meer eigentijdse bedrijfsopzet te kunnen realiseren. Een verbetering van de uitstraling past bij het imago van het bedrijf als een kwalitatief hoogwaardig aannemingsbedrijf.

5.5 Knelpunten van de huidige inrichting van de Rosep

Het aannemingsbedrijf grenst direct aan de Rosep waardoor ruimte voor de ontwikkeling van de beek en beekbegeleidende natuur ontbreekt. De gebouwen en de buitenopslag zijn goed waarneembaar in het open landschap en vormen een landschappelijk knelpunt. De aan Natuurmonumenten toebedeelde strook aangrenzend aan de beek is nog niet ingericht. De middelen hiertoe ontbreken thans. De strook is in het provinciale beleid aangeduid als natuurontwikkelingsgebied, ecologische verbingszone. Een inrichting van een strook ter breedte van 25 meter als natuur is dan ook gewenst.

In de Ontwikkelingsvisie op beekherstel van de Rosep; Bureau Waardenburg, 5 januari 2005 is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied de overgangssituatie en beslotenheid van het beekdallandschap dient te worden versterkt, met een afwisseling van kleinschalige bospercelen, lanen, houtwallen en weilandjes langs de beek. Een verdichting naar een kleinschalig coulissenlandschap waarbinnen de doorgaande lijn van de beek herkenbaar aanwezig is wordt nagestreefd. Het bureau geeft tevens aan dat ruimte voor waterberging in dit beekdaltraject niet op zijn plaats is. In het werkatelier met betrokken partijen is naar voren gekomen dat een herprofilering van de beekloop gelet op het historische perspectief niet wenselijk is. Wel kunnen de natuurwaarden in de aan de beek grenzende strook aanzienlijk versterkt worden door aanleg van poelen, beplanting en plaatselijk afschrappen van de vruchtbare teeltlaag waardoor een meer schrale ondergrond ontstaat met kansen voor bloemrijke vegetaties.

5.6 Kwaliteitsverbetering in de beoogde situatie

Het doel van de beoogde herontwikkeling is het genereren van een meer efficiënte bedrijfsopzet voor het aannemingsbedrijf, een beperkte vergroting en een vormverandering van het bouwvlak en het creëren van ruimte voor de beek alsmede een inrichting van het beekdal ten behoeve van natuur en landschap. Tevens wordt een verbetering van de beeldkwaliteit van het aannemingsbedrijf gerealiseerd. Om de bedrijfsvoering van het aannemingsbedrijf te optimaliseren is een herplaatsing van de bebouwde volumes en een herinrichting van het bedrijfsperceel alsmede een verandering van het bestemmingsvlak noodzakelijk. De bestaande bebouwing met asbestbedekking wordt gesloopt. Op het perceel vindt volledige nieuwbouw plaats. De nieuwe bebouwing kan worden opgericht binnen de maatvoering voor bebouwing van het huidige bestemmingsplan buitengebied. Er wordt één loods gebouwd met een oppervlakte van circa 6.000 m². De bedrijfswoning en kantoor worden gesloopt en herbouwd binnen het plangebied. De paardenhouderij activiteit op de locatie wordt gesaneerd.

In de huidige situatie is er sprake van een bestemmingsvlak van 18.468 m². In de toekomstige situatie zal een bouwvlak van 19.809 m² aanwezig zijn. De totale omvang van bebouwing (waaronder de binnenruimten voor opslag) bedraagt na de beoogde ontwikkeling 6.400 m². Dit komt overeen met de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing na verkregen planwijziging conform voorwaarde van het vigerende bestemmingsplan.

Bij de nieuwe bedrijfsinrichting is ruimte gecreëerd voor de Rosep. Een strook van 25 meter breed langs de Rosep, waarop thans een bedrijfsbestemming is gelegen, wordt omgezet in natuur. De bedrijfsbestemming wordt hiermee verlegd naar het perceel ten zuidwesten van de locatie. De bedrijfsbestemming wordt uitgebreid met 1.341 m². Deze oppervlakte is nodig om buitenopslag op de locatie te kunnen realiseren achter op het terrein aan het zicht onttrokken en om te voldoen aan de vraag om steeds meer bouwstoffen van verschillende kwaliteit te leveren. Tevens wordt met het nieuwe ontwerp een landschappelijke kwaliteitsverbetering nagestreefd. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. In het ontwerp is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het bedrijf.

