

Bestemmingsplan
Kerkhovensestraat 49

Gemeente Oisterwijk

Gemeente: Oisterwijk

Opdrachtgever: M. Lintermans-Mathijssen
Kerkhovensestraat 49
5061 PJ Oisterwijk

Planlocatie: Kerkhovensestraat 49, 5061 PJ Oisterwijk

Opgesteld door: Van Dun Advies BV
Marjolijn Raymakers & Martijn Gerards

Projectnummer: 17090.004

Datum: 21-01-2020

Status: Vastgesteld



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	9
3.2.2 Verordening ruimte (Vr)	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie	13
3.3.2 Bestemmingsplan	14
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Waterhuishouding	15
4.2.1 Landelijk en provinciaal beleid	16
4.2.2 Waterschap de dommel	16
4.2.3 Gemeentelijk beleid	17
4.2.4 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie	18
4.3 Natuur	20
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	20
4.3.2 Wet natuurbescherming	21
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	23
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	24
4.4.2 Archeologie	25
4.5 Bedrijven en milieuzonering	25
4.6 Geur	26
4.6.1 Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden	27
4.6.2 Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie	27
4.7 Geluid	28
4.8 Luchtkwaliteit	28
4.9 Bodemkwaliteit.....	29
4.10 Externe veiligheid	30
4.10.1 Regelgeving	30
4.10.2 Toetsing aan beleid	31
4.11 Verkeer en parkeren	32
4.12 Technische infrastructuur	32
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
5.1 Juridische achtergrond	33
5.2 Toelichting verbeelding	33
5.3 Toelichting regels	33
6. UITVOERBAARHEID.....	35
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1 Vooroverleg	35
6.2.2 Zienswijzen en beroep	35
7. BIJLAGEN.....	36



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De familie Mathijssen, woonachtig aan de Kerkhovensestraat 49 te Oisterwijk, is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen.

Op de locatie aan de Kerkhovensestraat 49 te Oisterwijk is in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen, waar een veehouderij uitgevoerd mag worden. De familie Mathijssen, hierna initiatiefnemers, zijn eigenaar van de gehele locatie. Binnen het bouwvlak is een langgevelboerderij aanwezig met daarachter verschillende agrarische bedrijfsgebouwen. Voor het bedrijf is het Activiteitenbesluit van toepassing voor het houden van diverse soorten pluimvee (melding uit 2005).

Feitelijk is het agrarisch bedrijf op deze locatie reeds beëindigd. De bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het hobbymatig houden van kleinvee. Daarnaast worden op dit moment twee bedrijfsgebouwen verhuurd aan derden voor opslag van goederen en materialen.

Initiatiefnemers hebben niet de ambitie om het agrarisch bedrijf op een professionele wijze te gaan exploiteren. Gelet op de omliggende burgerwoning is continuering en de noodzakelijk opschaling van het levensvatbaar agrarisch bedrijf milieutechnisch gezien nagenoeg niet mogelijk. Initiatiefnemers zijn voornemens om de locatie te herontwikkelen. Reden voor transformatie van het boerderijcomplex is een nieuwe fase in het bestaan van dit boerenerf door afbouw van agrarische bedrijvigheid.

De familie Lintermans – Mathijssen is voornemens het voormalige boerenerf aan de Kerkhovensestraat 49 te Oisterwijk met twee gezinnen te gaan bewonen. De boerderij, die zijn oorsprong zo'n tweehonderd jaar terug heeft, zal hiervoor worden gesplitst. Landschappelijk heeft het perceel cultuurhistorische waarde. De ontwikkelingen op het terrein bieden tevens de kans om de landschappelijke kwaliteit van het erf te verbeteren.

De monumentencommissie heeft positief besloten op het voorgenomen plan van de familie Lintermans-Mathijssen en ziet de locatie aan de Kerkhovensestraat 49 met haar langgevelboerderij en het erf gezamenlijk als een cultuurhistorisch ensemble. Dit betekent dat niet enkel de boerderij, maar ook onderdelen van het interieur en de omgeving een functie hebben. De directe omgeving van de langgevelboerderij, te weten het erf en het landschap zijn van wezenlijk belang voor de uitstraling van het geheel. Door het totale plaatje te handhaven, kunnen mensen zich een beeld vormen van het verleden van de plek en/of kennen ze de verhalen eromheen. Dit draagt bij aan de vorming van de identiteit van het gebied en de (lokale) samenleving.

