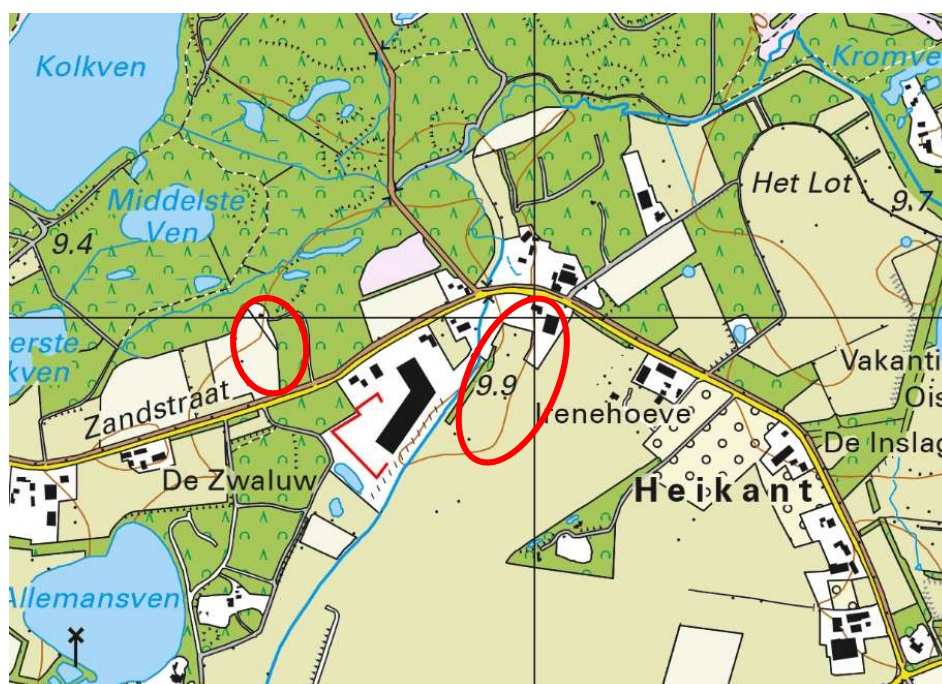


Bestemmingsplan Zandstraat 16a Moergestel



ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

**Bestemmingsplan
Zandstraat 16a Moergestel**

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding
- Bijlagen

NL.IMRO.0824.BPZandstraat16a

Versie:
Ontwerp, 31 januari 2020
Vastgesteld, 1 oktober 2020

Opgesteld door:

ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Drs. H.P.M. (Henri) Manders

info@manders-advies.nl
06 – 40 53 47 06

In samenwerking met:
Ordito
Postbus 94
5126 ZH Gilze
0161-801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Wettelijk kader	7
1.4	Leeswijzer	8
2	GEBIEDSPROFIEL	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur.....	11
3	HET PLAN.....	13
3.1	Huidige situatie.....	13
3.2	De beoogde situatie.....	16
3.3	Programma	17
3.4	Inpassing in de omgeving.....	20
4	BELEID	22
4.1	Provinciaal Beleid	22
4.2	Vertaling Interim Omgevingsverordening naar het bestemmingsplan.....	27
4.3	Kwaliteitsverbetering landschap	31
4.4	Gemeentelijk beleid	33
4.5	Vigerend bestemmingsplan	36
5	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	38
5.1	Flora en fauna	38
5.2	Cultuurhistorie	41
5.3	Archeologie	42
5.4	Mobiliteit en parkeren.....	43
5.5	Technische infrastructuur	46
6	MILIEUASPECTEN.....	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Besluit mer	47
6.3	Bodem	49
6.4	Geluid.....	50
6.5	Luchtkwaliteit.....	50
6.6	Externe veiligheid.....	51
6.7	Bedrijven en milieuzonering	52
6.8	Geurhinder	53
6.9	Duurzaam bouwen.....	55
7	WATERPARAGRAAF.....	56
7.1	Beleid	56
7.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	57
7.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	58
7.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	58
7.5	Overleg Waterschap	62
8	UITVOERBAARHEID	63
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
8.2	Overleg met de omgeving	63
8.3	Economische uitvoerbaarheid	64
8.4	Grondexploitatie.....	64

8.5	Conclusie	64
9	JURIDISCHE PLANOPZET	65
9.1	Uitgangspunten	65
9.2	De gekozen bestemmingen	65
10	DE PROCEDURE	67
10.1	Vooroverleg.....	67
10.2	Bestemmingsplan.....	68

Bijlagen:

- Inrichtings- en beplantingsplan (William de Bruijn Landschapsarchitecten, 3 december 2018)
- Bodemonderzoek (M & A Milieu Adviesbureau, 2015)
- Ecologische Quicksan (M & A Milieu Adviesbureau, 2015)
- Akoestisch onderzoek Zandstraat 14a (2015)
- Projectplan De Bottelroos (2017)
- Vormvrije mer beoordeling (2019)
- Aerius berekening stikstofdepositie (18-11-2019)
- Standaard verantwoording groepsrisico gemeente Oisterwijk
- Standaard advies externe veiligheid
- Berekening kwaliteitsverbetering (2019)
- Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart plangebied
- Toetsing 'kleinschalige herbegrenzing' Natuurnetwerk Brabant. De Bottelroos, Moergestel (BTL, 23 juli 2020)
- Toetsing Wet natuurbescherming. De Bottelroos, Moergestel. Quicksan soortbescherming en Voortoets gebiedsbescherming (BTL, 22 juli 2020)
- Nota van Zienswijzen

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend bij de gemeente Oisterwijk voor medewerking aan het omschakelen naar een recreatieve bestemming op het agrarische perceel aan de Zandstraat 16a in Moergestel.

Initiatiefnemer is sinds 2004 met een potplantenkwekerij aan de Zandstraat 16a gevestigd. Op deze locatie werd al vrij snel tegen de grenzen aangelopen om als kwekerij te kunnen ontwikkelen. Dit onder meer vanwege de ligging tegen de NNB (beekdal Rosep) en Natura2000 (Kampina). Vanwege de plannen voor natuurontwikkeling en herstel van de beek, wordt men hier geconfronteerd met beleidsmatige beperkingen. Het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen is hier beleidsmatig maar zeer beperkt mogelijk, maar wel noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Initiatiefnemer werd daarmee voor een keuze geplaatst. Doorgaan als agrarische ondernemer of de kansen die de omgeving biedt oppakken. Gekozen is om de agrarische tak uit te breiden met een recreatieve neventak. Een oude schuur is daartoe verbouwd tot verblijfsaccommodatie. Sinds 2010 maakt groepsaccommodatie De Bottelroos als verblijfsaccommodatie deel uit van de bedrijfsvoering.

Deze neventak is succesvol gebleken, en passend bij de ondernemers, dat men de wens heeft om de bedrijfsvoering volledig om te schakelen naar de recreatieve sector. In combinatie met de beperkingen die de omgeving oplevert voor moderne agrarische bedrijfsvoering, de wens van het Waterschap om de zone rond de Rosep als ecologische verbindingszone (EVZ) in te richten, heeft dit er toe geleid dat Renders het initiatief heeft genomen om in samenspraak met het Waterschap, provincie, gemeente en omgeving een plan te ontwikkelen voor zijn locatie. Het plan voorziet daarbij in de realisering van een recreatiebedrijf. 'Weldaad beleven met de kracht van de natuur' is daarbij het motto. Ruimtelijk leidt dit tot een verblijfsrecreatieve functie met wellness ruimte (sauna, baden) in combinatie met yoga, behandel- en praktijkruimtes en alle bijbehorende voorzieningen. Ook de locatie Zandstraat 3a maakt hier deel van uit.

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig en dient het bestemmingsplan voor deze locatie herzien te worden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk heeft op 16 juni 2015 (kenmerk GC15-01808) besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de omschakeling naar een recreatieve bestemming op het perceel, in samenhang met de ontwikkeling van natuur en landschap rond de Rosep. De Rosep zelf valt niet in het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling van het plan.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Het betreft een tweetal locaties: Zandstraat 16a en Zandstraat 3a. Kadastraal zijn de locaties bekend als:

Zandstraat 16a	Gem. Oisterwijk, sectie K795	24.555 m2
Zandstraat 3a	Gem. Oisterwijk, sectie K826	10.485 m2
		35.040 m2



Figuur: Situering plangebied (bron: Topografische Dienst en Kadaster).

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer

bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 en 3 geeft een beschrijving van de bestaande situatie van de omgeving en het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 5 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 7 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 9 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 10 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

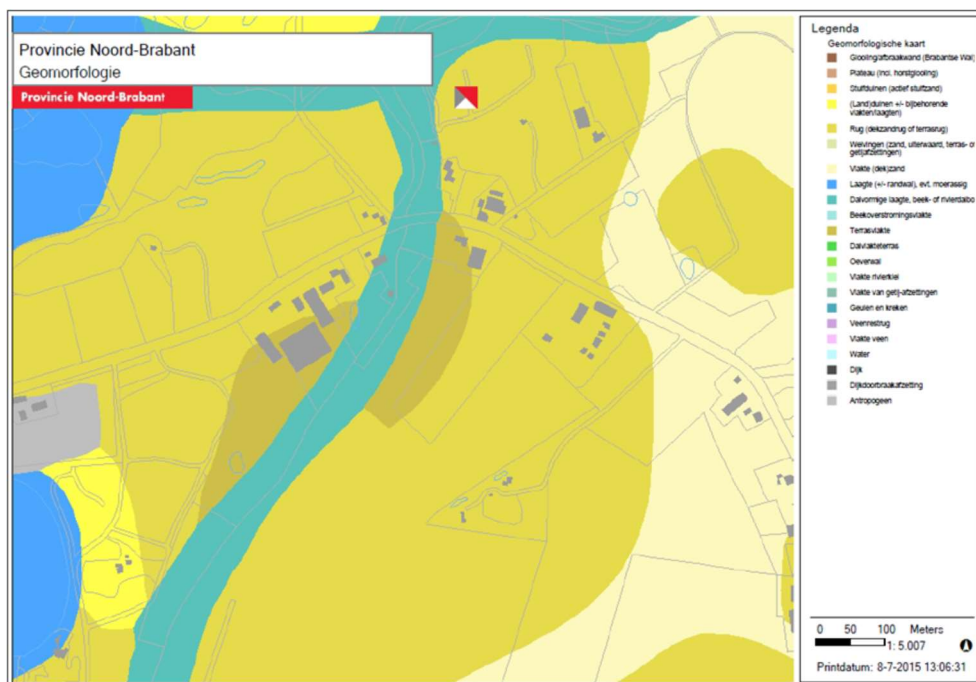
2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Ruimtelijke structuur

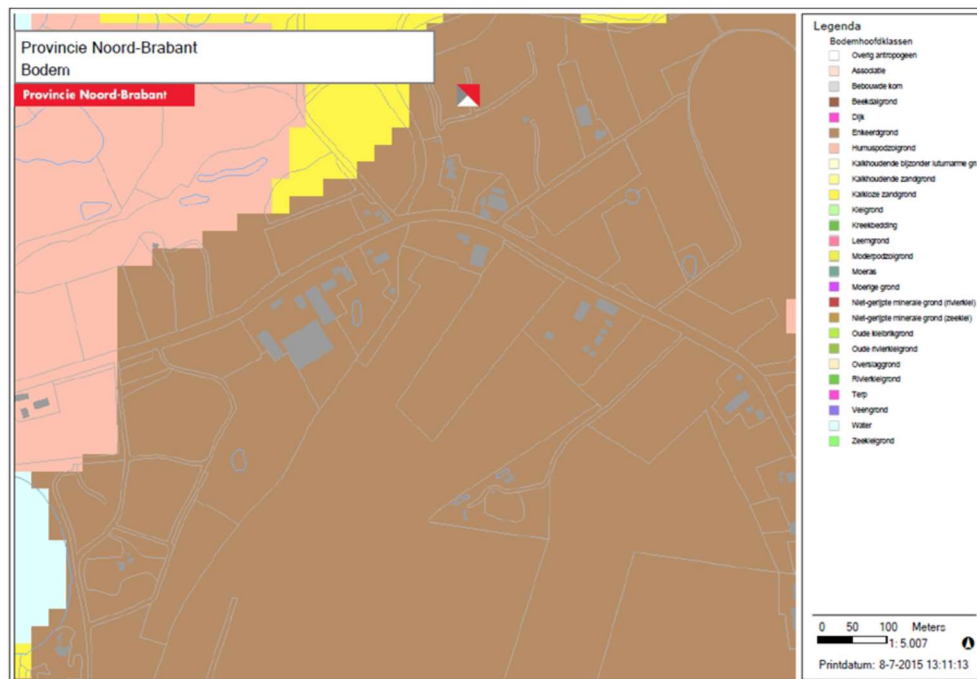
Het bedrijf van de familie Renders is gelegen aan de Zandstraat ten noordoosten van de kern van Moergestel. Het bedrijf ligt op de overgang van het bosrijke gebied Oisterwijkse Heide en het relatief open landbouwgebied tussen Heikant en Moergestel.

Het recreatiebedrijf van de familie Renders is grotendeels gelegen op een terrasvlakte welke onderdeel is van een dekzandrug, die zich uitstrekt over de Oisterwijkse Heide en het agrarisch gebied richting Moergestel. Langs de Rosep is sprake van een dalvormige laagte. De beek heeft zich hier diep ingesneden in de terrasvlakte en dekzandrug. De beek kent een smal profiel en steile oevers.

Geologisch gezien ligt De Bottelroos op de eenheid "smelttrivierafzetting van leem en zand, met een zanddek". Op deze geologische eenheid zijn de gronden agrarisch in gebruik: voornamelijk als grasland. Ten westen en noorden van de Bottelroos is sprake van de geologische eenheid "beekzand en leem". Hier liggen de bossen van Oisterwijkse Heide.

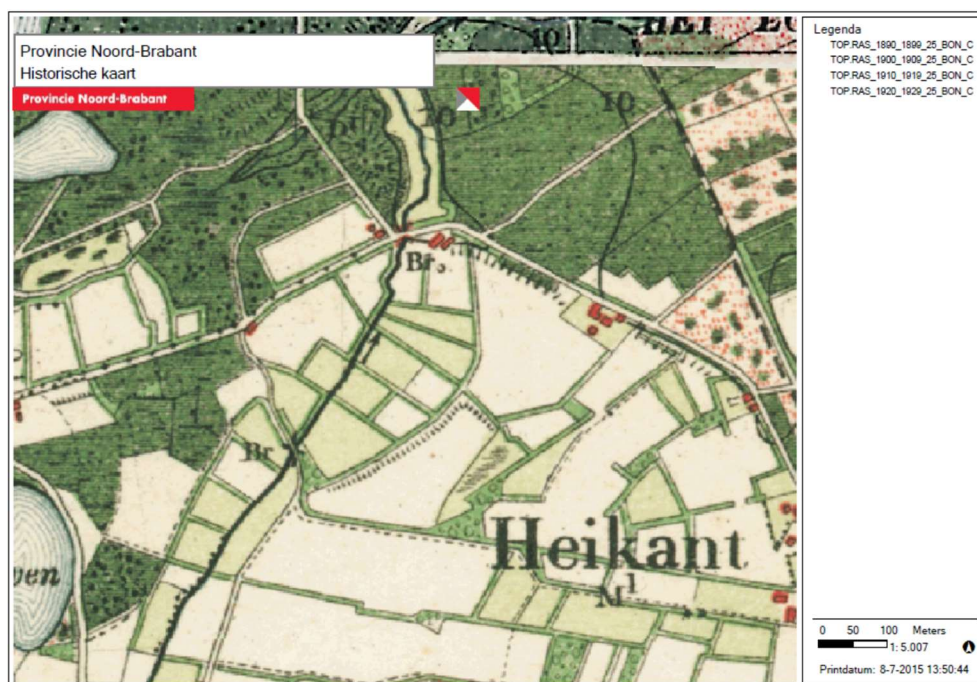


Figuur: Geomorfologie

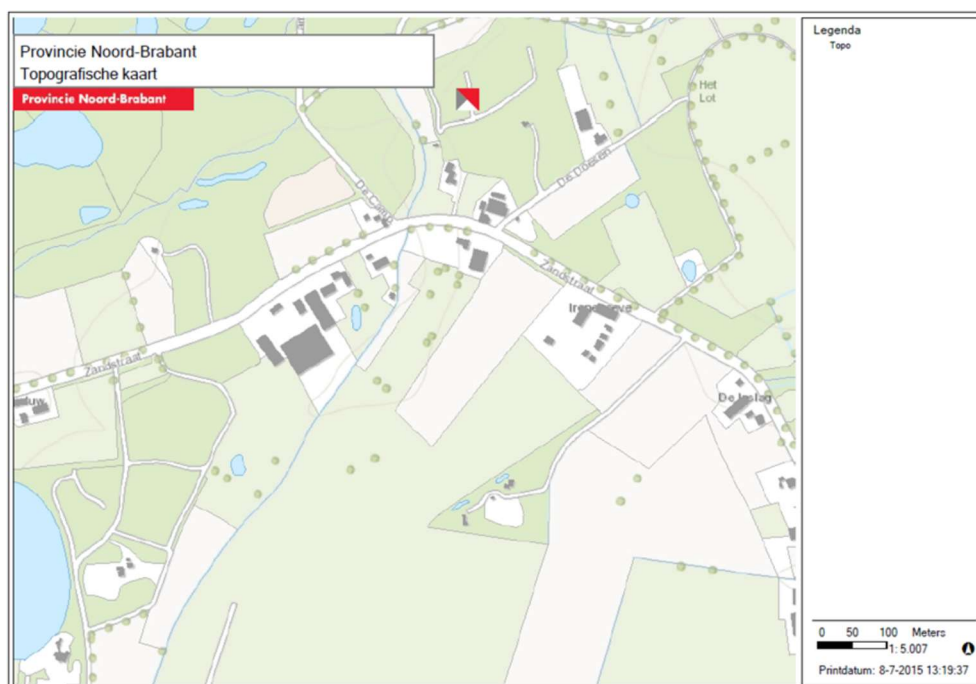


Figuur: Bodemkaart

Bodemkundig maken de gronden van De Bottelroos deel uit van de eenheid "enkeerdgrond". Enkeerdgronden bestaan uit een humusrijke, bruinekleurde laag grond van ten minste vijftig centimeter dik. In de Nederlandse bodemclassificatie vallen enkeleerdgronden onder de zogenaamde dikke eerdgronden. Deze bodemsoort komt voor in zandlandschappen die gevormd zijn in het Pleistoceen. Deze gronden zijn ontstaan door bemesting met dierlijke mest en plaggen. In enkeleerdgronden wortelen planten tot de C-horizont die van 0 tot 80- centimeter diepte begint.