De inrichting van de natuur langs de beek is in samenwerking met alle betrokken partijen uitgewerkt. Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv heeft aangegeven de uitvoering van de inrichting van de ecologische verbingszone voor haar rekening te nemen indien de plannen voor het bedrijf gerealiseerd kunnen worden. De inrichting van de strook wordt onderstaand puntsgewijs beschreven:

- Langs de beek worden verspreid in vlakken van circa 20 m x 50 m bosschages aangeplant bestaande uit inheemse (gebiedseigen) boom- en vooral struiksoorten (assortiment Els 30%, meidoorn 15%, sleedoorn 15%, vuilboom 15%, Gelderse roos 15%, vlier 10%). Daarnaast worden zeven bomen toegevoegd om het lijnvormige element van de beek te benadrukken.
- Op de laagste delen worden 3 poelen aangelegd.
- Op lage delen circa 50% van de strook wordt de teeltlaag met een diepte van 30 cm verwijderd en deels weer aangewend om verhogingen in het gebied te accentueren. Deze lage gedeelten komen in aanmerking voor spontane ontwikkeling van natte kruidenrijke en faunarijke graslanden. Deze laagten worden twee maal per jaar gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd.
- Binnen deze lagere delen worden op drie plaatsen poelen met een oppervlakte van 400 m² aangelegd. Deze poelen worden tot een diepte van maximaal 1,20 cm onder maaiveld aangelegd en zijn daarmee permanent waterhoudend. De poelen liggen op een korte onderlinge afstand van elkaar en kunnen dan ook gemakkelijk door amfibieën bevolkt worden.

De geplande poelen zijn als voortplantingshabitat belangrijk voor amfibieën en insecten (libellen) en voor waterplanten in de omgeving (inclusief het Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen'). De poelen vormen de schakels langs de Rosep als stapstenen voor de aan stilstaand water gebonden flora en fauna. Door het afgraven van de teeltlaag op kansrijke plekken kunnen zich hier schralere graslandvegetaties ontwikkelen.

Ter hoogte van het aannemingsbedrijf wordt een grondwallichaam opgeworpen tegen de nieuw te bouwen loods. De grondwal schermt de loods af van de omgeving en zorgt voor een natuurlijke wand welke geschikt gemaakt wordt voor fauna (oeverwaluw, vleermuizen en insecten). Op het resterende deel van het perceel kadastraal bekend als: gemeente Oisterwijk sectie K nummer 857, wordt de teeltlaag verwijderd. Op deze wijze wordt het perceel ingericht voor schraalgrasland. Tegen de bosrand wordt een weidepoel aangelegd die tevens dienst doet voor hemelwateropvang van de daken van het bedrijf. Als afscheiding wordt een houtsingel aangelegd dwars op de beek. Met deze inrichting wordt een versterking van de landschapsstructuur gerealiseerd en wordt het beekdal met de bestaande bos- en natuurgebieden verbonden (dwarsverbinding). De beplantingselementen worden voornamelijk langs de beek aangeplant. Voor fauna bieden de opgaande elementen beschutting en schuilmogelijkheid. De bosschages kunnen een positief effect hebben op de waterkwaliteit in verband met de buffer die ze vormen voor fosfaat.

Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv, een bedrijf met jarenlange ervaring op het gebied van natuurbouw, is bereid om de uitvoering van de inrichting van het gebied integraal op zich te nemen. Van de overheden en andere betrokken partijen wordt slechts een bijdrage verwacht in de vorm van inzet manuren voor planvorming, procedures en begeleiding.