In de loop der tijd heeft niet alleen de bebouwing op het erf een verandering ondergaan, maar is ook de inrichting en aanplanting aangepast aan de ontwikkelingen in bedrijfsvoering. De huidige ontwikkelingen op het perceel bieden de kans om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren, ook beter passend bij het cultuurhistorische karakter.

Met het realiseren van een nieuwe woning in de langgevelboerderij (woningsplitsing) ontstaat een nieuw gebruik en een nieuwe economische drager voor gebruik en instandhouding van cultureel erfgoed. Door het voor bewoning geschikt maken van de cultuurhistorische boerderijgedeelte wordt de instandhouding van het erf gewaarborgd. Een gedeelte van de bestaande opstallen zullen behouden blijven. Deze opstallen zullen gebruikt worden voor het hobbymatig houden van dieren. Daarnaast wordt een gedeelte van de bestaande opstallen gebruikt voor ondergeschikte opslagruimte aan derden (verhuurbedrijf).

Het beoogde initiatief is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening', zoals vastgesteld op 16 april 2015. De beoogde ontwikkeling wordt daarom mogelijk



gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening.

Voorliggende toelichting betreft een planologische verantwoording van het beoogde initiatief.

1.2 Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 29 juni 2011 en de correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 16 april 2015.

Conform het bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming - Agrarisch
- Dubbelbestemming - Waarde – Archeologie 4
- Bouwvlak
- Functieaanduiding - specifieke vorm van agrarisch – veehouderij

Binnen de bestaande bestemmingen is het niet mogelijk om twee woningen te realiseren met daarin ondergeschikt een verhuurbedrijf. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de gewenste herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.



Afbeelding 1: Uitsnede geldende bestemmingsplan bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een principeverzoek ingediend. Op 24 oktober 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders het principeverzoek van Kerkhovensestraat 49 behandeld. Het college heeft besloten om, onder voorwaarden, principemedewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bestemming van Kerkhovensestraat 49 naar een niet-agrarische of woonbestemming. Ook is principemedewerking verleend aan de splitsing van de bestaande boerderij in 2 woningen, onder voorwaarde dat Kerkhovensestraat 49 wordt aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol pand/ ensemble.



1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzageperiode ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



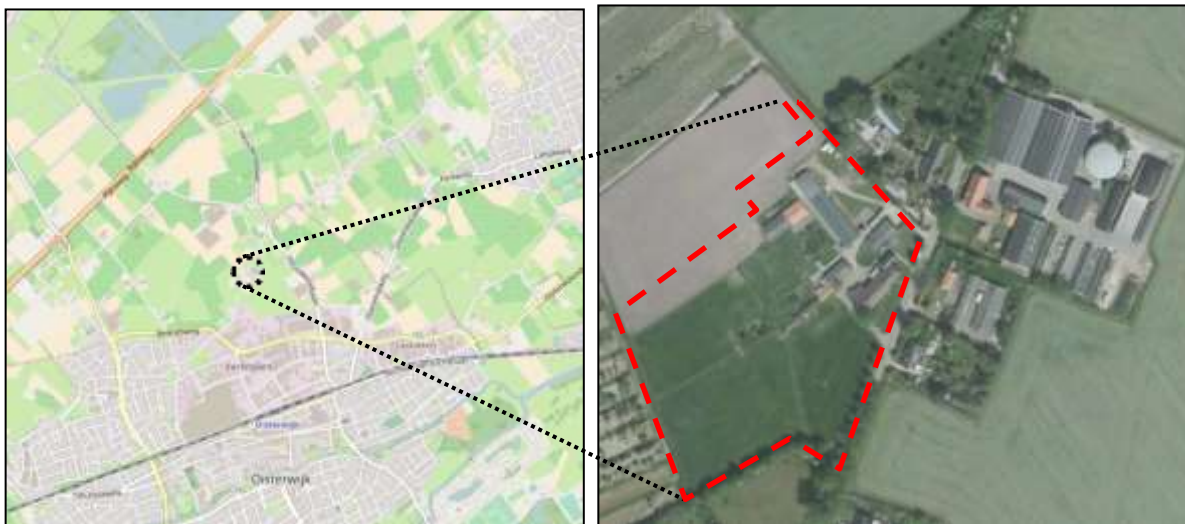
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen te noorden van de kern Oisterwijk op korte afstand van het bedrijventerrein Kerkhoven. Langs de Kerkhovensestraat komt verspreide bebouwing voor, waarbij tevens sprake is van een klein bebouwingscluster. De open ruimten tussen de bebouwing variëren in omvang. Langs de Kerkhovensestraat is zware wegbeplanting beeldbepalend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie welke gelegen is in een coulisselandschap. Een coulisselandschap is een halfopen landschap dat door de beplanting en bebouwing het karakter van een toneel met coulissen heeft.