Figuur: Historische kaart



Figuur: topografische kaart

De geomorfologische, geologische en bodemkundige omstandigheden hebben in 1850 geleid tot een landschappelijke inrichting en topografische situatie met grootschalige bossen ten westen en noorden en agrarische gronden op en ten oosten en zuiden van het terrein van De Bottelroos. Opvallend op de historische kaart van 1850 zijn voorts de houtwallen op de grenzen van de landbouwpercelen. Deze waren bedoeld als vee- en windkering en voor de winning van geriefhout. Ook op het terrein van De Bottelroos waren deze kenmerkende houtwallen aanwezig, met een opvallende boogstructuur aan de oostzijde. Duidelijk zichtbaar op de kaart is ook al de Rosep, welke door bovengenoemde landschappelijke eenheden stroomde. 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. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van de Rosep welke nog niet is ingericht voor natuur. Nabij de planlocatie heeft de Rosep, zo blijkt uit de historische kaart, nooit een meanderend karakter gehad. De beekloop is hier van oorsprong behoorlijk recht.

De huidige topografische situatie komt voor de noord- en westzijde overeen met de situatie in 1850: bossen en kleine heidepercelen. Op en aan de oost- en zuidzijde zijn de landbouwgronden grootschaliger geworden. Veel houtwallen en kleine boschages zijn verdwenen en zijn de kenmerkende "kamers" niet meer aanwezig. Er is nu sprake van lange zichtlijnen over het relatief open gebied.

2.2 Functionele structuur

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.

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. 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 19e eeuw als toeristisch aantrekkelijk beschouwd. 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.

Aan de Zandstraat is bebouwing gesitueerd, die qua functie en schaal variëren:

- aannemersbedrijf Zandstraat 14a;
- agrarische bebouwing, verspreid gelegen;
- particuliere woningen;
- recreatiebedrijf Irenehoeve;
- landgoedontwikkeling 't Lot.

De wegenstructuur wordt 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. 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, waarvan het plangebied 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 ligt een primair gemeentelijk fietsnetwerk met aansluitingen op provinciale fietspaden. Op de drukkere 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.

3 HET PLAN

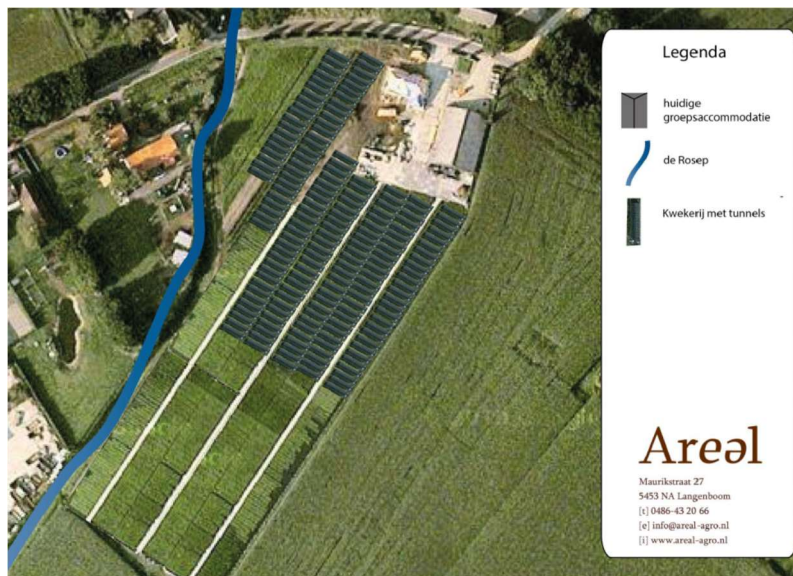
3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie beschikt het bedrijf over een agrarisch bouwvlak van totaal bijna 2,5 hectare. Het voorste deel mag alleen voor gebouwen gebruikt worden. Op het achterste gedeelte zijn alleen teeltondersteunende voorzieningen en kassen toegestaan.

De volgende bebouwing en voorzieningen zijn aanwezig:

- Een bedrijfswoning
- Als nevenfunctie verblijfsaccommodatie De Bottelroos 605 m²
- hooiberg
- parkeervoorziening.

Rond de verblijfsaccommodatie is het terrein ingericht voor parkeren en ontspanning.



Figuur: de oorspronkelijke situatie Zandstraat 16a

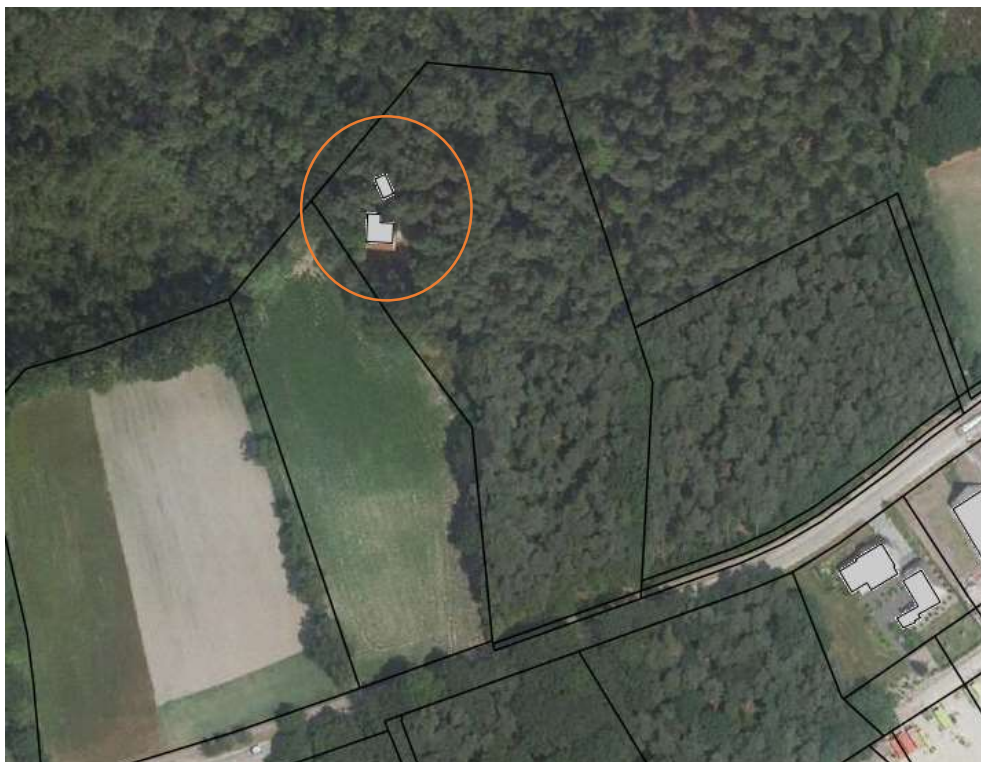
In het huidige pand zijn momenteel op een oppervlakte van ruim 600 m² totaal 8 recreatieve eenheden met 12 kamers. Daarnaast is er een gemeenschappelijke keuken en -woonkamer. De Bottelroos wordt voornamelijk aan families verhuurd of aan bedrijven en is alleen in zijn geheel te huur. De verhuur vindt jaarrond plaats.



Figuur: de huidige situatie Zandstraat 16a

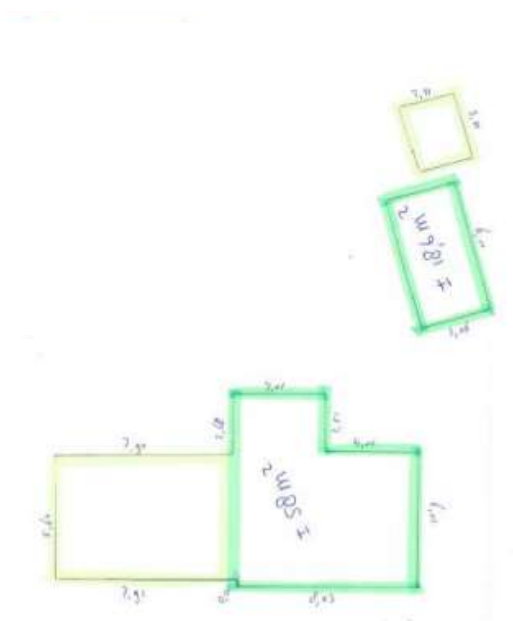
Vanwege de beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering vanuit de omgeving is het toekomstperspectief hiervoor zeer beperkt. De recreatieve nevenfunctie loopt naar tevredenheid. De verblijfsaccommodatie wordt zeer goed bezocht. Het concept van een kwalitatief hoogwaardige accommodatie in een zeer aantrekkelijke omgeving, slaat zeer goed aan gelet op de hoge bezettingspercentages van de accommodatie. Een en ander past ook binnen de verdere ontwikkeling van het toeristisch-recreatief product van de gemeente, zoals door de gemeente verwoordt in haar beleidsvisie Toerisme en Recreatie. Tezamen vormt dit dan ook de aanleiding om volledig om te schakelen naar een recreatieve functie van het perceel.

Het perceel aan de Zandstraat 3a is nu in gebruik als recreatiewoning, met daarbij twee kleine schuurtjes. Het voorste deel van het perceel is bebost. De recreatiewoning is rustiek gelegen tussen de bomen, op een afstand van circa 125 meter van de weg. Er ligt een onverhard pad voor de ontsluiting van de woning.



Figuur: de huidige situatie Zandstraat 3a

De bestaande bebouwing op de Zandstraat 3a heeft een totale oppervlakte van 128 m². De recreatiewoning is in 1957 gebouwd.

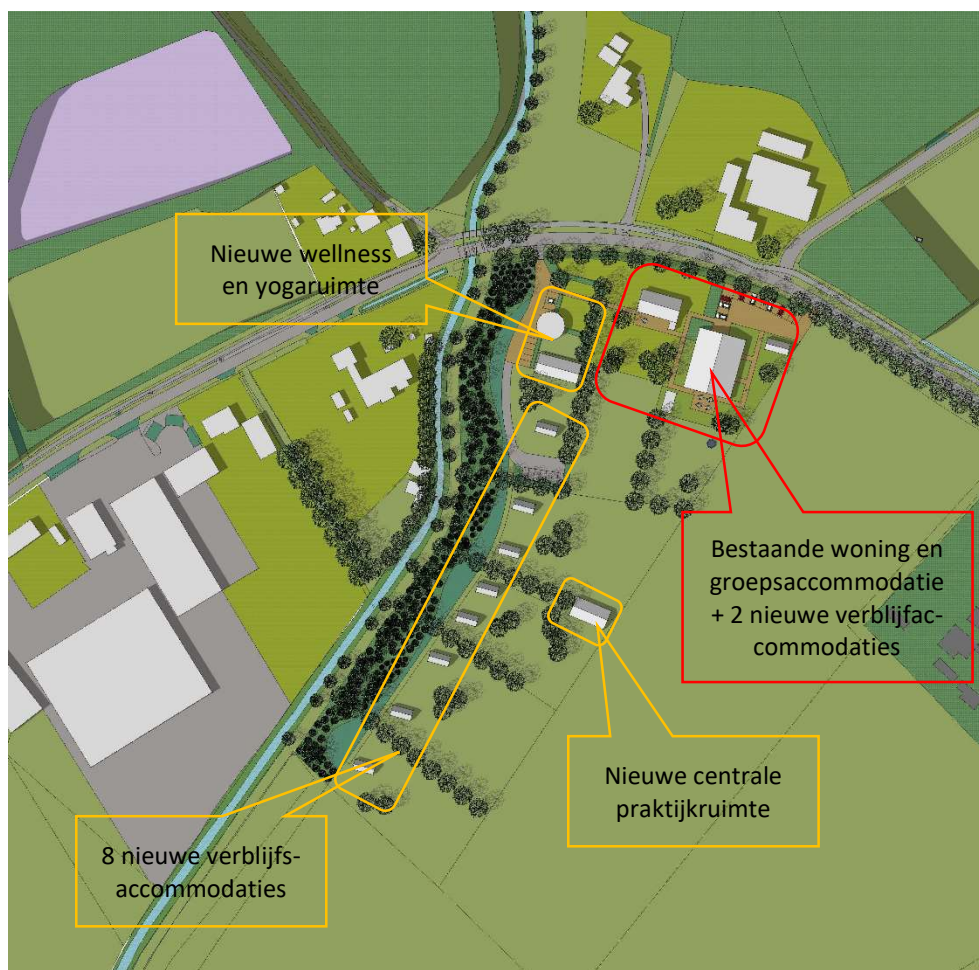


Figuur: bestaande bebouwing Zandstraat 3a

3.2 De beoogde situatie

Het voornemen is om volledig om te schakelen naar een recreatieve bestemming. De ondernemers hebben de keuze gemaakt om de agrarische functie ter plaatse definitief te beëindigen en volledig om te schakelen naar recreatie, in samenhang met de ontwikkeling van natuur en landschap rond de Rosep. Hiertoe is een integraal plan opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie en directe omgeving. Door initiatiefnemer is in samenspraak met waterschap, provincie, gemeente en omgeving een inrichtingsplan opgesteld voor het concept dat men wil realiseren op de locatie. Dit staat in het teken van het beleven en het verblijven in een natuurlijk landschap, waarbij rust, ruimte en kwaliteit de centrale begrippen zijn. Voor een meer gedetailleerde weergave wordt verwezen naar het inrichtingsplan dat als bijlage is opgenomen.

Voor de ontwikkeling van het concept is een projectplan opgesteld, waarin de ambities van initiatiefnemers en de inpassing in de omgeving geïntegreerd zijn.



Figuur: planopzet Zandstraat 16a

3.3 Programma

In het plan kunnen de volgende onderdelen onderscheiden worden.

Functioneel

Het agrarische gebruik van de locatie wordt vervangen door een recreatieve functie. In het concept van De Bottelroos zal de nadruk worden gelegd op selfness. Waar wellness de nadruk legt op lichamelijk welzijn (behandelingen, baden) wordt er bij selfness meer nadruk gelegd op de persoonlijke ontplooiing en zelfbewustwording. Het gaat om het vormgeven van het leven waarbij gasten bereid zijn om het leven meer inhoud te geven. In het verlengstuk hiervan zullen in het nieuwe concept yoga, bewegen in de natuur en gezonde voeding opgenomen worden. Belangrijk wordt de samenhang en synergie van aanbieders die reeds in de omgeving van Oisterwijk actief zijn.

Bebouwing

Het plan voorziet in de realisering van de volgende nieuwe bebouwing op Zandstraat 16a:

- Wellnessruimte 90 m²
- Yogaruimte/opslag 200 m²
- Centrale ruimte (dagverblijf, recreatief nachtverblijf, keuken) binnen de bestaande groepsaccommodatie van 605 m²
- Behandel/gesprekruimtes 200 m²
- Verblijfsruimtes/overnachten 10 x 50 m² = 500 m²
- Herbouwen recreatiewoning Zandstraat 3a tot rustplek voor recreatief verblijf en meditatie (op termijn).

Deze accommodaties worden kwalitatief hoogwaardig (materiaal, inrichting, uitstraling) uitgevoerd. De accommodaties worden gerealiseerd aan de oostzijde van de Rosep, buiten de EVZ. De bestaande recreatiewoning Zandstraat 3a wordt betrokken bij het totale concept. Juist vanwege de ligging midden in de natuur leent dit object zich voor de rust en beleving van natuur. Dit object behoudt haar huidige recreatieve bestemming. Het bijbehorende perceel dat nu als tuin bestemd is (circa één hectare), zal omgezet worden naar natuur. Vanwege de ligging in het Natuur Netwerk Brabant wordt daarmee bijgedragen aan de provinciale natuurdoelstellingen.

Op Zandstraat 3a wordt het bestaande bestemmingsvlak, dat nu deels in Natura2000 gebied is gesitueerd, verschoven in westelijke richting. De bouw mogelijkheden (128 m²) worden meeverhuist naar dit perceel. Het bestemmingsvlak verschuift grotendeels naar een agrarisch perceel. Het te bebouwen oppervlak wordt gehalveerd, van circa 3000 m² naar circa 1500 m². Hiermee komt het bestemmingsvlak en bouwvlak Zandstraat 3a geheel buiten de Natura2000 begrenzing te liggen.

Landschappelijke inpassing

Het terrein Zandstraat 16a wordt geheel heringericht. In het inrichtingsplan is een landschappelijke uitwerking gemaakt van de beoogde inrichting van het terrein en de aangrenzende gronden bij de Rosep (NNB). Dit is in samenwerking met Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant gebeurd. Hierbij is aangesloten op de ligging in het beekdal van de Rosep en de historische situatie eind 19^e eeuw. Het voorziet onder meer in het terugbrengen van kleine bosschages op de oorspronkelijke perceelsgrenzen, waardoor de kamerstructuur weer herkenbaar aanwezig wordt.