Figuur 36: Sfeerimpressies aan te leggen poel met beplantingen



Figuur 37: Foto's streefbeelden

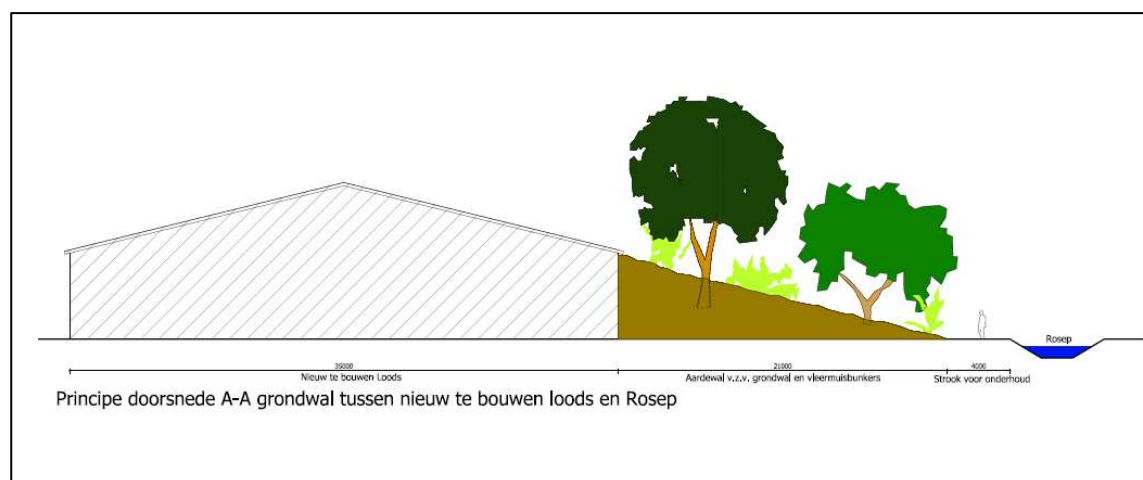
5.7 Toekomstige indeling bedrijfsp perceel

Na de beoogde herinrichting van het perceel zijn op het perceel vier gebouwen (loods, kantoor, woonhuis en bijgebouw) aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 6.400 m². Onderstaande Figuur geeft een plattegrond van de toekomstige inrichting van de bedrijfslocatie weer.



Figuur 38: Beeld van de bedrijfslocatie na herontwikkeling

Navolgende figuur geeft een totaal overzicht van de toekomstige ontwikkeling weer. In het ontwerp is een overzicht van de bebouwing opgenomen en is de landschappelijke versterking nader gespecificeerd.



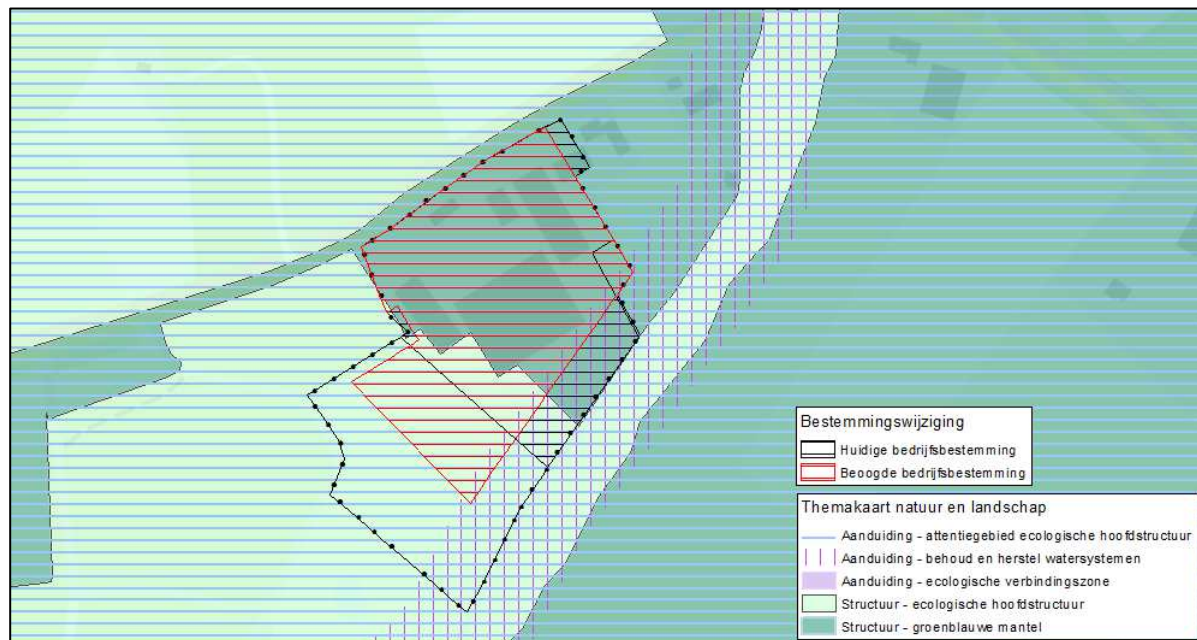
Figuur 39: Beeld van de nieuwe loods op de bedrijfslocatie dwarsdoorsnede met grondlichaam (bron: Van Dun Advies bv)