De meest voorkomende functies zijn burgerbewoning en gemengde agrarische bedrijven. Daarnaast zijn in de omgeving een hondenpension en een bouwbedrijf gelegen. Verder zijn enkele panden in deze bebouwingsconcentratie aangemerkt als monument. De opstallen aanwezig op onderhavige locatie zijn niet aangemerkt als monument.



Afbeelding 2: Situering planlocatie

Op onderhavige locatie is een langgevelboerderij aanwezig en daarachter zijn verschillende agrarische bijgebouwen gelegen.

De langgevelboerderij betreft een karakteristieke langgevelboerderij met een duidelijke scheiding tussen het woon- en schuurgedeelte wat tot uiting komt in de gevelindeling. Op de kadastrale Kaarten uit 1811 -1833 is de boerderij al te vinden. (Bron: Beeldbank Rijksdienst Cultureel Erfgoed). Hieruit blijkt dat de langgevelboerderij op exact dezelfde plek staat als de boerderij in de periode 1811-1833.

Voor de verbouwing van de bestaande langgevelboerderij is een vergunning verleend in 1924. Sinds verlening van deze vergunning zijn er geen grote veranderingen uitgevoerd aan de gevelaanzichten van de boerderij. De langgevelboerderij was ook reeds aanwezig voor deze datum.

Voor het bedrijf is het Activiteitenbesluit van toepassing voor het houden van diverse soorten pluimvee (melding uit 2005). Feitelijk is het agrarisch bedrijf op deze locatie reeds beëindigd. De bijgebouwen worden gebruikt voor het hobbymatig houden van kleinvee. Daarnaast worden op dit moment twee bijgebouwen verhuurd aan derden voor opslag van goederen en materialen.





Afbeelding 3: Kadastrale kaart 1811-1833 Bron: Beeldbank Rijksdienst Cultureel Erfgoed)



Afbeelding 4: Weergave huidige situatie

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens om de planlocatie te herontwikkelen en het cultuurhistorisch ensemble te herstellen. De beoogde ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van de agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met twee burgerwoningen in de bestaande langgevelboerderij (splitsing) en het behoud van waardevolle cultuurhistorische aspecten op de locatie. De woningsplitsing ten behoeve van het behoud herstel van het cultuurhistorisch ensemble is verantwoord op basis van een advies van de monumentencommissie. Ondergeschikt aan de

woonbestemming, ofwel aan één van de woningen, is sprake van een verhuurbedrijf gericht op opslag en stalling voor derden en het hobbymatig houden van dieren. De beoogde activiteiten worden uitgevoerd in bestaande bebouwing welke reeds onderdeel uitmaakt van het erf en welke onderdeel uitmaakt van het cultuurhistorisch waardevol ensemble. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het schuurgedeelte van de bestaande langgevelboerderij. In afbeelding 5 staat de beoogde situatie weergegeven, een woning in gesplitste langgevelboerderij met een bijgebouw van 150m² en de andere woning in de gesplitste langgevelboerderij met behoud van 1000 m² bijgebouwen ten behoeve van opslag.

Het bestaande woongedeelte van de langgevelboerderij zal in de gewenste situatie in gebruik blijven als woning. De hobbydieren (o.a. alpaca's) worden hoofdzakelijk buiten gehouden. Echter hebben die dieren een schuilgelegenheid nodig voor huisvesting in de winter of bij slecht weer en zal een ruimte benodigd zijn voor de opslag van voer en materieel voor onderhoud. De verhuuractiviteiten betreffen het verhuren ruimtes aan derden voor de opslag van producten.

De opstallen welke niet meer in bouwkundige goede staat verkeren en welke niet noodzakelijk zijn ten behoeve van het behoud van het cultuurhistorisch ensemble zullen gesloopt worden. Deze sloop vindt plaats binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van onderliggend bestemmingsplan. In onderstaande afbeelding zijn alle opstallen weergegeven welke behouden blijven.