Het beplantingsplan voor *Zandstraat 16a* voorziet in de realisering van de volgende elementen:

- Bossingel van bomen en heesters
- Kruiden- en faunarijk grasland
- Grasland
- Solitaire bomen en boomgroepen.

Verwezen wordt naar het bijgevoegde beplantingsplan (zie bijlage).

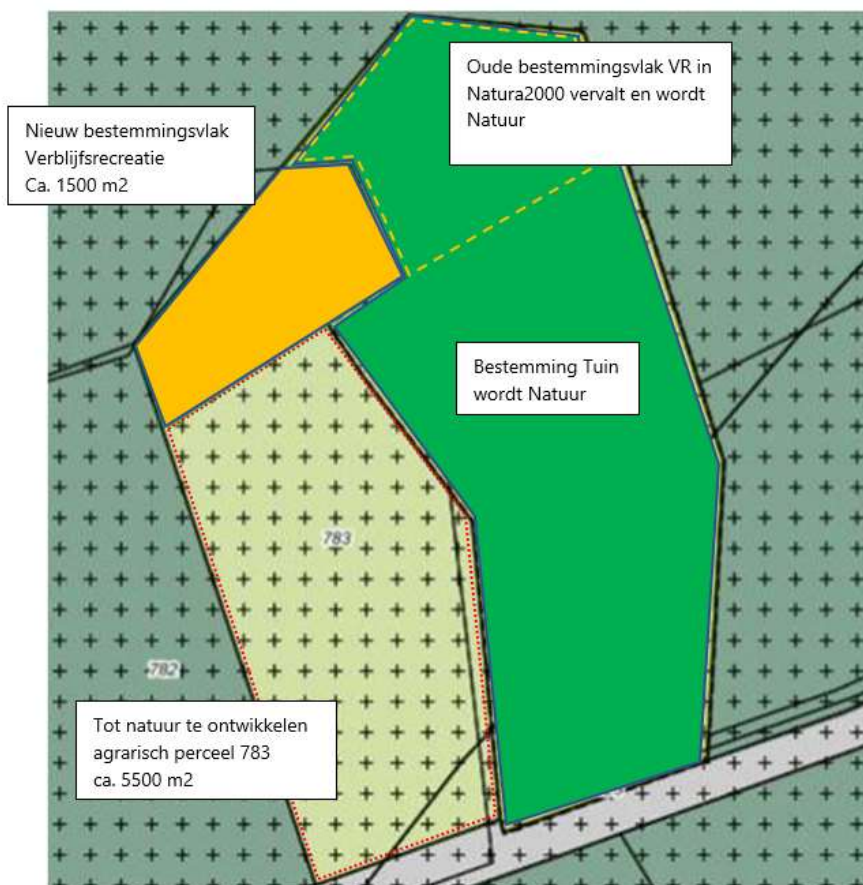


Figuur: beplantingsplan Zandstraat 16a

Bij *Zandstraat 3a* wordt het voorste deel van het perceel omgezet van een bestemming Tuin, naar een bestemming Natuur. Het gedeelte van het bestemmingsvlak in het Natura2000 gebied dat komt te vervallen, wordt tot Natuur bestemd. De bestaande bosbeplanting met natuurdoeltype 'loofbos' blijft gehandhaafd.

Verder is het voornemen van initiatiefnemer, buiten de kaders van dit bestemmingsplan, om het resterende deel van agrarische perceel K783 (ca. 5500 m2) om te vormen naar Natuur, in samenspraak met het Groen Ontwikkelingsfonds Brabant en de gemeente. Hiermee wordt invulling gegeven aan het provinciaal beleid voor

verdere natuurontwikkeling in dit gebied. De beoogde inrichting van het perceel is dan bloem-/kruidenrijk grasland met struweel op de perceelsgrens.



Figuur: nieuwe situatie Zandstraat 3a



Figuur: referentiebeelden beoogde inrichting perceel F783

Parkeren en mobiliteit

De nieuwe verblijfsaccommodaties aan de Zandstraat 16a bieden ruimte aan maximaal 20 personen (10 eenheden). De bestaande groepsaccommodatie zal in de nieuwe situatie plaats bieden aan 20 personen (10 kamers). In totaal kunnen er maximaal 40 personen verblijven voor recreatief nachtverblijf. Daarnaast is er incidenteel de mogelijkheid voor dagbezoekers (maximaal 20 personen). Dit betekent dat er een verandering van het aantal en soort verkeersbewegingen zal zijn. Bezoekers zullen voornamelijk met personenauto's komen. Daar tegenover staat het vervallen van het agrarische bedrijfsverkeer, veelal betreft dit zwaarder verkeer. Ontsluiting vindt plaats via de Zandstraat, via twee bestaande inritten.

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Hierin zal voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen, die gesitueerd wordt op eigen terrein, buiten de EVZ.

EVZ De Rosep

Belangrijk onderdeel van het plan is dat de gronden bij Rosep (natte natuurparel) ingericht worden als ecologische verbingszone. De Rosep is een verbindende schakel tussen de grotere natuurgebieden ten zuiden (bos- en natuurgebieden omgeving Hilvarenbeek) en ten noorden van de planlocatie (Kampina). In die hoedanigheid maakt de Rosep als ecologische verbingszone deel van het grotere Natuur Netwerk Brabant.

Momenteel zijn de aangrenzende gronden bij de beek nog agrarisch bestemd. De beek zelf behoudt haar huidige rechte loop, wat ook de oorspronkelijke loop is. 5 meter ter weerszijde van de loop wordt vrijgehouden voor onderhoud.

Over een lengte van circa 300 meter worden de gronden op de strook van 5 tot 25 meter aan de oostzijde opnieuw ingericht en wel zodanig dat deze als ecologische verbingszone kan functioneren. De Rosep zelf blijft ongewijzigd. Met de meer natuurlijke en landschappelijke inrichting van deze gronden wordt een belangrijke ontbrekende schakel gerealiseerd.

In samenspraak met het Waterschap en de provincie is een herinrichtingsplan opgesteld voor het beekdal. Het Waterschap blijft eigenaar van de Rosep zelf en is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de watergang (en de 5 meter brede onderhoudstrook). Initiatiefnemer is eigenaar van de aangrenzende gronden en verantwoordelijk voor de herinrichting, het onderhoud en het beheer van deze gronden. In het bestemmingsplan worden deze gronden bestemd tot Natuur.

3.4 Inpassing in de omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten oosten van Moergestel. Ten noorden van het plangebied liggen de Oisterwijkse Vennen. Een belangrijk natuurgebied, maar ook een gebied met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. De aanwezigheid van meerdere campings en hotels in de directe omgeving, een netwerk van routes en pleisterplaatsen, illustreren dit.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gesitueerd. Ten oosten van het plangebied is Camping Irene Hoeve gesitueerd. Ten westen van de locatie is een wegenbouwbedrijf gevestigd, waar opslag en verwerking van grond en andere materialen plaatsvindt. Voor dit bedrijf is een herziening van het bestemmingsplan gemaakt die een modernisering van de bedrijfsvoering van dit bedrijf mogelijk maakt, waarbij tegelijkertijd diverse maatregelen worden genomen (geluidwal) waardoor de externe effecten van dit bedrijf (met name geluid) beperkt worden. Bij de voorbereiding is ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de nieuwe verblijfsrecreatieve accommodaties aan de Zandstraat 16a. Uit

akoestisch onderzoek is gebleken dat aan de geluidnormen voldaan kan worden in de nieuwe situatie (zie paragraaf 6.2).

In de directe omgeving bevinden zich geen andere bedrijven die hinder veroorzaken die van invloed zijn op de accommodaties (aanvaardbaar leefklimaat) of waarvoor de accommodaties mogelijk een belemmering zouden kunnen zijn (zie paragraaf 6.5).

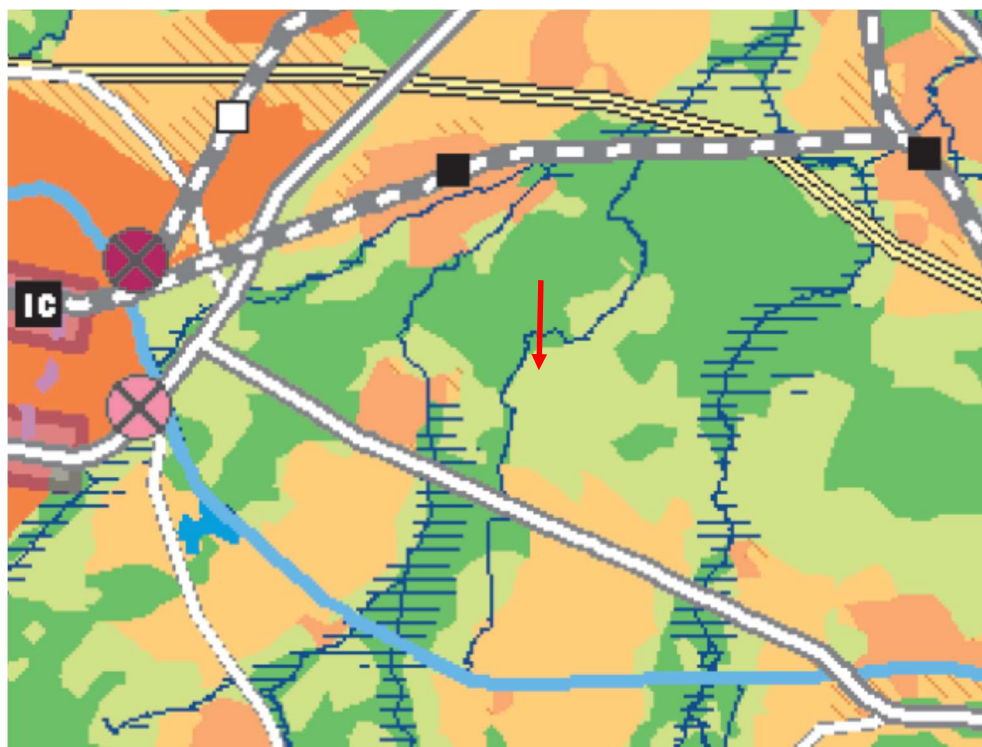
In relatie tot de burgerwoningen in de omgeving is ontwikkeling aan de Zandstraat met name van belang vanwege mogelijke geluiduitstraling en verkeer en parkeren. Op grond van de VNG brochure geldt een richtafstand van 10 meter. In de planontwikkeling is hiermee rekening gehouden door de nieuwe accommodaties op ruime afstand (> 45 meter) te realiseren van de burgerwoningen en ook de oriëntatie van de accommodaties zodanig te projecteren dat deze richting burgerwoningen geen overlast bezorgen. De situering en oriëntatie van de nieuwe accommodaties is in meerdere bijeenkomsten met de omwonenden besproken en afgestemd. Verder wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (zie paragraaf 5.4).

4 BELEID

4.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en in 2014 partieel herzien. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van de Groenblauwe structuur. De locatie valt op de Structuren kaart binnen de aanduiding 'Groenblauwe Mantel' en grenst direct aan het Kerngebied groenblauw, het beekdal van de Rosep. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering en behoud en versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden. Dit is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte (zie hierna).



Legenda

Groenblauwe structuur

Landelijk gebied

Kerngebied groenblauw

Groenblauwe mantel

Waterbergingsgebied

Gemengd landelijk gebied

Accentgebied agrarische ontwikkeling



Figuur: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. De Verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van omgevingsvergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan. Aan de doorwerking daarvan wordt verderop aandacht besteed.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. De regeling is regionaal uitgewerkt in samenspraak met de provincie.

Structuren en aanduidingen

In de verordening van de provincie Noord-Brabant is het ruimtelijk beleid vertaald in regels. Afhankelijk van de situering binnen structuren en gebiedsaanduidingen van de planlocatie worden de beleidsmogelijkheden vertaald naar juridische regels, voor zover die het provinciaal belang aangaan. Het plangebied maakt deel uit van de volgende gebiedsaanduidingen:

- Groenblauwe mantel;
- (Attentiegebied) Natuurnetwerk Brabant;
- Behoud en herstel watersystemen
- Gebied beperkingen veehouderij;
- Stalderingsgebied.

Op basis van de Verordening ruimte ligt de locatie Zandstraat 16a in de Groenblauwe Mantel. De Rosep en de strook aan de oostzijde is onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Binnen de Groenblauwe Mantel is het provinciaal beleid met name gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken, en de bescherming ervan. Hieraan wordt met dit plan bijgedragen door de inrichting van de gronden grenzend aan de Rosep. Deze worden in samenspraak met het Waterschap ingericht, gericht op het behoud en herstel van het watersysteem. Deze gronden over een strook van 300 meter en 25 meter breed worden ingericht en bestemd als Natuur.



Figuur: uitsnede Omgevingsverordening, kaart Natuur en stiltegebied



Figuur: uitsnede Omgevingsverordening, basiskaart Landelijk gebied

Een klein deel van de gronden aan de Zandstraat 16a met de nieuwe bestemming Recreatie is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Het betreft een strookje grond aan de noordwestzijde van het plangebied aan de Zandstraat 16a, langs de bestemming Natuur. In de bestaande situatie is er reeds bebouwing aanwezig, in de nieuwe situatie blijft deze bebouwing gehandhaafd en verder zullen de gronden ter plaatse van het NNB zo extensief als mogelijk worden ingericht. Ondanks de gedeeltelijke ligging binnen het NNB, leidt de ontwikkeling aan de Zandstraat 16a tot een algehele kwaliteitsverbetering. Het NNB direct ten oosten van de Rosep wordt gerealiseerd en dit is geborgd door middel van het landschapsplan en een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en de planologische mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid worden weggenomen. Daarvoor in de plaats wordt het perceel bestemd voor Recreatie, een bestemming die past in de omgeving. Bovenal beslaat het vigerende agrarische bouwvlak een groter gedeelte van het NNB dan met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd. Om voornoemde redenen is het plan passend in het provinciale beleid.

In artikel 3.73 van de verordening wordt de mogelijkheid geboden voor vestiging van een recreatiebedrijf, mits sprake is van een passende omvang. Hieronder wordt verstaan dat de omvang van de bebouwing ten hoogste 1 hectare bedraagt. Aan deze voorwaarde kan voldaan worden. Het gehele perceel is 2,45 hectare. Het grootste gedeelte wordt echter niet bebouwd, maar krijgt een landschappelijke inrichting gericht op herstel van het oude cultuurhistorische patroon van een kamerstructuur. Op het terrein worden verblijfsaccommodaties mogelijk gemaakt. Met bouwaanduidingen worden deze perceelsgedeeltes zowel ruimtelijk als qua oppervlakte begrenst in de regels. De toegestane bebouwing bedraagt niet meer dan 2.000 m².

In termen van de verordening is sprake van recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen worden bedrijfsmatig beheerd, inhoudende dat deze door middel van een bedrijf beheerd en/of geëxploiteerd worden, waarbij permanent wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden. De recreatiewoningen worden verhuurd aan cliënten van het selfness concept. Zij verblijven enkel recreatief op het perceel en hebben hun hoofdverblijf elders. Permanente bewoning wordt in de regels uitgesloten.

Het perceel Zandstraat 3a is gesitueerd in het Natuurnetwerk Brabant en deels in Natura2000 gebied. Het perceel is momenteel bestemd als Recreatie-Verblijfsrecreatie (de recreatiewoning) en als Tuin (het bos aan de wegzijde). Het plan voorziet in de continuering van de recreatieve functie bij de recreatiewoning. De als Tuin bestemde gronden (één hectare) zullen als natuur bestemd worden. Hiermee wordt één hectare NNB gerealiseerd. Door het verschuiven van het bestemmingsvlak Zandstraat 3a in westelijke richting wordt dit buiten het Natura2000 gebied gesitueerd. Het gedeelte van het oude bestemmingsvlak in Natura2000 gebied, wordt omgezet in de bestemming Natuur.

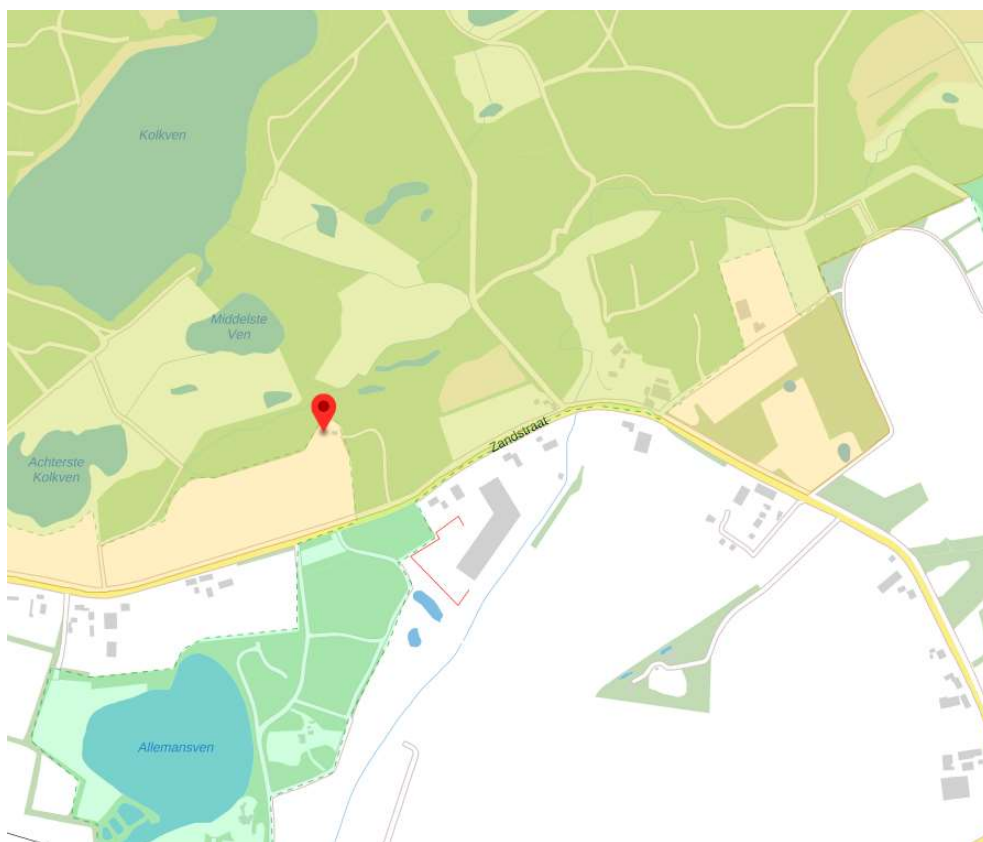
Het plangebied ligt deels binnen de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen'. Dit in verband met de ligging in het beekdal van de Rosep, die ten westen van het plangebied loopt.