Figuur 40: Beeld van de toekomstige bedrijfswoning en kantoor op de bedrijfslocatie (bron: Van Dun Advies bv)

5.8 Toekomstige inrichting EHS

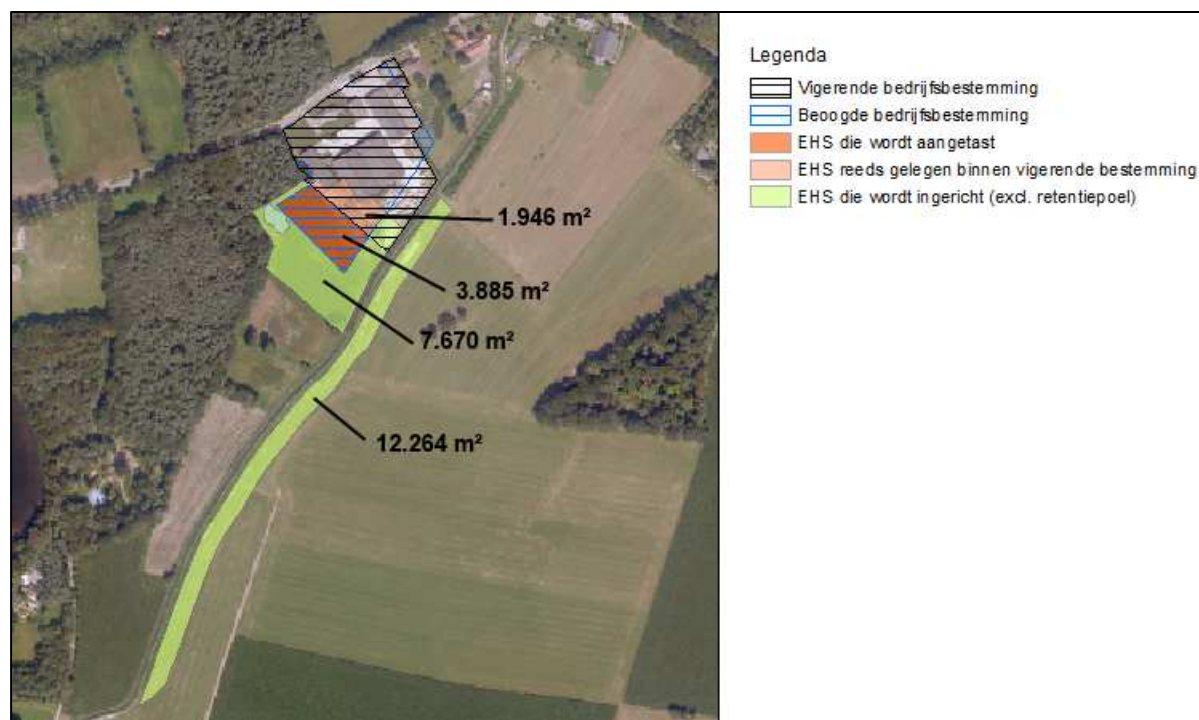
Met de beoogde herontwikkeling wijzigt de bedrijfsbestemming voor initiatiefnemer. Het bedrijf van de initiatiefnemer is voor een gedeelte gelegen binnen de groenblauwe mantel en voor een gedeelte reeds gelegen binnen de EHS. Met de beoogde bedrijfsuitbreiding vindt een gedeelte van de bedrijfsuitbreiding binnen de EHS plaats. Een deel van de bedrijfsbestemming die thans binnen de EHS gelegen en direct tegen de beek de Rosep gelegen is, komt te vervallen. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige als de beoogde bedrijfsbestemming ten opzichte van de ligging van de EHS en de groenblauwe mantel.