Ter versterking van het oorspronkelijke boerderijcomplex zal de planlocatie landschappelijk worden ingepast. Ook de erfinrichting maakt hier onderdeel vanuit.

Met deze beoogde situatie wordt de milieusituatie ter plaatse aanzienlijk verbeterd door het verdwijnen van de intensieve veehouderij. Daarnaast wordt een cultuurhistorisch ensemble hersteld, het totale bouwvlak verkleind, de bouw mogelijkheden beperkt, gebouwen gesloopt en de locatie landschappelijk ingepast. Voor opslag bij de bestemming 'wonen' is maximaal 1000 m² toegestaan conform het vigerende gemeentelijke beleid. De zuidelijk gelegen woning heeft een bestaand bijgebouw van 150 m², conform Bor maximaal mogelijke oppervlakte bijgebouwen. De noordelijke gelegen woning heeft een bijgebouw van 1000 m² ten behoeve van het verhuurbedrijf. Dit is dus gelijk aan de maximaal toelaatbare oppervlakte van 1000 m². De vierkante meters hebben te maken met de ruimte die in eerste instantie bedoeld is voor privédoeleinden en het hobbymatig houden van dieren. Indien hier in de toekomst mee wordt gestopt dan wordt deze ruimte ook gebruikt ten behoeve van de verhuur.

Zoals blijkt uit afbeelding 6 is er sprake van een afname aan bebouwing. Zo wordt in de beoogde situatie een bijgebouw van 130 m² gesloopt, een kas van 16 m², een gedeelte van een bestaand bijgebouw met een te slopen oppervlakte van 50 m² en een te slopen serre/platdak van de woonboerderij met een oppervlakte van 30 m².

Tabel 1: Aanwezige bebouwing bestaande situatie

Bestaande situatie	m ²
Langgevelboerderij	359
Aanbouw	56
Bijgebouwen	1245
Totaal	1660

Tabel 2: Bebouwing beoogde situatie

Beoogde situatie	m ²
Langgevelboerderij	359
Bijgebouwen woning 1	150
Bijgebouwen woning 2	1000
Totaal	1509





Afbeelding 5: Beoogde situatie



Afbeelding 6: Te slopen bebouwing in het plangebied

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling naar een verhuurbedrijf en de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Uit de jurisprudentie is af te leiden dat een functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag, in beginsel niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Verder zal door het niet bouwen van een vergunde woning het aantal woningen op de planlocatie niet toenemen als gevolg van de splitsing van de langgevelboerderij. Ook zal ten behoeve van de functiewijziging van veehouderij naar niet-agrarische bedrijfstak enkel binnen de oppervlakte van de bestaande (voormalige agrarische) bebouwing plaats vinden. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft er verder niet aan de ladder getoetst te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structuurenkaart, zie Afbeelding 7, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, wonen, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige functies verschillende functies is de vorm van o.a. wonen, agrarische bedrijvigheid en niet-agrarische bedrijvigheid plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.





Afbeelding 7: Uitsnede structurenkaart Svro 2014, blauwe pijl betreft het plangebied

3.2.2 Verordening ruimte (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (in werking per 15 juli 2015) zijn er diverse wijzigingen op de kaart en in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie die per 1 januari 2018 in werking is en wordt aangehaald als Verordening ruimte Noord-Brabant. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Binnen het plangebied zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Op deze themakaart is de locatie gelegen in de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Deze aanduiding is niet van toepassing op de beoogde ontwikkelingen aangezien er geen sprake is van de ontwikkeling van een veehouderij.





Afbeelding 8: Uitsnede Vr, blauwe pijl betreft het plangebied

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan art. 7.7 (wonen).

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Initiatiefnemers is voornemens om het perceel op te splitsen in twee woonbestemmingen. De agrarische bestemming wordt verwijderd, het bouwvlak verkleind, de bouw mogelijkheden beperkt en overtollige bebouwing gesloopt. Ook wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. De nieuwe woning wordt gebouwd in het schuurgedeelte van de bestaande langgevelboerderij. Gezien het vorenstaande kan derhalve geconcludeerd worden dat er sprake is van zuinig ruimtegebruik.

Onderhavige planprocedure is noodzakelijk omdat de juridische mogelijkheden ontbreken om het beoogde initiatief uit te voeren. Het bestemmingsplan biedt namelijk enkel de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf uit te voeren. In het beoogde initiatief past derhalve niet binnen het toegestane ruimtebeslag.



Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

In geval van stedelijke ontwikkeling dient conform art. 3.1, tweede lid onder c van de Vr, toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een toelichting op deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.1 van deze toelichting.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oisterwijk is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling.

Voor deze ontwikkeling dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in het landschap. Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijke inpassingsplan is door beëdigd rentmeester en taxateur ing. C.A. Schellekens van het adviesbureau Verschel&VanDun een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsinvestering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 4. Uit deze berekening blijkt dat middels het landschappelijk inpassen er sprake is van een ruime extra kwaliteitswinst bovenop de kwalitatieve investering die benodigd is.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gelegen in gemengd landelijk gebied (art 7.7 Vr)

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

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

In afwijking van het bovenstaande mag conform art. 7.7. lid 3 onder b, voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht



op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

In paragraaf 4.4.1 is nader uiteengezet waarom op onderhavige locatie sprake is van cultuurhistorische bebouwing welke als gevolg van onderhavige ontwikkeling behouden en hersteld wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Oisterwijk heeft de omgevingsvisie Oisterwijk vastgesteld op 22-12-2016. Het doel van deze omgevingsvisie is niet om concrete lijnen uit te zetten, maar het formuleren van een aantal kaders per gebied. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. In de omgevingsvisie worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen.

De gemeente heeft verschillende gebieden aangewezen. Per gebied is aangegeven wat de belangrijkste kaders zijn die daar spelen. Per gebied wordt onderscheid gemaakt in sectorale thema's, waarden en ambities.

Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied in het gebied 'Heukelom en gebied langs N65'. Dit gebied ligt tussen de kern Oisterwijk en de N65. In dit gebied komen verschillende functies voor, zoals veehouderijen, kwekerijen, woningen en bedrijven.

Oisterwijk stelt de kwaliteiten van het landschap ook centraal bij de inrichting van gebieden in het buitengebied. Vandaar dat de gemeente ook heeft gekozen om het historische coulisselandschap in tact te houden.

Voor onderhavige planlocatie is met name het onderdeel 'natuur en landschap' en 'cultuurhistorie' van belang.

Het landschap in gemeente Oisterwijk is zeer divers. Van natte heide, bossen en vennen tot open agrarisch gebied en van kleinschalige mozaïeklandschap tot het beekdallandschap langs de watergangen waarop de kernen zijn ontstaan. Het doel van de gemeente is om de verbinding tussen stad en platteland te verbeteren en landschappelijk te versterken.

Verder zijn binnen het gehele Buitengebied van Oisterwijk oude cultuurhistorisch waardevolle panden terug te vinden. Het zijn met name de oude akkercomplexen (Stokske, De Hild, Heikant), het coulisselandschap (Heukelom) en het esdorpenlandschap (Broekzijde, Zelt) waar duidelijk een ensemble aan bebouwing aanwezig is van oude veelal agrarische gebouwen en waar nog goed de oude nederzettingen te herkennen zijn. Ook onderhavige locatie maakt onderdeel uit van een oud ensemble van oude agrarische bebouwing.

Onderhavige ontwikkeling heeft als doelstelling om het oorspronkelijke agrarisch ensemble aan de Kerkhovensestraat 49 te versterken door enerzijds overtollige bebouwing te slopen en anderzijds door een landschappelijk versterkingsplan. Bij de uitwerking van het landschapsversterkingsplan is aangesloten bij de principes van traditionele Brabantse boerenerf. Op het erf en het aangrenzende perceel worden diverse nieuwe landschapselementen aangelegd. Bij het bepalen van deze nieuwe elementen zijn de principes van het traditionele Brabantse boerenerf gebruikt. De elementen die zijn gebruikt bij de landschappelijke inpassing versterken tevens het bestaande coulisselandschap.

Doordat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het buitengebied van Oisterwijk ter plaatse van de omgeving van het plangebied worden versterkt kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsvisie van Oisterwijk.



3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening', zoals vastgesteld op 16 april 2015, vigerend. Hier zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming - Agrarisch
- Dubbelbestemming - Waarde – Archeologie 4
- Bouwvlak
- Functieaanduiding - specifieke vorm van agrarisch – veehouderij

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks of met een wijzigingsplan mogelijk.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Hiervoor zijn grenswaarden opgenomen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat. Dit is onderhavige situatie niet het geval. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrij m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De beoordeling, d.d. 30-11-2018, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiele) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

4.2 Waterhuishouding

Inleiding

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.

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 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 het 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.