Het gebied voor behoud en herstel van watersystemen, stelt op grond van artikel 3.27 van de Verordening beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een gebied voor behoud en herstel van watersystemen geldt dat deze moet bijdragen aan behoud, beheer en herstel van het watersysteem. Het gebied heeft een breedte tot ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Ter bescherming van het watersysteem gelden de volgende regels voor de hieronder genoemde werken en werkzaamheden. Deze zaken worden pas toegestaan als het waterschap hierover gehoord is. Het betreft de volgende zaken:

- het oprichten van bebouwing;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het ophogen van gronden.

De recreatieve ontwikkeling aan de Zandstraat vindt buiten deze zone plaats. Deze zone wordt natuurlijk en landschappelijk ingericht. In samenspraak met het Waterschap en de provincie is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld. Het plan is ter beoordeling aan het waterschap worden voorgelegd.

Op de kaart Erfgoed ligt het plangedeelte aan de Zandstraat 3a in een cultuurhistorisch en aardkundig waardevol gebied. Dit vanwege de ligging in en nabij de Oisterwijkse Vennen. Het beleid is hier gericht op bescherming en behoud van de cultuurhistorische betekenis van het gebied. Het plan aan de Zandstraat 3a heeft geen ruimtelijke impact hierop. De bestaande functie wordt gecontinueerd. De locatie Zandstraat 16a valt buiten de cultuurhistorische aanduidingen.



Figuur: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, kaart erfgoed

4.2 Vertaling Interim Omgevingsverordening naar het bestemmingsplan

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Het NNB is op twee locaties aanwezig in het plangebied: ten noorden van de Zandstraat (onderdeel Kampina en Oisterwijkse Vennen) en het beekdal van de Rosep.

De bescherming van het NNB in het plangebied is vertaald in de bestemming Natuur en voor zover van toepassing in de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie ter plaatse van Zandstraat 3a. In de bestemming Natuur zijn regels opgenomen gericht op: het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken alsmede de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de Beheertypenkaart en de Ambitiekaart van het Natuurbeheerplan, en zoals die nader uitgewerkt zijn in het inrichtingsplan (als bijlage bijgevoegd bij de regels). In het BTL rapport Toetsing 'kleinschalige herbegrenzing' Natuurnetwerk Brabant. De Bottelroos, Moergestel (rapport 722200200 d.d. 23 juli 2020), is de ecologische onderbouwing voor herbegrenzing en natuurdoeltypen gemotiveerd.

Ter plaatse van de recreatiewoning Zandstraat 3a is de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie voorzien van een gebiedsaanduiding 'Natuurnetwerk Brabant', aangezien dit perceel deel uitmaakt van het NNB. De recreatieve hoofdbestemming van dit plandeel wordt, vanwege de eerbiedigende werking voor bestaande functies en gebruiksactiviteiten, voortgezet. De verplaatsing van dit plandeel uit Natura2000 gebied, resulteert in een kleiner bestemmingsvlak. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden verplaatst naar dit deel. Het oorspronkelijk als Tuin bestemde bos bij Zandstraat 3a wordt eveneens bestemd als Natuur en ingericht als onderdeel van het NNB. Met de verplaatsing en verkleining van het bestemmingsvlak Verblijfsrecreatie en de omzetting van de bestemming Tuin in de bestemming Natuur, wordt realisering van het NNB mogelijk gemaakt en planologisch geborgd. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van dit onderdeel van de Oisterwijkse Vennen en Bossen.

Ter plaatse van het beekdal van de Rosep is een strook van circa 25 meter breedte bestemd als Natuur, dit voor behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van dit gebied. In deze zone heeft een kleinschalige herbegrenzing plaats gevonden van het NNB op basis van artikel 3.21 van de Interim Omgevingsverordening. Deze strook maakte deel uit van het agrarische bouwvlak van bijna 2,5 hectare. Door deze strook in te richten en te bestemmen als Natuur, wordt dit deel van het NNB gerealiseerd en planologisch geborgd. Voor de motivering voor de herbegrenzing wordt verwezen naar het BTL rapport: Toetsing 'kleinschalige herbegrenzing' Natuurnetwerk Brabant. De Bottelroos, Moergestel (rapport 722200200 d.d. 23 juli 2020).

Attentiezone waterhuishouding

De Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Tevens wordt beoogd om de daarmee samenhangende natuurwaarden te beschermen. Deze zone omvat het hele plangebied.

In het bestemmingsplan is deze zone opgenomen als gebiedsaanduiding 'Attentiegebied natuur'. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels en daarmee samenhangende natuurwaarden tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. In de regels vertaalt dit zich in een vergunningenstel voor dergelijke activiteiten:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het beperken van het buiten een bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Behoud en herstel van watersystemen

In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem.

Binnen de gebieden zijn of worden maatregelen uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Daarom is ook ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen goed uit te kunnen voeren. Binnen de gebieden gelden beperkingen voor functies en activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken.

In het plangebied behelst deze zone de gronden aan de oostzijde van de Rosep. In het plangebied is deze gemiddeld 25 meter brede zone bestemd als Natuur. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de lokale uitwerking gegeven aan deze zone, zoals die in overleg met Waterschap en provincie tot stand is gekomen, en vertaald is in het inrichtingsplan. In de bestemming Natuur zijn beschermende regels opgenomen voor deze zone en zijn beperkende regels gesteld ter bescherming van het functioneren van beekdal. Dit is daarmee planologisch geborgd in dit bestemmingsplan. Een afzonderlijke regeling voor het gebied 'Behoud en herstel van watersystemen' is daarmee niet nodig.

Aardkundig waardevol

Het plangebied ten noorden van de Zandstraat, is deels aangemerkt als aardkundig waardevol gebied (het boscomplexje). Dit omdat het deel uitmaakt van het aardkundig waardevol gebied 'Kampina, Oisterwijkse Vennen'. De bescherming van aardkundige waarden is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. De waardevolle aardkundige gebieden zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening. De waarden en kenmerken van deze gebieden zijn nader uitgewerkt in Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart (zie bijlage).

In het bestemmingsplan zijn de betreffende gronden voorzien van de gebiedsaanduiding 'Geomorfologie'. Deze gebiedsaanduiding is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals

beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Er zijn regels opgenomen ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van dit gebied.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Het plangebied ten noorden van de Zandstraat ligt op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart te midden van de cultuurhistorische regio 'De Meierij' en maakt onderdeel uit van het cultuurhistorische vlak 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'.

Voor deze gebieden geldt de volgende ontwikkelingsstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat bij de Zandstraat 3a en directe omgeving geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bescherming van de cultuurhistorische regio De Meierij komt met de (kleinschalige) voorgenomen ontwikkeling aan de Zandstraat 3a niet in het geding. De voorgenomen ontwikkeling is vanwege de kleine omvang niet in strijd met de ontwikkelstrategie geldend voor dit gebied en doet geen afbreuk aan de dragende cultuurhistorische waarden. Door middel van een gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' met een beschermend vergunningenstelsel wordt het behoud van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan vastgelegd.



Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Groenblauwe mantel

Het plangebied ten zuiden van de Zandstraat en ten oosten van de Rosep, is gesitueerd binnen de Groenblauwe mantel. In het bestemmingsplan omvat dit het bestemmingsvlak Recreatie-Verblijfsrecreatie.

De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied: de Groenblauwe mantel.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, in de beekdalen.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. De herbestemming van het agrarisch bouwperceel naar een verblijfsrecreatieve bestemming met een extensief karakter, gericht op beleving van rust, ruimte en natuur wordt hierbij passend geacht door de gemeente.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

In dit bestemmingsplan heeft zich dit vertaald door bescherming en ontwikkeling van de waterhuishoudkundige en ecologische waarden en kenmerken in de bestemming Natuur en de gebiedsaanduiding 'Attentiegebied natuur'. De ontwikkeling van de landschappelijke waarden in het plangebied vindt plaats aan de hand van het opgestelde inrichtingsplan voor het hele plangebied. Dit voorziet, naast de ontwikkeling van natuurwaarden, in een landschappelijke inpassing van het perceel gericht op herstel van het oude cultuurhistorische patroon van een kamerstructuur. De aanleg en instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan is planologisch geborgd in de regels (voorwaardelijke bepaling) en een beschermende regeling binnen de gebiedsaanduiding 'Groenblauwe mantel'.

Beperkingen veehouderij en Stalderingsgebied

Deze aanduidingen zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderij. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het houden van vee, en deze aanduidingen zijn dan ook verder niet relevant voor het plangebied.

4.3 Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de Verordening heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap versterken. Kwaliteitsverbetering van het landschap vraagt een extra inspanning. De basisgedachte van het artikel is dat in een aantal situaties er meer nodig en gewenst is dan alleen landschappelijke inpassing.

De uitwerking van dit principe heeft in regionaal verband plaatsgevonden tussen gemeenten in de regio Hart van Brabant, en dat is in het regionaal ruimtelijk overleg tussen provincie en gemeenten van 19 mei 2011 besproken en vastgelegd in de Notitie werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant (15 november 2012).

Basis voor de uitwerking is de onderverdeling van ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

Dit kan schematisch weergegeven worden in bijgaande tabel.

				Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst				→		
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap				→		
Binnen BP	Direct bestemd			→		
	Binnenplanse afwijkingen			→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt			→		
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen (art. 4 bijlage II BOR)			→		
	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→		
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→		
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→		
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→		

Op basis van dit afsprakenkader wordt de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de inspanning die verricht moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap relatief eenvoudig kwantitatief genormeerd kan worden, omdat het mogelijk is deze ontwikkeling te koppelen aan waardevermeerdering van de grond of van het object ("de bestemmingswinst"). Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte. Voor deze categorie is in de Notitie Werkafspraken nader de methodiek beschreven waarmee de omvang bepaald wordt van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Indien bij een ruimtelijke ontwikkeling de volgens deze normbedragen berekende minimale basisinspanning minder dan €1000,- bedraagt, wordt deze ontwikkeling overigens onder categorie 2 geschaard.

Voor de berekening van de waardevermeerdering van het plan en de daarvoor gevraagde inspanning om 20% van die waardevermeerdering te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap, is een rekenmodel opgesteld door de gemeente. Toepassing van dit rekenmodel (zie bijlage) laat zien dat in deze situatie geen sprake is van een waardevermeerdering van de gronden. Dit houdt tevens in dat de minimale basisinspanning minder dan €1000,- bedraagt, waardoor deze ontwikkeling als een categorie 2 ontwikkeling wordt aangemerkt, waarvoor alleen een goede landschappelijke inpassing wordt vereist.

Aan deze voorwaarde wordt invulling gegeven door het inrichtings- en beplantingsplan dat opgesteld is voor de nieuwe situatie. Hierbij is enerzijds sprake van een substantiële landschappelijke inpassing van het perceel, en invulling van de NNB bij de Rosep. Deze inspanning wordt enerzijds in het bestemmingsplan geborgd, en anderzijds vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de gemeente. Verder wordt het voorste gedeelte van het perceel Zandstraat 3a (circa één hectare)

omgezet naar een natuurbestemming met een beheer gericht op het landschapstype 'bos, heide en ven'. De bestaande bosschage is nu bestemd als tuin.

4.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oisterwijk

De Omgevingsvisie (vastgesteld 22 december 2016) is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie verplicht voor rijk, provincies en gemeenten. De visie is enkel bindend aan het gemeentebestuur. Voor de burgers is het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) het juridisch bindende plan, waar hun plannen aan worden getoetst. Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, wordt wel gekeken naar de Omgevingsvisie. Een plan, dat past binnen de kaders van de visie kan, bij een positieve afweging van het bestuur, mogelijk worden gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de desbetreffende ontwikkeling. De visie zelf maakt dus nog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Naast het ruimtelijke beleid heeft ook het verkeers-, milieu-, natuur- en waterbeleid een plek gekregen in deze visie. Daarnaast is gezocht naar raakvlakken met het sociale beleid (o.a. gezondheid, zorg en sport) bij de inrichting en ontwikkeling van de ruimte in de gemeente Oisterwijk. En dat is in lijn met de Omgevingswet, waarin thema's als gezondheid en leefbaarheid steeds meer centraal komen te staan.

De visie is uitgewerkt aan de hand van thema's en per deelgebied. Basis is de landschappelijke waardenkaart van de gemeente. Daarin ligt het plangebied op de grens van het beekdal van de Rosep en het oude akkercomplex Heikant. De Zandstraat zelf maakt deel uit van de historische wegenstructuur van de gemeente. Voor dit plan zijn met name de thema's Toerisme en Recreatie en Natuur en Landschap van belang.

Toerisme en recreatie

Recreatie en toerisme vormt een belangrijke sector in Oisterwijk. De gemeente zet in op een verbetering van de kwaliteit van verblijfsrecreatie. In een aantal gebieden wenst men daartoe ook ruimte te bieden aan verdere intensivering van toerisme en recreatie. Het plangebied is gesitueerd in een dergelijk gebied. In de beleidsvisie Toerisme en Recreatie 2014-2020 is het gebied waarin de locatie is gelegen specifiek aangewezen als zoekgebied voor leisure ontwikkeling met een intensief karakter. De zone heeft een hoge dynamiek en is geschikt voor verblijfsrecreatie. Ook de (kleinschalige en ondergeschikte) wellness voorziening is passend op deze locatie. In de toekomst zal gezondheidstoerisme aan belang toenemen en voorzieningen voor elk weertype zijn schaars in Oisterwijk. Daarnaast is verblijfsrecreatie gebaat bij eenzelfde ontwikkeling in dagrecreatie. Verder is deze vorm van hoogwaardige verblijfsrecreatie een verrijking van het toeristisch-recreatief product van de gemeente Oisterwijk. De combinatie met thema's zoals gezondheid, luxe en comfort maakt dat het concept behoort tot een nichemarkt die nog niet veelvuldig aanwezig is in de gemeente, maar waar, gelet op de ontwikkeling die de Bottelroos sinds 2010 heeft doorgemaakt, zeker behoefte aan is.

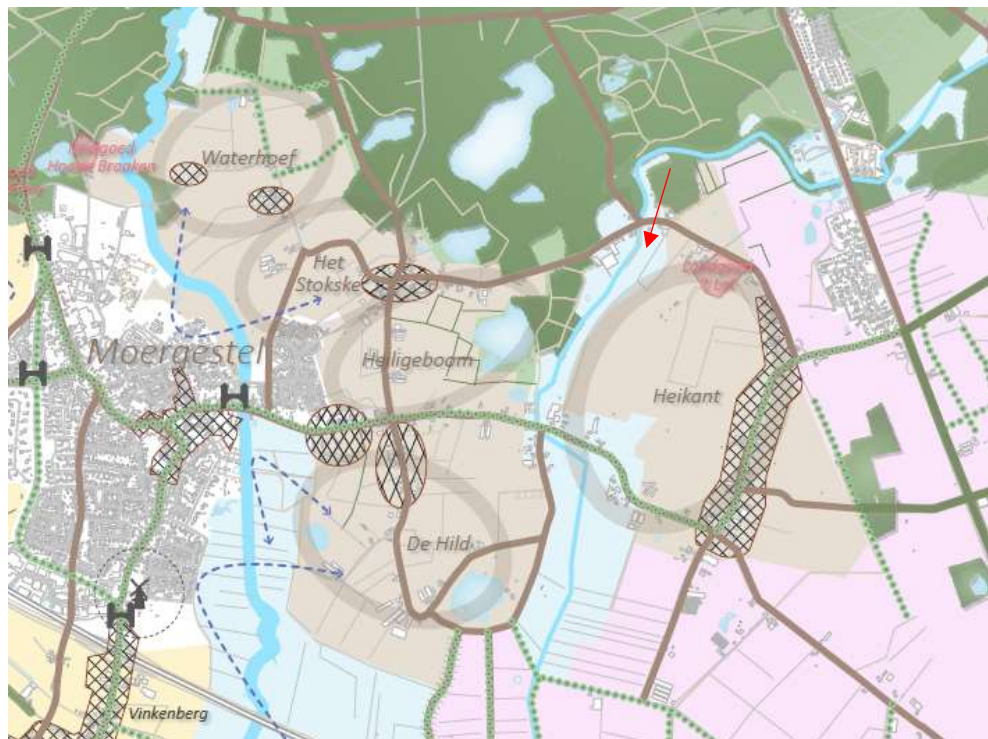
Vanwege de nabijheid van de bossen en vennen is het gebied zeer interessant voor bezoekers. Daarom mogen ontwikkelingen uiteraard niet gepaard gaan met een onevenredig verlies van ruimtelijke kwaliteit, moeten de natuurlijke en landschappelijke

kenmerken behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. In het voorliggende plan wordt door middel van landschappelijke inpassing een versterking van natuur en landschap bewerkstelligd.