Figuur 41: Beeld van de huidige als de beoogde bedrijfsbestemming op de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte

Een gedeelte van de reeds aanwezige bedrijfsbestemming en de te vergroten bedrijfsbestemming is gelegen in de EHS. Hiervoor vindt compensatie plaats. Gronden die thans zijn begrensd als EHS worden in samenhang met dit plan ingericht en een deel van de bedrijfsbestemming die is gelegen

binnen de EHS komt te vervallen als bedrijfsbestemming en zal eveneens worden ingericht als EHS. Navolgende figuur geeft een beeld van deze compensatie



Figuur 42: Beeld van aantasting en compensatie van de EHS

EHS	
Nieuwe bedrijfsbestemming binnen EHS	3.885 m ²
Huidige bedrijfsbestemming binnen de EHS	1.946 m ²
Totaal aantasting EHS	5.831 m²
COMPENSATIE	
Aantasting EHS	5.831 m ²
Toeslag 1/3 van oppervlak aantasting	1.944 m ²
Te compenseren EHS	7.775 m²
Fysieke inrichting niet gerealiseerde EHS	7.775 m²

Figuur 43: Verantwoording voor de compensatie van de EHS

5.9 Duurzaamheidsaspecten

Met de nieuwe inrichting van het bedrijf wil het aannemingsbedrijf niet alleen de bedrijfsvoering moderniseren en de uitstraling verbeteren maar tevens de bedrijfsvoering verder verduurzamen. In totaal wordt een oppervlakte van meer dan 5.000 m² asbest dakbedekking verwijderd. De gebouwen worden zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd waarbij de mogelijkheden van koude/warmteopslag in de bodem benut worden. Er zullen daarnaast vooral duurzame bouwmaterialen gebruikt worden.

Met een landschappelijke inpassing zal het bedrijf ook meer duurzaam in de omgeving ingepast worden. Het beekdal wordt herkenbaar gemaakt en de natuurwaarden zullen worden versterkt. Het regenwater op de verharde oppervlakten zal geïnfiltreerd worden waarbij een aan te leggen natuurpoel een functie voor natuur en waterberging zal vervullen. Door de nieuwe loods te situeren aan de oost- en zuidzijde van het bedrijf doet deze dienst als geluidswerende voorziening. De loods wordt gebouwd met geluidsisolerende materialen. Het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt hiermee verbeterd.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch mogelijk maken van de vormverandering en uitbreiding van Aannemingsbedrijf Van der Zanden Moergestel bv. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en de regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Bedrijf', 'Natuur', 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 3', 'Waarde – Archeologie – 4' en 'Waarde – Natuur - Attentiegebied'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de nadere aanduidingen 'specifiek vorm van bedrijf – 10' en 'bouwvlak' alsook de gebiedsaanduiding 'overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen ecologische hoofdstructuur' weergegeven.

6.1.3 Regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Zandstraat 14a' is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk'. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, overige bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Bedrijf'. Artikel 4 betreft regels inzake de bestemming 'Natuur' en artikel 5 de regels inzake de bestemming 'Wonen'. Artikel 6 geeft de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' Artikel 7 geeft de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en artikel 8 betreft de regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur - Attentiegebied'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van het voorkomen van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In artikel 10 zijn regels gegeven voor het overschrijden van de bouwgrenzen, bestaande maten, en afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels met betrekking tot gebruik strijdig met de bestemming gegeven.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'Overige zone - in Verordening ruimte te verwijderen ecologische hoofdstructuur'.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van de wijziging van de opgenomen bestemmingen ten behoeve van overschrijding van de bestemmingsgrenzen of de wijziging in de bestemmingen 'Natuur' of 'Water'.