4.2.1 Landelijk en provinciaal beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

Uit de themakaart 'water' van de Vr blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen aanduidingen zijn gelegen die gericht zijn op de bescherming van waterhuishoudkundige waarde conform de Vr.



Afbeelding 9: Uitsnede Vr, themakaart 'water', blauwe pijl betreft het plangebied.

4.2.2 Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.



- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door hetaanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. In de beoogde situatie is sprake van een afname van verhard oppervlak. Omdat er geen toename van verharding is het niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te treffen om het hemelwater op te vangen.

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Op basis van het waterschapsbeleid worden geen compensatie-eisen omdat er geen sprake is van een toename van meer dan 2.000 m² oppervlakteverharding. De gemeente Oisterwijk kent echter geen beginlimiet en gaat uit van 100% van de bestaande en nieuwe verharding. Indien hergebruik en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied niet mogelijk is, dan is op basis van gemeentelijk beleid de afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

In het V-GRP (2015 - 2020) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van afvalwater, hemelwater en grondwater opgenomen. Als beleidsdoelstelling is geformuleerd dat de gemeente verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater, regen en grondwater dragen daaraan bij. Ze waarborgen de maatschappelijke belangen. Dit gebeurt op de volgende wijze:

- bescherming van de volksgezondheid door de verwijdering van stedelijk afvalwater uit de directe leefomgeving;
- droge voeten en voldoende water door de inzameling en verwerking van hemelwater (en mogelijk grondwater) verwijdert de gemeente water uit de bebouwde omgeving of voegt de gemeente water toe aan de omgeving;
- schoon water en een schone bodem door de aanleg van voorzieningen voorkomt de gemeente dat ongezuiverd stedelijk afvalwater of verontreinigd regenwater op of in de bodem



of het oppervlaktewater terechtkomt;

- mooi en natuurlijk water door de inrichting en het onderhoud van waterpartijen zorgt de gemeente voor een zo aantrekkelijk en natuurlijk mogelijk beeld van water in de openbare ruimte waardoor de belevingswaarde toeneemt of gelijk blijft;
- Voor bergingsberekening in het kader van de watertoets moet uitgegaan worden van alle aanwezige verharding (100% afkoppelen). Uitgangspunt bij deze berekeningen is de neerslag met herhalingstijd $T=10 + 10\%$ en de $T=100 + 10\%$.

4.2.4 *Gebiedsomschrijving in relatie tot water*

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gebied met hoge zandgrond, waarbij deze sloten ontwaterd worden door omliggende sloten. Ter plaatse van het plangebied zijn verschillende opstallen aanwezig en verschillende erfverhardingen, daarnaast is sprake van een ruime landschappelijke inpassing.

4.2.5 *Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie*

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

Tabel 1: bestaande en beoogde oppervlakte

Oppervlaktes	Huidig m^2	Toekomstig m^2
Daken	2215	1.509 (1.459)
Groene daken	0	0
Terrein verharding	1.280	900
Open verharding	0	
Onverhard terrein	6.300 (binnen bouwvlak)	3.706
Totaal	9.240	6.065

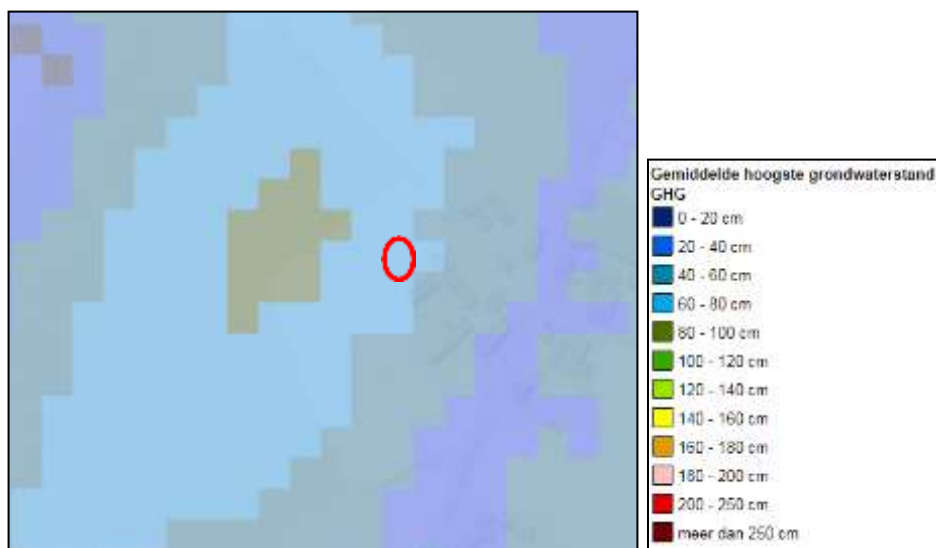
Bodem

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 10 meter boven NAP. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit humusarme enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en fijn zand.

Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur geeft de GHG ter plaatse van het plangebied weer.





Afbeelding 10: GHG ter plaatse van het plangebied, rode omkadering betreft locatie retentievoorziening

Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied wordt geproduceerd wordt afgevoerd via het reeds aanwezige rioolstelsel. Ter plaatse van het plangebied is reeds een woning met bijbehorende bijgebouwen gelegen. In de beoogde situatie zal sprake zijn van twee huishoudens. In het schuurgedeelte zal een nieuwe rioolaansluiting worden gemaakt op het bestaande rioleringsstelsel. De belasting op het riool zal echter niet toenemen omdat in de bestaande situatie het riool al voorzien was op de een situatie met twee gezinnen.

Hemelwater

Een deel van de neerslag infiltreert in de huidige situatie binnen het plangebied rechtstreeks in de bodem. Het water stroomt daarbij over de verharding af naar de omliggende tuin, landbouwgronden en beplantingsstroken. Binnen het plangebied zal de oppervlakte verharding niet toenemen. Op basis van het waterschapsbeleid worden geen eisen gesteld voor de toevoeging van extra verharding beneden de 2.000 m². De gemeente Oisterwijk kent echter geen beginlimiet en gaat uit van 100% van de bestaande en nieuwe verharding, waarbij sprake is van een versnelde afvloeiing op nabijgelegen open water (sloten). Indien hergebruik en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied niet mogelijk is, dan is op basis van gemeentelijk beleid de afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Daarbij kan gedacht worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Deze voorzieningen mogen gerealiseerd worden met een geknepen afvoer naar een bermsloot of watergang. Voor de beoogde herontwikkeling is een HNO berekening gemaakt voor de benodigde infiltratie van hemelwater binnen het plangebied. In de bestaande en de beoogde situatie is niet bij alle opstallen sprake van een versnelde afvoer. In de beoogde situatie wordt maximaal 1.509 m² (feitelijk 1459 m²) versneld afgevoerd.

Op basis van de HNO-tool van de gemeente Oisterwijk moet 45,27 m³ gecompenseerd worden.

Rekenmodel berging en infiltratie HWA		
Locatie	:	Kerkhovensestraat 49
Aanvrager	:	Lintermans-Mathijssen
Datum	:	1-okt-19
Specificatie gegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	1.509,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	link gevoeligheidskaart	0,50
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,20	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	9,65	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	10,25	m1 + NAP
	Gemeente	Waterschap
Benodigde compensatie in m3	45,27	0

Afbeelding 11: benodigde compensatie conform HNO-tool van de gemeente Oisterwijk

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Deze infiltratie kan worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een retentievoorziening in de vorm van retentievijvers. Deze vijvers dienen te worden gesitueerd boven de GHG en zal derhalve een diepte kennen van maximaal 60 centimeter. Op onderhavige locatie zijn reeds 3 vijvers aanwezig welke geschikt zijn voor de berging van hemelwater. De bestaande vijvers hebben een ronde vorm.

Vijver 1 heeft een omtrek van 32 meter, een diepte van 60 cm en een doorsnede van 9 meter. Vijver 2 en 3 zijn beiden 45 cm diep en hebben ieder een doorsnede van 6 meter. Hieronder is berekend is op deze voorzieningen van voldoende omvang zijn om 45,27 m³ water te bergen.

De vijver met de doorsnede van 9 meter heeft een capaciteit van 24 m³ en de vijvers met een doorsnede van 6 meter heeft een bergingscapaciteit hebben van elk 10,5 m³. Uit onderstaande afbeeldingen blijkt dat er voldoende capaciteit is om 45,27 m³ op te slaan. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavige locatie hydrologisch neutraal is.