Natuur en landschap

Het thema Natuur is erg belangrijk in Oisterwijk. Het zorgt er in grote mate voor dat Oisterwijk een aantrekkelijke gemeente is voor zowel de bezoekers als de bewoners. Naast een functie als decor voor recreatie, heeft de natuur ook een intrinsieke waarde, die door Europese (Nature 2000) en landelijke wetgeving (Wet natuurbescherming) wordt beschermd. Voor dit plan vertaalt zich dit in de bescherming en ontwikkeling van het beekdal van de Rosep.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk.

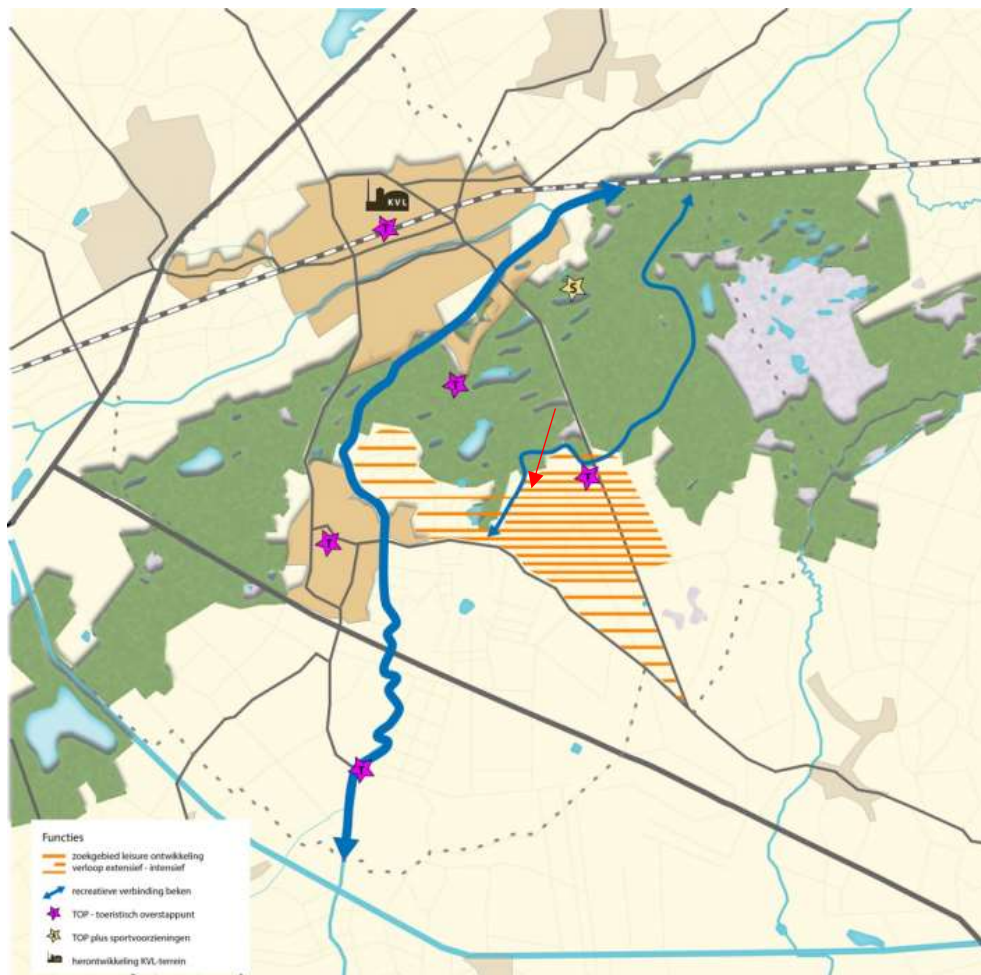


Figuur: Landschappelijke waardenkaart

Beleidsvisie recreatie en toerisme 2014-2020

Recreatie en toerisme is de in de gemeente Oisterwijk een belangrijke sector. Gemeentelijk wenst men in te zetten op een verbetering van de kwaliteit van de verblijfsrecreatie. In een aantal gebieden wenst men daartoe ook ruimte te bieden aan verdere intensivering van toerisme en recreatie. Het plangebied is gesitueerd in een dergelijk gebied. Het voorliggende plan sluit goed aan op de gemeentelijke intentie om te komen tot kwaliteitsverbetering. Deze vorm van hoogwaardige verblijfsrecreatie in combinatie met de thema's 'gezondheidstoerisme' en 'Luxe, comfort en kwaliteit' is in de gemeente niet aanwezig, en daarmee een verrijking van het toeristisch-

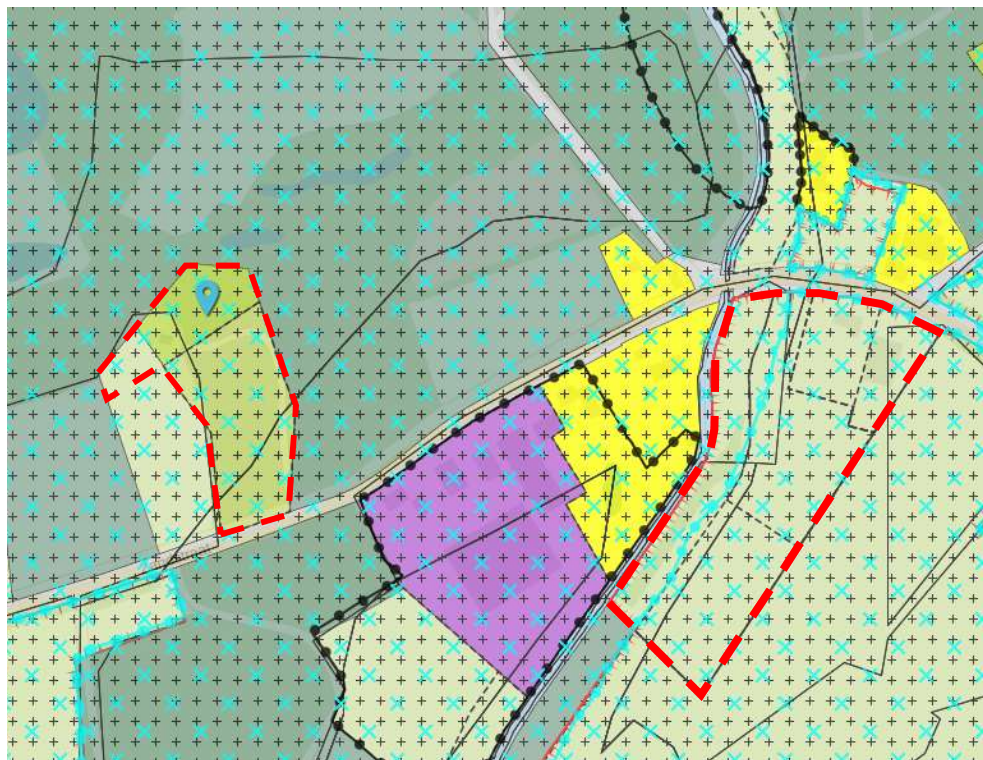
recreatief product van de gemeente. Gelet op de ontwikkeling die de Bottelroos sinds 2010 heeft doorgemaakt, is duidelijk dat daarmee in een behoefte voorzien wordt.



Figuur: Ontwikkelingskaart Toerisme en Recreatie

4.5 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Zandstraat 16a is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Oisterwijk op 16 april 2015.



Figuur: bestemmingsplan Buitengebied

Hierin heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschap, natuur en cultuurhistorie 1'. Bij het bedrijf hoort een bouwvlak van circa 2,5 hectare, ten behoeve van bebouwing en specifiek benoemde gedeeltes voor de bouw van een kas en teeltondersteunende voorzieningen. Op dit agrarisch bedrijf mogen alleen agrarische activiteiten ontplooid worden. De huidige verblijfsrecreatieve functie is als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf toegestaan.

Rond de Rosep geldt een zone van 25 meter breed, op deze gronden is het beleid gericht op herstel van de beek. Over de gronden bij de Zandstraat 16a ligt tevens de dubbelbestemming Natuur Attentiegebied. Deze bestemming is gericht op het behoud en de bescherming van bodem- en waterhuishoudkundige waarden.

In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden aanwezig die op deze locatie volledige omschakeling naar recreatie mogelijk maken.

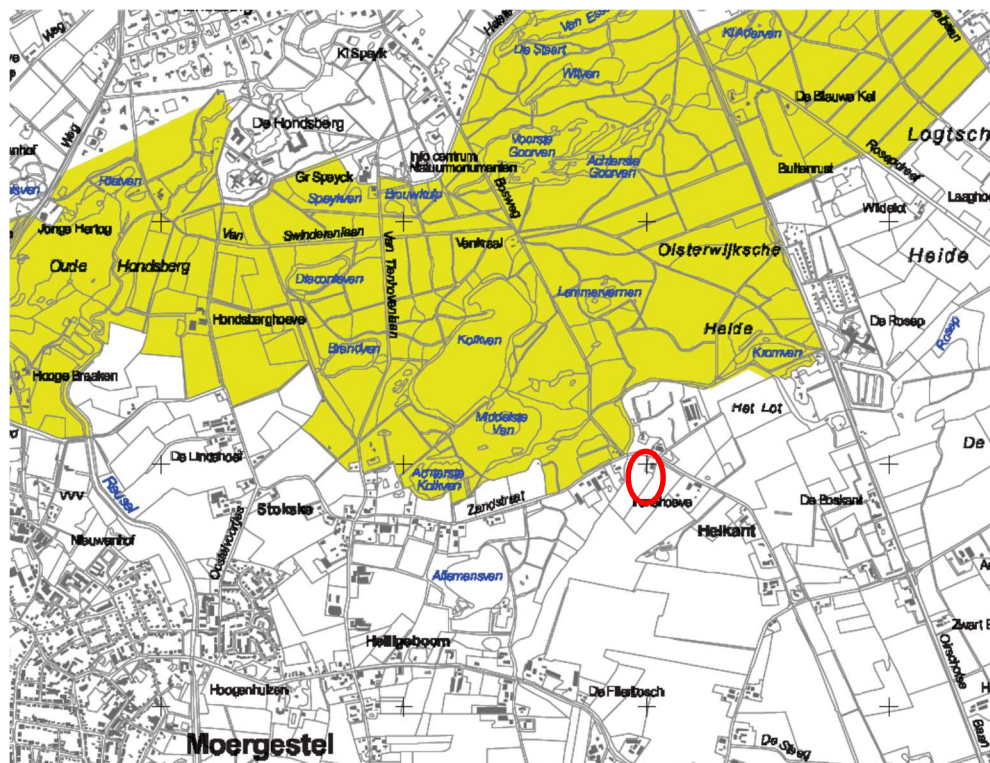
Het perceel Zandstraat 3a is bestemd als Recreatie-Verblijfsrecreatie, en het voorste deel van het perceel is bestemd als Tuin, met de aanduiding 'ecologische waarde'. Perceel 783 is bestemd als 'Agrarisch met waarden-landschap, natuur en cultuurhistorie 2'. Over deze gronden liggen tevens de dubbelbestemmingen Natuur Attentiegebied en Geomorfologie. Deze bestemmingen zijn gericht op het behoud en de bescherming van bodem- en waterhuishoudkundige en aardkundige waarden. Verder zijn de gronden bestemd als 'Waarde-archeologie 3' (voorste gedeelte van Zandstraat 3a) en 'Waarde-archeologie 4' (Zandstraat 16a en Zandstraat 3a).

5 RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.1 Flora en fauna

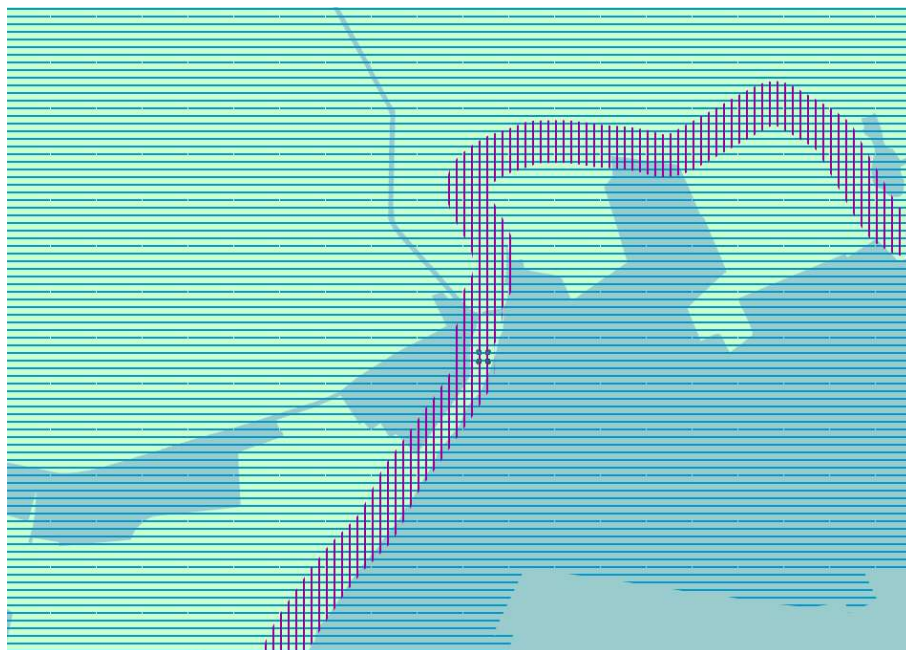
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Het plangebied is gesitueerd in de directe nabijheid van het Natura2000 gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen, dat aan de noordzijde van de Zandstraat is gelegen. Aan de westzijde van het plangebied loopt de Rosep. Deze beek en bijbehorend beekdal maken deel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB).



Figuur: ligging t.o.v. Natura2000 gebied

Uit het onderzoek stikstofdepositie door middel van een Aerius berekening (zie bijlage) blijkt dat de activiteiten van de inrichting qua gebiedsbescherming geen (negatief) effect hebben op de nabijgelegen natuurgebieden. Het plan leidt niet tot een significante toename van stikstof depositie op stikstofgevoelige habitattypen in omliggende Natura 2000 gebieden.



Figuur: ligging plangebied t.o.v. NNB

Om een beeld te krijgen wat de betekenis is van het plan voor beschermde gebieden en soorten, is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Het onderzoek zelf is als bijlage bijgevoegd (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 215-MZa16a-nw-v1, d.d. 29 oktober 2015).

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in het gebied en omgeving beschermde flora en fauna kunnen voorkomen. Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied zelf geen waarnemingen zijn gedaan van beschermde soorten. Daarbij is ook specifiek gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen en uilen. Deze zijn echter niet aangetroffen. De locatie is momenteel vooral in gebruik als grasland. Voor het plan hoeft geen bebouwing gesloopt te worden of beplanting gerooid te worden.

De effecten van de planontwikkeling op de natuurwaarden in het plangebied zelf of directe omgeving, worden zeer laag ingeschat. Er zal geen verstoring plaatsvinden of onevenredige aantasting van natuurwaarden. De natuurwaarden worden positief versterkt doordat de mogelijkheid voor 2,5 hectare containerveld verdwijnt en 8000 m² kas niet gerealiseerd wordt. Met de ontwikkeling van nieuwe landschapselementen op het terrein en de inrichting van het beekdal van de Rosep als ecologische verbindingszone, wordt bijgedragen aan versterking van de natuur- en landschapswaarden. Geconcludeerd wordt dat het plan daardoor een positief effect heeft op de betekenis voor natuur- en landschapswaarden.

Actualisering ecologisch onderzoek juli 2020

Vanwege de lange doorlooptijd van het planproces heeft in juli 2020 een actualisering van het ecologisch onderzoek plaats gevonden (bijlage BTL rapport: Toetsing Wet natuurbescherming. De Bottelroos, Moergestel. Quicksan soortbescherming en Voortoets gebiedsbescherming, d.d. 22 juli 2020).

Soortenbescherming

De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde soorten. Voor de volgende soortgroepen zijn vervolgstappen vereist:

Kleine marterachtigen:

- Binnen deelgebied Zandstraat 16a geldt dat het kapwerkzaamheden, verwijderen van struiken en sloopwerkzaamheden (tuintunnel, container, etc.) in of naast de houtsingel buiten de kwetsbare periode van kleine marterachtigen (medio maart-eind augustus) moeten worden uitgevoerd.

Overige grondgebonden zoogdieren:

- Voldoen aan zorgplicht voor vrijgestelde soorten

Broedvogels:

- Binnen deelgebied Zandstraat 16a geldt dat kapwerkzaamheden, verwijderen van struiken en sloopwerkzaamheden (tuintunnel, container, etc.) in of naast de houtsingel buiten de broedperiode (maart-juli) moeten worden uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is: Dan een broedvogelcheck uitvoeren maximaal 3 dagen voorafgaand aan werkzaamheden. Bouwwerkzaamheden binnen straal van 10 meter van de houtsingel moeten starten voorafgaand aan het broedseizoen, waarna continue werkzaamheden plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is: dan een broedvogelcheck uitvoeren maximaal 3 dagen voorafgaand aan start van de bouwwerkzaamheden.

Amfibieën:

- Voldoen aan zorgplicht voor vrijgestelde soorten.
- Binnen deelgebied Zandstraat 16a geldt dat het kapwerkzaamheden, verwijderen van struiken en sloopwerkzaamheden (tuintunnel, container, etc.) in of naast de houtsingel buiten de kwetsbare periode voor alpenwater-, vinpootsalamander en heikikker (medio oktober - medio maart) uitvoeren. Indien niet mogelijk is: Werken via goedgekeurde gedragscode Ruimtelijke ontwikkelingen (Gedragscode Stadswerk Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, 2015) en opstellen van een ecologisch werkprotocol.

Gebiedsbescherming

Significant negatieve effecten op kwalificerende habitattypen en habitatsoorten waarvoor het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse vennen is aangewezen treden niet op.

In onderstaande tabel zijn de beschermde soorten en kwalificerende soorten en habitattypen opgenomen die (mogelijk) in of in nabijheid van het plangebied voorkomen. Tevens zijn de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling, evenals de eventuele noodzaak voor nader onderzoek en/of een ontheffings-of vergunning-procedure in het kader van de Wet natuurbescherming inzichtelijk gemaakt.