Artikel 14 Overige regels

In artikel 14 is opgenomen dat de wettelijke regelingen waar in de regels naar verwezen wordt, luiden zoals op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

In artikel 15 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel

In artikel 16 is opgenomen hoe de regels dienen te worden aangehaald.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Bedrijf

Het bedrijf in het plangebied wordt bestemd overeenkomstig de huidige bedrijfsactiviteiten en gekoppeld aan de huidige milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Zowel de maximaal toelaatbare milieucategorie als de aard van de activiteit liggen derhalve per locatie vast in het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsvlak is de nieuwe omvang van de bedrijfsbebouwing (inclusief de dienstwoning en bijhorende bijgebouwen) vastgelegd. Hiermee wordt het bedrijf uitgebreid tot een maximale oppervlakte die ook op voorhand al is bepaald in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Het gedeelte van de bedrijfsbestemming dat gelegen is binnen de ecologische hoofdstructuur is voorzien van de aanduiding 'overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen ecologische hoofdstructuur'.

6.2.2 Natuur

Bij de bestemming Natuur is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De bestemmingsomschrijving van Natuur is ruim (bos en natuur, heidevelden en vennen, behoud van natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, extensief agrarische gebruik, water en extensieve recreatie). Ter bescherming van de waarden is een vereiste van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen.

6.2.3 Wonen

Binnen dit bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming 'Bedrijf' verlegd, om tot een meer logische situering van het bestemmingsvlak, waarbij de bedrijfsbestemming aan Zandstraat 14a en de woonbestemming aan Zandstraat 14b minder in elkaar vervlochten zijn. Een gedeelte van de voormalige bedrijfsbestemming wordt een woonbestemming en zal behoren bij de woonbestemming aan Zandstraat 14b. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden gecreëerd voor de woning aan Zandstraat 14b. De vigerende regels voor de woning aan Zandstraat 14b zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

6.2.4 Waarde – Archeologie -3 en Waarde – Archeologie – 4

Aan het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' of 'Waarde – Archeologie – 4' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere

aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologisch waarden.

6.2.5 Waarde – Natuur - Attentiegebied

De dubbelbestemming Waarde – Natuur - Attentiegebied is opgenomen voor de natte natuurparel binnen de gemeente Oisterwijk en de bijbehorende 500 meter brede beschermingszone. De aan de bestemming gekoppelde regels (met name een vereiste van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) zijn in lijn met de reconstructie afspraken.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oisterwijk zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele inspraakreacties en/of zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7.3 Procedure

7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan Natuurmonumenten, Waterschap de Dommel en aan de provincie Noord-Brabant. Natuurmonumenten geeft aan in te stemmen met voorliggend bestemmingsplan. Op grond van vooroverlegreacties van het waterschap en van de provincie Noord-Brabant is dit bestemmingsplan aangevuld. De te realiseren infiltratievoorziening is verduidelijkt op grond van de vooroverlegreactie van het waterschap. Op grond van de reactie van de provincie Noord-Brabant is met name de verantwoording voor de compensatie van de EHS verduidelijkt in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting en zijn de planregels op twee punten in overeenstemming gebracht met de Verordening ruimte 2014.

7.3.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding

van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening is besloten om dit bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

Gedurende de inspraaktermijn zijn twee reacties ontvangen. De provincie Noord-Brabant geeft in een inspraakreactie geen inhoudelijke reactie op dit bestemmingsplan maar geeft als opmerking dat voor herinrichting van de EHS zoals met dit bestemmingsplan beoogd, een verzoek tot aanpassing van de provinciale ambitiekaart van het natuurbeheerplan moet worden gedaan. Dit verzoek is in gang gezet en loopt separaat naast dit bestemmingsplan.

Het waterschap geeft in een inspraakreactie aan dat zij de beoogde ontwikkeling een positieve ontwikkeling vinden. Het waterschap adviseert de teeltlaag ten behoeve van de natuurontwikkeling tot een diepte van maximaal 30 centimeter af te schrapen. Tevens adviseert het waterschap de beoogde poelen naast de Rosep niet dieper te maken dan 1.20 meter.

7.3.3 Zienswijzenprocedure

Gedurende de zienswijzetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen. De provincie Noord-Brabant en het waterschap hebben kenbaar gemaakt in te stemmen met dit bestemmingsplan.

7.3.4 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

BIJLAGEN