Soort(groep)	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning nodig?
Habitattypen	Nee	Nee	Nee
Habitatsoorten	Nee	Nee	Nee

De werkzaamheden veroorzaken geen stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen. Significante negatieve effecten op deze habitatype zijn uit te sluiten.

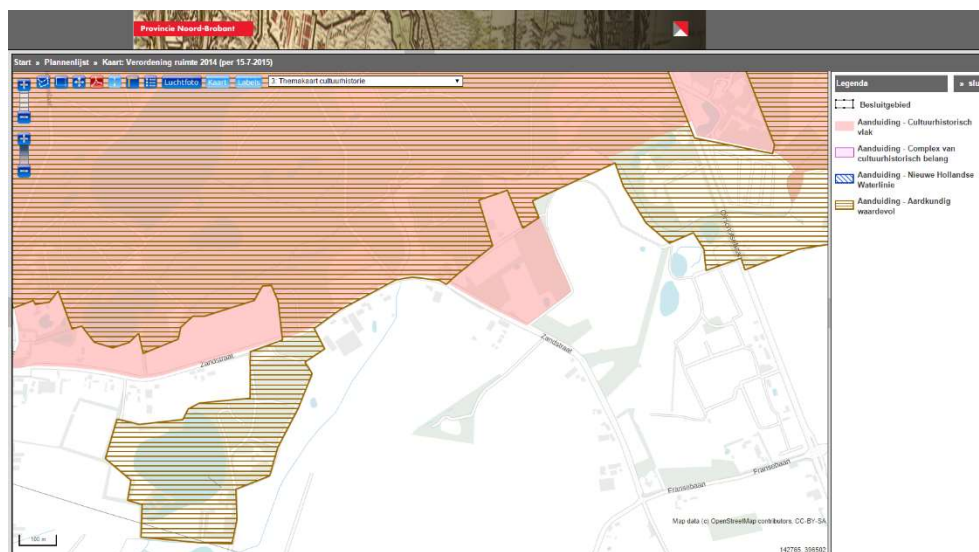
Conclusie

Op basis van de effectbeoordeling en met in achtneming van de hierboven opgenomen maatregelen zijn (significant) negatieve effecten uitgesloten. De

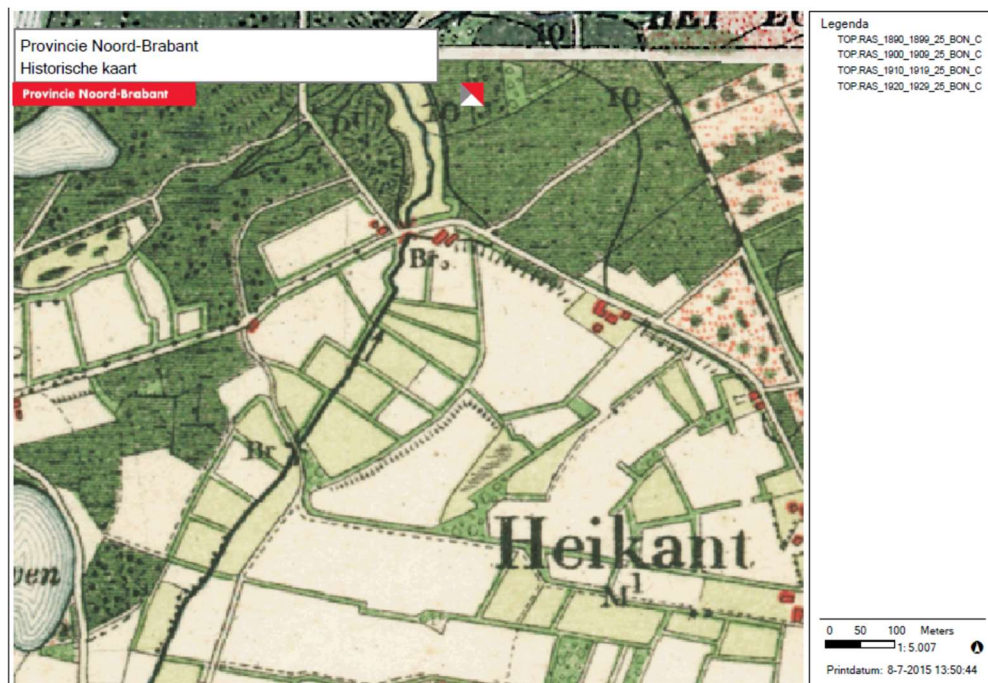
werkzaamheden in het kader van het inrichtingsplan voor De Bottelroos kunnen in overeenstemming met de Wet natuurbescherming plaatsvinden. Overtreding van verbodsbepalingen voor beschermde soorten zijn uitgesloten; het aanvragen van een ontheffing Wnb is niet nodig. Eveneens is een vergunning ten behoeve van kwalificerende habitats en soorten (Natura 2000-gebied) niet nodig.

5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt op grond van de kaart Cultuurhistorie uit de provinciale Verordening ruimte, geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het gebied de Oisterwijkse Vennen en Heide, ten noorden van de Zandstraat wordt wel als cultuurhistorisch waardevol gebied aangeduid. Op de historische kaart 1850 is wel duidelijk een landschapsbeeld herkenbaar met kleinschalige percelen, die begroeid zijn met bosschages op de perceelsgrenzen. Het plan wil deze cultuurhistorische kenmerken terug brengen in het plangebied. Qua nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht op de oorspronkelijke en kenmerkende regionale bouwstijl, zoals vlaamse schuren. Met het plan wordt derhalve geen cultuurhistorische waarden geschaad. Uitvoering van het plan leidt dan ook niet tot aantasting van deze waarden.



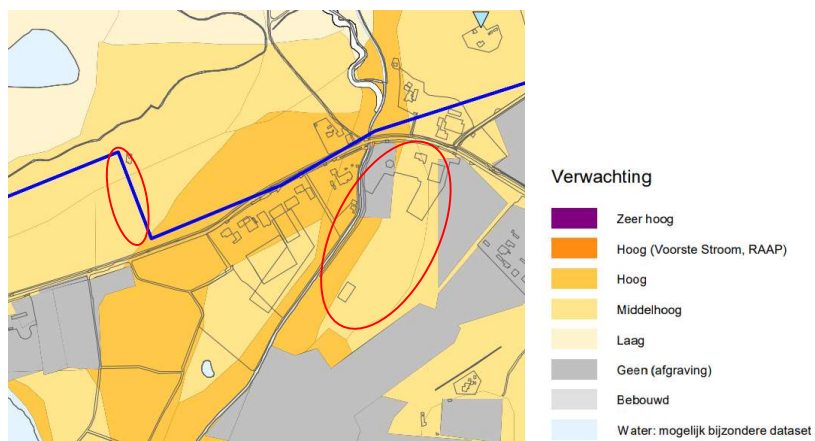
Figuur: uitsnede kaart Cultuurhistorie, Verordening ruimte Noord-Brabant



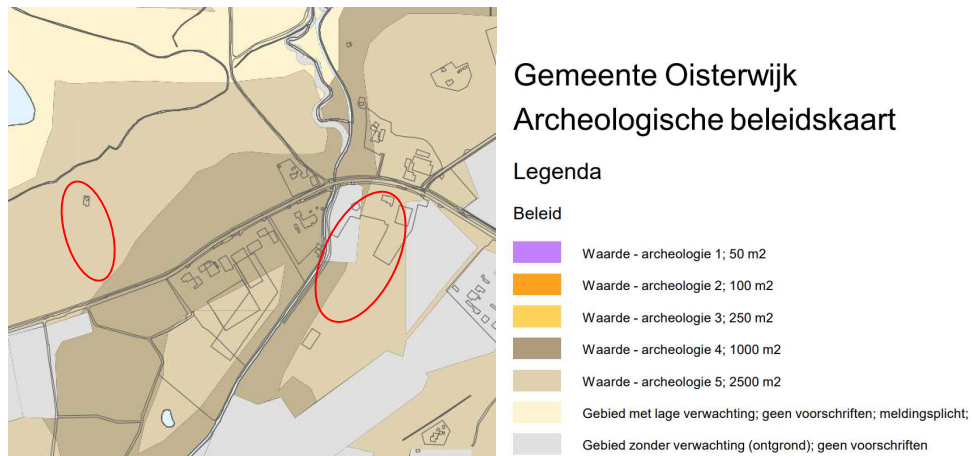
Figuur: uitsnede historische kaart 1850 (Provincie Noord-Brabant)

5.3 Archeologie

De gemeente Oisterwijk beschikt over een eigen archeologiebeleid. Dit nieuwe beleid is op 8 november 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingen is beleid geformuleerd.



Figuur: archeologische verwachting



Figuur: beleidskaart archeologie

Het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Een klein deel van het plangebied is aangeduid met de verwachtingswaarde hoog waarvoor beleid Waarde-Archeologie 4 geldt (gronden direct aan de Rosep), deels als gebied met middelhoge verwachtingswaarde waarvoor beleid Waarde-Archeologie 5 (terrein Zandstraat 16a en 3a) en deels als gebied zonder verwachtingen. Per deelgebied gelden regels inzake bouwen en het roeren van de gronden.

In het deelgebied 4 (beekdal Rosep), geldt dat indien er (bouw)werkzaamheden uitgevoerd worden op een oppervlakte van meer dan 1000 m2 en dieper dan 0,5 meter, dat een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. In dit geval betreft het een deel van het beekdal van de Rosep. In dit gedeelte vinden geen werkzaamheden plaats. De archeologische bescherming blijft gehandhaafd.

In deelgebied 5 (het terrein aan de Zandstraat 16a en 3a) geldt een oppervlakte van 2500 m2. De aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond wordt niet aannemelijk geacht. Dit vanwege:

- Het profiel van de Rosep is uitgegraven in dit deel, de bodem is hierdoor reeds verstoord;
- Door werkzaamheden in het kader van de ruilverkaveling zijn er ingrijpende bodemverstoringen geweest in het gebied (ontgronding)
- De laatste decennia zijn de percelen intensief agrarisch gebruikt voor de kwekerij. Op de gronden zijn daartoe containervelden en ondergrondse leidingen aangelegd. De ondergrond is daarbij verstoord.
- De bouwwerkzaamheden (1500 m2) beslaan minder dan de drempelwaarde van 2500 m2 voor archeologisch onderzoek.

Op grond hiervan wordt een nader archeologisch onderzoek niet nodig geacht. Wel geldt de algemene zorgplicht en blijft de beschermende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied van kracht.

5.4 Mobiliteit en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zandstraat. Dit is een erftoegangsweg. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer, met aan een zijde van de weg een vrij liggend fietspad. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en

grasbermen. De weg kent een beperkte verkeersintensiteit. De locatie beschikt over twee eigen inritten aan de Zandstraat.

Op de locatie vindt een functieverandering plaats. Planologisch is er nog sprake van een agrarisch bedrijf met een nevenactiviteit. Feitelijk is het agrarisch bedrijf beëindigd. Aan de orde is nu om de locatie in zijn geheel her te bestemmen tot Recreatie. Dit heeft consequenties voor het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. In onderstaande tabellen is het aantal verkeersbewegingen in beeld gebracht voor de bestaande en nieuwe situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de bestaande situatie uitgegaan is van de feitelijke situatie, zonder agrarische bedrijfsactiviteiten.

functie	aantal	Verkeersbewegingen/dag	Toelichting
Bedrijfswoning	1	10	
Verblijfsrecreatie	12 kamers	48	In de bestaande groepsaccommodatie zijn 12 kamers. Per kamer is gerekend met één auto en 4 verkeersbewegingen per dag
Leveranciers	1	2	Gemiddeld één lichte vrachtwagen voor leveranties
Totaal		60	

Tabel: verkeersbewegingen bestaande situatie

functie	aantal	Verkeersbewegingen/dag	Toelichting
Bedrijfswoning	1	10	
Verblijfsrecreatie	20 eenheden	80	In de nieuwe situatie zijn er 20 eenheden voor recreatief nachtverblijf. Per eenheid is gerekend met één auto en 4 verkeersbewegingen per dag
Dagbezoek wellness	20 auto's	40	Maximaal 40 bezoekers per dag, met een autobezetting van 2
Personeel	4	8	Personeel komt met de auto, gemiddeld 8 verkeersbewegingen per dag
Leveranciers	2	4	Gemiddeld twee lichte vrachtwagen voor leveranties
Totaal		142	

Tabel: verkeersbewegingen nieuwe situatie

Uit dit overzicht blijkt dat er circa 142 verkeersbewegingen per dag zijn. Dit aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functiewijziging is relatief beperkt te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Er zijn geen capaciteitsproblemen bekend voor deze weg. Hier staat tegenover dat in de oorspronkelijke situatie van het agrarische bedrijf ook sprake was van veel verkeersbewegingen, die nu definitief komen te vervallen. Er vindt daarbij een verschuiving plaats van veel vrachtverkeer naar lichtere vormen van verkeer (personenauto's).

Uit gegevens van de gemeente Oisterwijk blijkt dat de Zandstraat in 2017 een verkeersintensiteit van 921 mvt per etmaal. Door de beoogde planontwikkeling zal dit toenemen naar circa 1000 mvt per etmaal. Voor een straat als de Zandstraat is deze belasting acceptabel.

Parkeren

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Oisterwijk (gebiedsprofiel buitengebied). Voor de verblijfsrecreatie wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,2 parkeerplaatsen per eenheid die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Deze norm komt overeen met de parkeernorm voor een standplaats op een camping. Deze norm wordt gehanteerd aangezien de verblijfsaccommodaties ingericht zijn voor 2 personen per eenheid.

	parkeernorm	parkeerplaatsen
Zandstraat 16a		
Woning	2,4	2,4
20 eenheden verblijfsrecreatie	1,2/eenheid	24
Dagbezoek wellness 100 m2	10,3/100 m2 bvo	10
Zandstraat 3a		
1 eenheid verblijfsrecreatie	1,2/eenheid	1,2
totaal		37,6

In totaal dient er derhalve voorzien te worden in 38 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Deze parkeervoorziening (38 parkeerplaatsen) wordt gerealiseerd bij de bestaande entrees van het bedrijf aan de Zandstraat 16a. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.



Figuur: ontsluiting van het terrein en parkeervoorzieningen

5.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe accommodaties worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeft geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

6 MILIEUASPECTEN

6.1 Algemeen

Op de planlocatie Zandstraat 16a was oorspronkelijk een plantenkwekerij gevestigd. Met dit plan wordt de locatie planologisch geheel herbestemd naar een verblijfsrecreatieve bestemming. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle voor het bestemmingsplan relevante milieu-aspecten.

Er wordt in deze milieuparagraaf beperkt ingegaan op de wijziging aan de Zandstraat 3a. De huidige bestemming van het perceelsgedeelte waar de recreatiewoning staat is reeds bestemd voor verblijfsrecreatie. Dit wordt deels verschoven naar het naast gelegen agrarisch perceel, zodanig dat dit vlak buiten het Natura2000 gebied komt te liggen. Het voorste deel dat nu als Tuin bestemd is, wordt gewijzigd naar een natuurbestemming evenals het gedeelte van het oude bestemmingsvlak. Gelet op de beperkte milieurelevantie van die wijziging is dit verder niet uitgewerkt.

6.2 Besluit mer

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit mer:

- Activiteiten waarvoor de m.e.r.-plicht geldt (bijlage, onderdeel C)
- Activiteiten waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (bijlage, onderdeel D).

Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Dit betreft de zogenoemde vormvrije m.e.r. beoordeling. Op grond van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag, voor alle activiteiten die beneden de m.e.r.-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Dit dient te gebeuren op grond van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG - richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU).

De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- De kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- De locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- De kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Dit project wordt genoemd in bijlage D, als D.10 onder c (vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen). Hiervoor geldt een m.e.r. beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Uit de planbeschrijving blijkt dat dit project onder de drempelwaarden blijft zoals genoemd in de bijlage D bij het Besluit mer. Ten behoeve van het project is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld (zie bijlage). De bevindingen uit de vormvrije m.e.r. beoordeling zijn in bijgaande tabel samengevat.

In de notitie wordt geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapportage voor de voorgenomen activiteiten niet nodig is. De effecten voor het milieu zijn in de notitie inzichtelijk gemaakt. In onderstaande tabel zijn de behandelde milieuaspecten opgenomen met daarin aangegeven of de voorgenomen activiteit wel of geen significant negatief effect heeft op deze milieuaspecten. De voorgenomen activiteit heeft door het treffen van maatregelen geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Milieuaspecten	Significant effect?	Opmerkingen
Geur	Nee	Er is geen sprake van een toename van geurbelasting op omwonenden als gevolg van de wijzigingen en omliggende bedrijven worden niet belemmerd
Lucht	Nee	De emissie neemt af als gevolg van de beëindiging van de potplantenkwekerij. Voor stikstofoxiden en fijnstof neemt de depositie niet significant toe.
Geluid	Nee	Er zijn diverse geluid reducerende maatregelen uitgevoerd met betrekking tot personenvervoer en parkeren op eigen terrein. Daarnaast worden bij de optimalisering van het bedrijf diverse aanvullende maatregelen uitgevoerd zoals geluidgeïsoleerde gevelbeplating.
Stikstofdepositie	Nee	Op het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied de Kampina en Oisterwijkse Vennen vind geen toename plaats.
Bodem(kwaliteit)	Nee	Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er wordt voldaan aan een verwaarloosbaar bodemrisico.
Afvalstoffen	Nee	Binnen het bedrijf ontstaan relatief weinig afvalstoffen. Er wordt aan afvalscheiding gedaan.
(Afval)water	Nee	De hoeveelheid afvalwater is beperkt. Grondwaterverbruik neemt sterk af en leidingwaterverbruik neemt beperkt toe.
Energie	Nee	Het energieverbruik hangt rechtstreeks samen met het huishoudelijke gebruik vanuit de recreatie. Door technische maatregelen en good housekeeping wordt getracht het energieverbruik zoveel mogelijk te beperken. De nieuwe bedrijfssituatie kent nagenoeg geen emissie omdat voorzieningen elektrisch uitgevoerd worden (zonnepanelen, warmtepomp)
Verkeer en vervoer	Nee	Het minimaliseren van het aantal transportkilometers voor eigen vervoer wordt praktisch naar nul gebracht. Er zijn diverse maatregelen getroffen om het goederenvervoer zoveel mogelijk te beperken, personen vervoer van bezoekers is inherent aan de activiteiten die gebezigd worden
Veiligheid	Nee	Binnen de inrichting zijn diverse maatregelen getroffen om de kans op brand te minimaliseren.
Flora en fauna	Nee	Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied geen waarnemingen zijn gedaan van beschermde soorten.
Landschap	Nee	De landschappelijke waarden in het gebied worden verbeterd door het verwijderen van de containervelden en de inpassing van de recreatieve voorzieningen.
Archeologie	Nee	Omvang bebouwing is minder dan 2.500 m ² en is volgens het bestemmingsplan daarmee niet relevant.

6.3 Bodem

Het plan ziet op de wijziging van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming. Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek moet hier uitsluitel over geven. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmering voor de verblijfsrecreatieve functie aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 215-MZa16a-vo-v1, 30 september 2015). Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor het wijzigen van de bestemming. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

6.4 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en industrielawaai.

Op grond van de Wet geluidhinder genieten recreatiewoningen geen bescherming als geluidgevoelig object. In de regels is geborgd dat permanente bewoning van de recreatiewoningen niet is toegestaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel een beoordeling gemaakt worden of er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

Inzake het wegverkeer kan opgemerkt worden dat de nieuwe verblijfsaccommodaties binnen de onderzoekszone van de Zandstraat gesitueerd zijn. De meeste accommodaties worden gerealiseerd op een afstand van circa 85 tot 220 meter van deze weg. Nabij de bestaande groepsaccommodatie worden ook twee nieuwe eenheden gerealiseerd. Deze komen op een afstand van 25 tot 65 meter uit de as van de weg. Gelet op het gegeven dat deze straat een erftoegangsweg is met een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen (2017: 921 mvt/etmaal), is er sprake van een geluidsluw klimaat.

Inzake industrielawaai is van belang de aanwezigheid van het bedrijf aan de Zandstraat 14. Dit grondverzetbedrijf is tegelijkertijd met dit plan doende om de bedrijfsvoering aan te passen en het bestemmingsplan te herzien. In het kader hiervan is voor dit bedrijf een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Naast de bedrijfsactiviteiten ter plaatse, zijn in dit onderzoek ook de daarmee samenhangende verkeersbewegingen meegenomen. In het onderzoek zijn de nieuwe verblijfsaccommodaties aan de Zandstraat 16a meegenomen als bestaande situatie. Daarmee is de geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten en de verkeersbewegingen van het bedrijf Zandstraat 14, bekend. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op het plangebied aan de normen voldoet. De nieuwe accommodaties vormen daarmee ook geen belemmering voor het functioneren van dit bedrijf.

Geconcludeerd wordt dat de omschakeling niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

6.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe

titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Met behulp van de zogenaamde NIBM tool is een worst case berekening gemaakt voor de bijdragen van het verkeer aan de luchtkwaliteit. Uitgaande van 90 extra voertuigbewegingen per dag, waarvan 5% vrachtverkeer, leidt het plan niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		90
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

6.6 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van de verblijfsaccommodaties. In de omgeving van de beoogde locatie zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risico contour van gevaarlijke installaties of inrichtingen.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van twee risicobronnen, te weten:

- De Rijksweg A58 (afstand 2,5 km)
- Het spoortraject Tilburg-Eindhoven (afstand 3,5 km).

Over deze routes worden toxische gassen vervoerd, die een invloedsgebied hebben van > 4 km.

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de plaatsgebonden risico contour (PR 10^{-6} contour) van deze risicobronnen. Voor een verantwoording van het groepsrisico (GR) dient op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes, ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording groepsrisico en het standaard advies van de Veiligheidsregio. Deze documenten zijn als bijlage bij het plan gevoegd. Toetsing aan artikel 8 van het Bevt, is gelet op de ligging niet noodzakelijk.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten, geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een tweetal bedrijven:

- Zandstraat 14a: grondverzetbedrijf/aannemingsbedrijf
- Zandstraat 20: recreatiebedrijf Irenehoeve.

Met betrekking tot deze bedrijven dient voldoende afstand in acht genomen te worden, om deze bedrijven niet in hun functioneren te belemmeren. Als richtlijn voor de te hanteren zonering wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. De omgeving wordt getypeerd als 'rustig buitengebied'.

Het bedrijf aan de Zandstraat 14a is een categorie 3.2 bedrijf (SBI code 45: Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m²). Voor deze categorie van bedrijven geldt een grootste richtafstand van 100 meter. Dit vooral in verband met mogelijke geluidhinder. De overige hinderaspecten (geur, stof, gevaar) zijn minder relevant en kennen kleinere richtafstanden (respectievelijk 10, 30 en 10 meter). De nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden komen op een afstand van ten minste 65 meter van dit bedrijf. Aan de richtafstand van 100 meter wordt voor dit aspect niet voldaan. Hiervan kan echter gemotiveerd worden afgeweken. In relatie tot geluidhinder heeft er een akoestisch onderzoek plaatsgevonden, waarbij de geluidsbelasting is bepaald (zie bijlage). Het onderzoek is uit 2015, en nog steeds actueel. Ondanks dat de rekenpunten die toen gehanteerd werden niet geheel op de juiste plaats liggen, geeft het onderzoek een goede indicatie dat de berekende geluidsbelasting (langtijdgemiddelde en L_{Amax}) te allen tijde voldoet aan de waarden die horen bij een rustige woonwijk/rustig buitengebied, conform de systematiek van de VNG-brochure.

In paragraaf 6.2 is reeds geconstateerd op basis van het akoestisch onderzoek dat geluid geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Ten opzichte van het recreatiebedrijf aan de Zandstraat 20 geldt een richtafstand van 10 meter in verband met geur, geluid en gevaar. De werkelijke afstand bedraagt bijna 100 meter, zodat hier ruimschoots aan voldaan wordt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de nieuwe verblijfsrecreatieve functie goed ingepast te worden in de omgeving. Dit betekent dat de nieuwe functie ook voldoende afstand dient te houden ten opzichte van in de buurt gelegen woningen aan de Zandstraat. Een verblijfsrecreatieve accommodatie wordt op basis van de VNG brochure aangemerkt als een categorie 1 bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter tot omringende woningen. Aan deze afstand wordt voldaan. De nieuwe accommodaties worden gerealiseerd op ten minste 45 meter van de bestaande woningen aan de Zandstraat. Als gevolg van overleg met de burens is het ontwerp van de accommodaties zodanig aangepast dat het buitengedeelte van de accommodaties afgekeerd is van de woningen. Dit om eventuele geluidsoverlast zoveel als mogelijk te voorkomen. In het plan wordt ook voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing van het terrein waardoor er fysieke afscheiding plaats vindt naar de omgeving. Het parkeren gebeurt volledig op eigen terrein, zodat er geen overlast van parkeren op de openbare weg te verwachten is. Met deze combinatie van maatregelen wordt verwacht dat de mogelijke overlast naar de omgeving zoveel als mogelijk beperkt wordt.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe verblijfsrecreatieve accommodaties ruimtelijk inpasbaar zijn in de omgeving.

6.8 Geurhinder

In verband met geurhinder is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen agrarische bedrijven en nieuwe geurgevoelige objecten. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt".

De gemeente Oisterwijk heeft geen geurverordening heeft vastgesteld. Om die reden zijn de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij leidend. Oisterwijk is gesitueerd in een concentratiegebied en derhalve geldt een norm van 14 OUE/m³ in het buitengebied (voorgrondbelasting).

Belangen andere veehouderijen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal veehouderijen. De veehouderij aan de Zandstraat 20 is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf, ten oosten van het plangebied. De rand van het bouwvlak van dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 400 meter van het plangebied. Dit bedrijf heeft deelgenomen aan de beëindigingsregeling. Hier wordt geen vee meer gehouden op een bedrijfsmatige manier. Andere veehouderijen zijn op grotere afstand gelegen.

Aangezien er meerdere burgerwoningen dichterbij zijn gelegen bij deze agrarisch bedrijven, vormen de nieuwe verblijfsaccommodaties geen belemmering voor de veehouderijen in de omgeving. De omgeving is in de Verordening ruimte Noord-Brabant verder grotendeels aangeduid als 'beperkingen veehouderij'. Dit houdt in dat ontwikkeling van veehouderij alleen mogelijk is als er sprake is van een grondgebonden bedrijfsvoering.

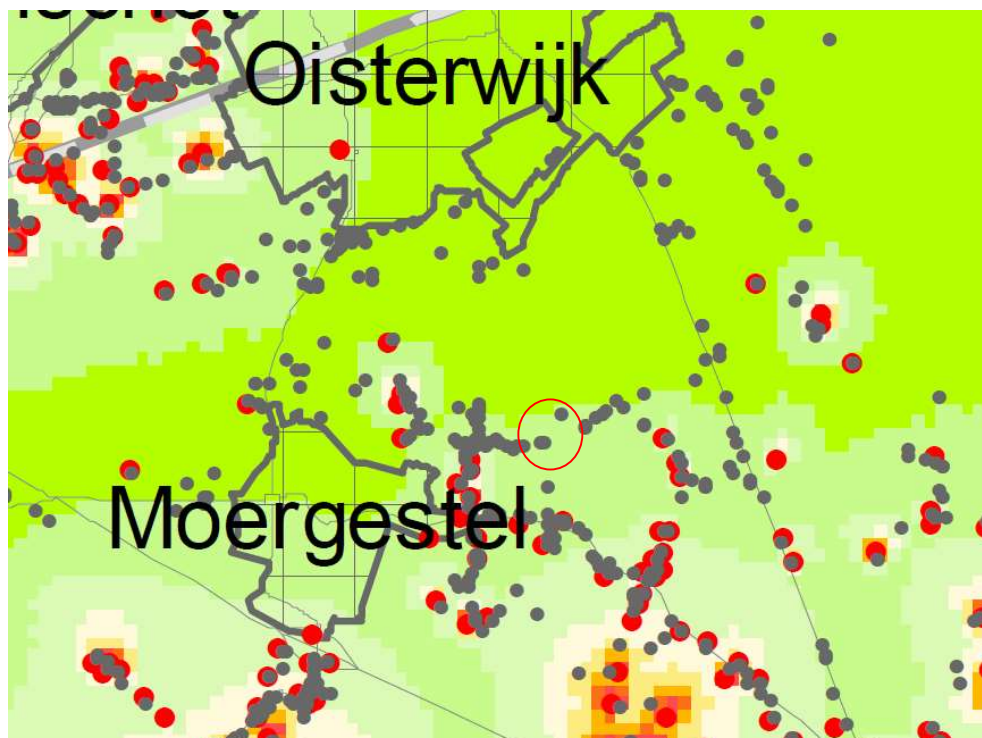
Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Andere overweging die gemaakt moet worden is of ter plaatse van de nieuwe verblijfsaccommodaties, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om te kunnen voldoen aan het criterium van een goed woon- en leefklimaat, mag de geurbelasting niet hoger zijn dan 10 OUE/m³ (richtlijnen van het RIVM). De achtergrondbelasting op het plangebied ligt tussen de 0 en 10 OUE/m³. Volgens de richtlijnen van het RIVM komt dat overeen met een percentage geurgehinderden tussen de 5 en 15%. De beoordeling van het leefklimaat komt dan overeen met de classificatie goed tot zeer goed. Daarbij is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat geur geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.



beoordeling leefklimaat op basis van
de indicatieve achtergrondbelasting
ten aanzien van geurhinder

zeer goed	tamelijk slecht
goed	slecht
redelijk goed	zeer slecht
matig	extreem slecht

Figuur: achtergrondbelasting geur

6.9 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

7 WATERPARAGRAAF

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect 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 (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

7.1 Beleid

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 streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. 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 belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort
- waterneutraal inrichten;

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken ontheffing aangevraagd te worden bij het Waterschap, wanneer dit op grond van de Keur noodzakelijk is. De beoogde uitbreiding dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 7.4 een nadere afweging gemaakt.

De gemeente Oisterwijk heeft aanvullend beleid en regelgeving voor de afkoppeling van hemelwater en grondwater en aansluiting op de riolering vastgelegd in de Verordening afvoer hemelwater en grondwater (2018) en de Aansluitverordening riolering (2018). De gemeente hanteert hogere eisen voor waterneutraal inrichten. Niet alleen het toenemend afvoerend oppervlak, maar al het afvoerende oppervlak moet gecompenseerd worden alsmede de ontkoppeling van hemelwater en afvalwater voor elk gebouw op het perceel. In het plan dient aangetoond te worden dat voor het gezamenlijk oppervlak voldoende hemelwateropvang/afvloeiing beschikbaar is.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

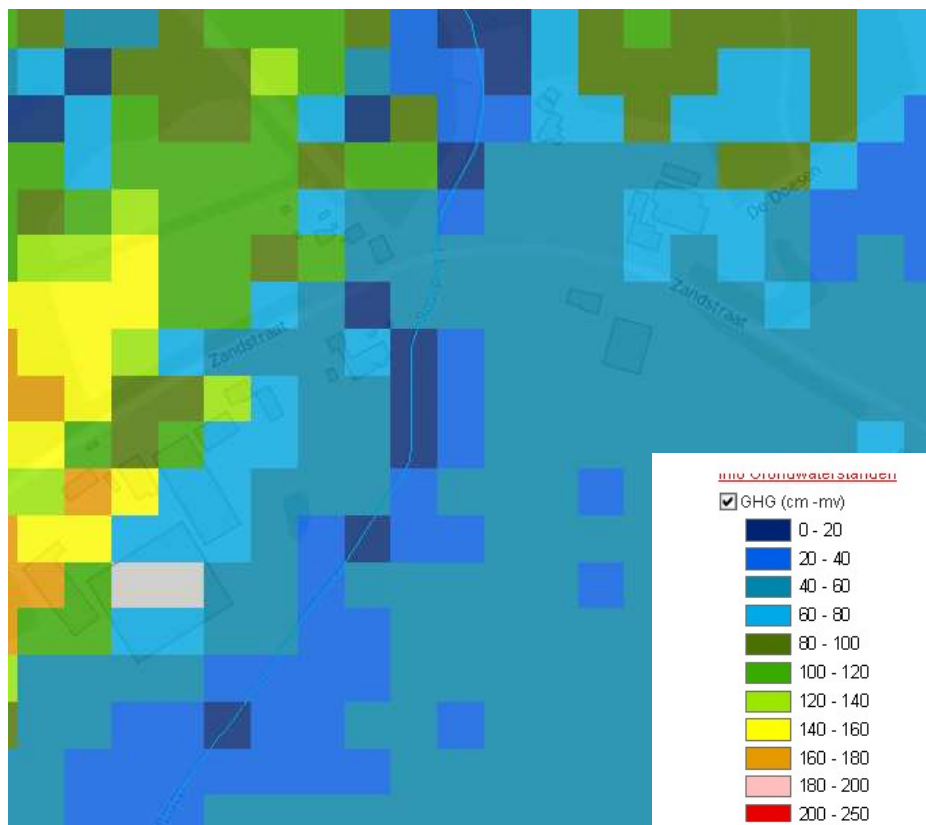
1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen dit plan met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het laatste deel is een omschrijving en tekening opgenomen van de aan te leggen voorzieningen.

7.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt nabij de Rosep, die ten westen van het plangebied loopt. De locatie is gesitueerd in een gebied met plaatselijk kwel direct bij de Rosep, en plaatselijk infiltratiemogelijkheden. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwin-gebieden of grondwaterbeschermingsgebieden.

De omgeving is aangesloten op drukriolering. De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond. Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (40-60 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur: GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

7.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van de bestaande situatie aan de Zandstraat 16a en 3a met de nieuwe situatie op basis van het inrichtingsplan, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden.

Het plan voorziet in de realisering van de volgende nieuwe bebouwing:

- Yogaruimte/opslag 200 m²
- Behandel/gesprekruimtes 200 m²
- Verblijfsruimtes/overnachten 10 x 50 m² = 500 m²

De hoeveelheid bebouwing bij Zandstraat 3a blijft ongewijzigd. Daarnaast wordt er een nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd van totaal circa 500 m² (halfverhard uitgevoerd). Dit betekent een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak met circa 1500 m².

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	1.000	1.950
terrein verharding	2.000	2.500
onverhard terrein	32.000*	30.550
Totaal	35.000	35.000

Tabel: bestaande en nieuwe situatie Zandstraat 16a en Zandstraat 3a

*Opgemerkt wordt dat het perceel Zandstraat 16a grotendeels als containerveld was ingericht, bijna 2 hectare. Deze zijn inmiddels verwijderd. Alsmede dat de bouw van een kas van 8000 m² waarvoor vergunning verleend is, komt te vervallen.

7.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en mag niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie vloeit het hemelwater af via oppervlakkige afvloeiing naar de aangrenzende onbebouwde gronden. Dit zal ook in de nieuwe situatie het geval zijn. Hiertoe is op het perceel voldoende ruimte om laagtes te creëren waar het schone hemelwater naar toegevoerd wordt. Dit water kan ter plaatse infiltreren. In het inrichtingsplan is hierin voorzien.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft op basis van de Keur vanaf 1 maart 2015 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de

stand en stroming van het oppervlaktewater en het grondwater gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 2000 m², wordt er retentie vereist. Aangezien de uitbreiding van verhard oppervlak hier beneden blijft worden er vanuit het Waterschap geen eisen gesteld aan retentie. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden. Dit kan ter plaatse opgevangen worden in een wadi of oppervlakkig afgevoerd worden op eigen perceel of naar de aangrenzende gronden.

De gemeente Oisterwijk hanteert in deze andere uitgangspunten dan de Waterschappen. De gemeente Oisterwijk kent geen beginlimiet en gaat uit van 100% van de bestaande en nieuwe verharding die gecompenseerd moet worden. Voor de benodigde compensatie wordt gebruik gemaakt van een rekentool die is gebaseerd op de rekenmethode uit de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

De rekenregel voor het berekenen van de benodigde compensatie luidt dan als volgt:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{Verhard oppervlak (in m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06 \text{ (in m)}$$

Toepassing van deze rekenregel laat voor dit plan zien:

$$4450 \text{ m}^2 * \frac{1}{2} * 0,06 = 134 \text{ m}^3.$$

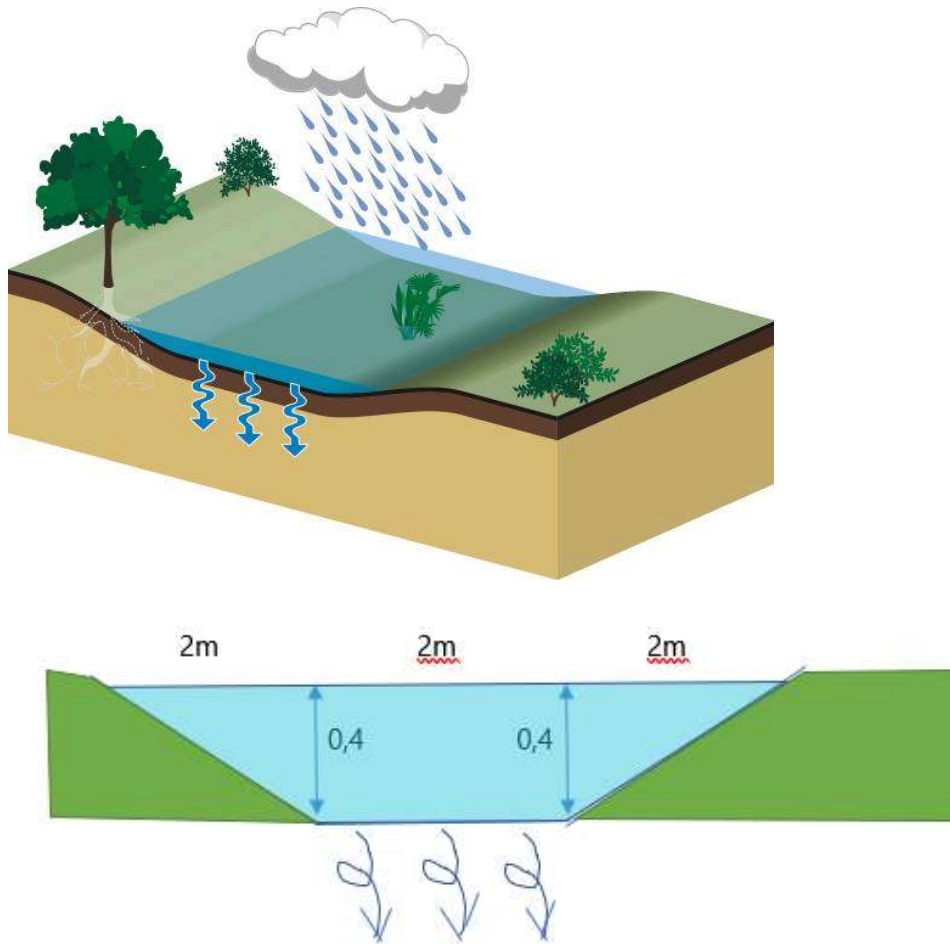
De benodigde compensatie van 134 m³ is op eigen terrein te realiseren via wadi's en oppervlakkige afvloeiing op eigen onverharde gronden. Hiervoor is circa 2 hectare grond beschikbaar op eigen perceel. Op deze gronden kan het water infiltreren in de bodem die hiervoor geschikt is gezien het bodemtype (zand) en de GHG. Het schone hemelwater wordt niet afgevoerd op watergangen of op de Rosep, maar infiltreert ter plaatse. Deze wadi's worden op eigen terrein aangelegd en maken deel uit van de landschappelijke inrichting van het terrein. De wadi's zijn in het inrichtingsplan opgenomen en worden bij de aanleg en inrichting van het terrein gedimensioneerd op de benodigde compensatie van 134 m³. In geval van extreme neerslag zullen deze wadi's overlopen op eigen terrein, en via oppervlakkige afvloeiing langzaam op eigen grond infiltreren. Hiermee wordt geen wateroverlast naar de omgeving afgewenteld.

Bijgevoegde figuur en profiel geeft een voorbeeld van een aan te leggen wadi op eigen terrein. Uitvoering van de wadi's zal variabel zijn en ingepast worden op het terrein. Onderstaande berekening is dan ook om aan te tonen dat op eigen terrein voldoende ruimte is om in de benodigde bergingscapaciteit te voorzien.

De capaciteit van de wadi's kan als volgt illustratief berekend worden.

- Breedte totaal: 6 meter
- Maximale diepte: 0,4 meter om boven de GHG te blijven.
- Bergend vermogen per strekkende meter: 1,6 m³.

Voor de minimaal benodigde bergingscapaciteit van 134 m³, dient derhalve minimaal ($134 : 1,6 =$) 84 strekkende meter wadi aangelegd te worden op het terrein. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.



Figuur: voorbeeld en profiel wadi



Figuur: situering wadi's (blauwe pijlen)

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

De Rosep is een beek die deel uitmaakt van de NNB. Het beleid is hier gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en waterhuishoudkundige kwaliteiten en kenmerken. Het Waterschap is beheerder van deze beek. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de realisering van een circa 25 meter brede strook voor natuurontwikkeling rond de beek. De Rosep zelf blijft ongewijzigd. In overleg met het Waterschap en de provincie Noord-Brabant is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage). Uitvoering van dit plan wordt vastgelegd via een overeenkomst en de planologische borging ervan vindt plaats in het bestemmingsplan.

7.5 Overleg Waterschap

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Per saldo is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling en wordt er invulling gegeven aan realisering van de NNB ter plaatse van het beekdal van de Rosep.

De waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap De Dommel (zie hoofdstuk 10).

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

8.2 Overleg met de omgeving

Initiatiefnemer heeft de plannen op meerdere momenten met de buurt besproken. Tot de directe omgeving worden de volgende adressen gerekend: Zandstraat 5, 7, 9, 14, 14a, 14b, 16, 18 en Doesen 1.

Februari 2015 is met de direct aangrenzende burens van de Zandstraat gesproken over het planvoornemen. Naar aanleiding van dit gesprek is het oorspronkelijke plan gewijzigd. Dit heeft geleid tot een nieuwe keuze voor de ontsluiting van het terrein en parkeervoorziening.

Medio 2015 is er een nieuw inrichtingsvoorstel gemaakt voor het terrein. In samenwerking met gemeente, Waterschap en provincie is de inrichting van het beekdal van de Rosep en het terrein opgesteld. Het nieuwe inrichtingsplan is op 20 augustus 2015 gepresenteerd aan de buurt. Alle omwonenden van de Bottelroos hebben die avond kennis kunnen nemen van het plan en hun opmerkingen kunnen geven. Door een aantal personen is de zorg uitgesproken over mogelijke overlast door verkeer en geluid. Als gevolg van tijdens deze bijeenkomst gemaakte opmerkingen is in het plan een aantal wijzigingen doorgevoerd (zoals de oriëntatie van de nieuwe accommodaties), om aan de zorgen van de bewoners tegemoet te komen.

Op 19 april 2016 is opnieuw met de omgeving gesproken.

Op 6 juli 2017 en 10 oktober 2017 is het gewijzigde plan met de bewoners als concept besproken. Op 4 december 2017 is het gewijzigde plan aan de omgeving gepresenteerd. Op 13 januari 2018 is het plan op het terrein uitgezet, zodat de omgeving ook visueel kon waarnemen wat de mogelijke impact zou zijn.

Het traject van 2015 t/m 2018 met de omgeving heeft er voor gezorgd dat het plan in samenspraak met de buurt aangepast is. Dit heeft onder meer geleid tot een ander planconcept (van enkel verblijfsrecreatie naar het wellness concept), minder bouw-massa door geen grote groepsaccommodatie te realiseren maar kleinere verblijfs-eenheden, de situering en oriëntatie van bebouwing op het terrein, goede inpassing en voldoende parkeervoorzieningen. Daarnaast is besproken dat niet alleen ruimtelijk het plan goed moet zijn, maar dat ook beheer en toezicht van belang zijn om overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk te voorkomen en te beperken.

8.3 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8.4 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

8.5 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

9 JURIDISCHE PLANOPZET

9.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oisterwijk en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

9.2 De gekozen bestemmingen

De juridische regeling voor het plangebied kan als volgt schematisch worden weergegeven.

Deelgebieden:	Beekdal Rosep	Zandstraat 16a	Zandstraat 3a	Kampina
Hoofdbe- stemming:				
Recreatie-Ver- blijfsrecreatie		v	v	-
Natuur	v			v
Dubbelbe- stemming:				
Archeologie 3	v	v		v
Archeologie 4		v	v	v
Gebiedsaan- duidingen:				
Natuur Netwerk Brabant	v		v	v
Attentiegebied Natuur	v	v	v	v
Geomorfologie				v
Cultuurhisto- risch vlak			v	v
Groenblauwe mantel		v		
Behoud en her- stel watersys- temen	v (bestemd als Natuur)			
Beperkingen veehouderij/ Stalderingsge- bied	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De bestemming Natuur betreft het beekdal van de Rosep. Als onderdeel van het NNB worden deze gronden ingericht ten behoeve van natuurontwikkeling. Deze herinrichting wordt in het bestemmingsplan duurzaam geborgd door middel van het toekennen van de bestemming Natuur. Dit geldt ook voor het voorste deel van het perceel Zandstraat 3a, dat in het vigerende bestemmingsplan als Tuin bestemd is. Uitvoering en instandhouding van het inrichtings- en beplantingsplan is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels.

De bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie betreft het terrein van de verblijfsaccommodaties en de daarbij behorende voorzieningen (wellness ruimte, yoga en behandelruimtes). Als onderdeel van de bestemming zijn onder meer ook toegestaan, als ondergeschikte nevenfuncties, vergaderen en zakelijke bijeenkomsten, lichte horeca, huisverkoop. Dit om een ruime functionele basis te bieden aan de gebruiksmogelijkheden van de locatie, die nauw samenhangen met de hoofdactiviteit: verblijfsrecreatie. Voor toegestane horeca is een Staat van Horeca-activiteiten toegevoegd. Nadrukkelijk is bepaald in de regels (strijdig gebruik) dat de verblijfsaccommodaties enkel voor recreatief nachtverblijf gebruikt mogen worden. Permanente bewoning is niet toegestaan.

De bouw mogelijkheden op het perceel zijn gereguleerd via de bouwregels en specifieke bouwaanduidingen. Hiervoor is een maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (verblijfsaccommodaties, dienstgebouwen) opgenomen. De bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen valt hier niet onder. Deze zijn apart geregeld.

Het perceel Zandstraat 3a behoudt haar vigerende bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en wordt bij het totale plan betrokken. Het oorspronkelijke bestemmingsvlak wordt westwaarts verplaatst en verkleind van circa 3000 m² naar circa 1500 m². De bestaande bebouwing (128 m²) mag hier terug worden gebouwd. De gronden die in het vigerende bestemmingsplan bestemd zijn als Tuin, worden omgezet naar de bestemming Natuur. Het gedeelte van het oorspronkelijke bestemmingsvlak in Natura2000 gebied, wordt omgezet naar de bestemming Natuur.

Op het plangebied zijn verder de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 3 en Waarde-Archeologie 4 van toepassing. Met deze dubbelbestemmingen worden de (potentiële) archeologische waarden beschermd. De juridische regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Als gevolg van de vertaling van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant naar dit bestemmingsplan, zijn diverse gebiedsaanduidingen opgenomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de instructieregels uit de verordening aan gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Hiertoe zijn gebiedsaanduidingen opgenomen voor: Natuur Netwerk Brabant, Attentiegebied Natuur, Geomorfologie (aardkundig waardevol), Cultuurhistorisch vlak en Groenblauwe mantel. Voor zover relevant zijn hiervoor beschermende regels opgenomen in de vorm van een vergunningstelsel, toegespitst op het plangebied. Voor de nadere motivering hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

10 DE PROCEDURE

10.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan aangeboden aan de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Van alle drie instanties is een reactie ontvangen op het plan. Deze zullen hier kort behandeld worden.

Reactie Provincie Noord-Brabant

(ontvangen 3 juli 2019)

De provincie geeft aan het plan als een positieve ontwikkeling te zien ten aanzien van de te ontwikkelen natuurwaarden en het buitengebied. Wel wordt een aantal overwegingen onder de aandacht gebracht:

- Geconstateerd wordt dat de situering en inrichting van de ecologische verbindingszone langs de Rosep niet helemaal overeenkomt met de begrenzing zoals opgenomen in de NNB.
- Er wordt verduidelijking gevraagd over de omvang van de recreatiewoning bij Zandstraat 3a.

Reactie gemeente:

Met betrekking tot de situering en inrichting van de EVZ langs de Rosep, wordt opgemerkt dat het voorliggende inrichtingsplan in nauwe samenwerking met het Waterschap én de provincie tot stand is gekomen. Hierover is enkele jaren geleden overeenstemming bereikt met alle partijen.

Naar aanleiding van deze opmerking van de provincie is er overleg geweest tussen gemeente en provincie, waarbij de gemaakte afspraken in het verleden zijn besproken. Voor de provincie is dit aanleiding geweest om alsnog akkoord te gaan met de beoogde ontwikkeling en het inrichtingsplan (situering en doeltypen).

Door de provincie is aangegeven dat het hier gaat om een uitzonderingssituatie en dat er geen herbegrenzing nodig is voor de gronden met de bestemming Recreatie die gelegen zijn in het NNB (strook aan de oostzijde van de Rosep aan de Zandstraat 16a). Deze uitzondering wordt gerechtvaardigd door bestaande planologische rechten en een aantal pluspunten. Wel dient het gebruik van de gronden met de bestemming Recreatie binnen het ongerealiseerde NNB zo extensief als mogelijk zijn. Normaliter vindt bij een dergelijke ontwikkeling een herbegrenzing plaats van het Natuur Netwerk Brabant, en dan enkel wanneer dit niet leidt tot een verslechtering van het NNB. Mede vanwege de kwaliteitsverbetering op basis van de huidige plannen ter hoogte van de Zandstraat 16a, door het realiseren van het NNB ten oosten van de Rosep, het stopzetten van de agrarische bedrijfsvoering, en herbestemmen van het bedrijf naar een bestemming die past in de omgeving. Ook was in het gedeelte van het plangebied aan de Zandstraat 16a sprake van een bestemmingsvlak én bouwvlak. Met deze ruimtelijke ontwikkeling worden de bouw mogelijkheden dusdanig beperkt ten opzichte van het vigerende regime, alsmede sprake van recreatief (mede)gebruik, kan de provincie daarom instemmen met de plannen zoals die voorliggen.

De uitvoering van het inrichtingsplan is duurzaam geborgd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente, alsook in het bestemmingsplan. De uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels, en de betreffende gronden zijn bestemd als Natuur.

Met betrekking tot de recreatiewoning Zandstraat 3a is duidelijkheid gegeven over de aanwezige bebouwing. Uit nader onderzoek is gebleken dat er totaal 128 m² aan bebouwing aanwezig is. Deze omvang wordt door de gemeente als passend en acceptabel beoordeeld. De maximale omvang aan bebouwing voor Zandstraat 3a wordt in de regels vastgelegd tot deze oppervlakte van 128 m².

Reactie Waterschap De Dommel
(ontvangen 18 juni 2019)

Het waterschap stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoets procedure. Ook in relatie tot de Rosep is voldoende rekening gehouden en wordt bijgedragen aan de versterking van de ecologische functie van deze beek. Het plan is tot stand gekomen in overleg met het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

Reactie gemeente:

Het advies is voor kennisgeving aangenomen.

Reactie Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant
(ontvangen per email van 5 juni 2019)

Gesteld wordt dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Ook is het plan getoetst aan de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswater.

Geconstateerd wordt dat voldaan wordt aan de beleidsregel voor bereikbaarheid. Met betrekking tot bluswater wordt geconstateerd dat er een brandkraan van 60 m³/h op korte afstand aanwezig is. Open water is binnen 2500 m aanwezig en kan binnen 60 minuten worden opgebouwd.

Geadviseerd wordt een geboorde put met een capaciteit van 90 m³/h binnen een straal van 200 meter aan te leggen. Er kan afgeweken worden van de beleidsregels maar dit dient wel in het ruimtelijk besluit te worden benoemd.

Reactie gemeente:

Het advies van de Veiligheidsregio wordt voor kennisgeving aangenomen. Er wordt afgezien van het advies voor het aanleggen van een nieuwe boorput vanwege de ligging in het Attentiegebied Waterhuishouding en Behoud en herstel watersystemen (natte natuurparels). Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). De aanleg van een nieuwe boorput is bovendien planologisch niet relevant.

10.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal als ontwerp gepubliceerd worden. Een ieder kan dan inspreken op het plan. De ingekomen reacties zullen opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.