Principe berekening compenserende berging HWA			
Project		Kerkhovensestraat 49	
Aanvrager		Lintermans Mathijssen	
Datum		1-10-2019	
Specificatie rekgangegevens			
Toekomstig verhard oppervlak		800,00	m2
Verhard oppervlak met correctie		0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak		0,00	
Gevoeligheidsfactor		0,50	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld		0,20	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)		9,65	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig		10,25	m1 + NAP
Benodigde compensatie		24,00	m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening		vijver	
Lengte vijver op maat		9,00	m1
Breedte vijver op maat		6,00	m1
Lengte vijver op bodem		7,80	m1
Breedte vijver op bodem		6,00	m1
Wiskhoogte		9,25	m1
Talud	1:1		
Maximale waterdiepte		0,40	m1
Maximale diepte incl. wiskhoogte		9,65	m1
Inhoud waterberging		24,00	m3
Maximale inhoud tot maaiveld		10,50	m3

Afbeelding 12: Berekening benodigde capaciteit vijver met een doorsnede van 9,0 meter



Principe berekening compenserende berging HWA			
Project	Kerkhovensestraat 49		
Aanvrager	Linfarmans-Mathijssen		
Datum	43799		
Specificatie rekengegevens			
Toekomstig verhard oppervlak	154,50		m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00		m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00		
Gevoeligheidsfactor	0,50		
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,20		m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	0,65		m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	10,25		M1 + NAP
Benodigde compensatie	10,64		m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening			
		vijver	
lengte vijver op insteek	6,20		m1
breedte vijver op insteek	6,98		m1
lengte vijver op bodem	2,60		m1
breedte vijver op bodem	5,78		m1
waakhogte	0,20		m1
talud	1:		
maximale waterdiepte	0,40		m1
maximale diepte incl waakhogte	0,60		m1
Inhoud waterberging	10,64		m3
maximale inhoud tot maaiveld	17,49		m3

Afbeelding 13: Berekening benodigde capaciteit vijvers met een doorsnede van 6,2 meter

Vergunningen

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied aan Kerkhovensestraat 49 te Oisterwijk zijn geen watervergunningen vereist.

Kwaliteit van te infiltreren hemelwater

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

Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in de omgeving.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.



De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 14. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 14: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr, blauwe pijl betreft het plangebied



4.3.2 *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen welke is gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiermee wordt het effect in beeld gebracht. Indien er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Uit de Depositieberekening (Bijlage 16), AERIUS-berekening (Bijlage 17) en de Resultaten verschilberekening (Bijlage 18) blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daarom geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof uit de lucht.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust



mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Kerkhovensestraat 49 dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren bebouwing beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Echter ter volledigheid wordt een flora- en faunascan uitgevoerd. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen van de uitgevoerde flora- en faunascan. Het volledige onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd

Conclusie beschermde soorten vogelrichtlijn

Huismus

Voorgenomen isolatiewerkzaamheden kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen en/of functioneel leefgebied van de huismus. Verbodsbepalingen Art 3.1 lid 2, 4 en 5 van de Wnb kunnen worden overtreden. Aanvullend veldonderzoek is nodig in de periode 1 april- 15 mei door middel van 2 veldbezoeken (of 4 veldbezoeken in de periode 10 maart-20 juni). Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de verbodsbepaling overtredende werkzaamheden kan worden gestart.

Categorie 5 soorten

Potentieel aanwezige categorie 5 soorten (o.a. spreeuw, pimpelmees en koolmees) betreffen lokaal en regionaal algemene vogelsoorten met voldoende alternatieven en zijn derhalve niet jaar rond beschermd. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten or buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig eco loog noodzakelijk.

Algemene vogels

Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig eco loog noodzakelijk.

Conclusie beschermde soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootvleermuis). Hierdoor kunnen de



verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb worden overtreden. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober middels 4 bezoeken.

Nationaal beschermde soorten

Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wél geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht.

Overzicht benodigd aanvullend onderzoek

	Onderzoekperiode											
Soortgroep	Januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december
huismus												
vleermuizen												

Aangezien uit de flora en faunascan is gebleken dat het plangebied geschikt is voor gebouw bewonende vleermuizen en de huismus is een vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek is afgerond en een rapportage is opgesteld, d.d. 23 september 2019. Deze rapportage is als bijlage 13 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit vervolgonderzoek weergegeven.

Conclusie ecologisch vervolgonderzoek

Met de voorgekomen plannen met betrekking tot de omvorming van een woning in de het westelijke deel van de langgevelboerderij en de sloop van de bijgebouwtjes gaan geen nest- en/of verblijfplaatsen verloren. Negatieve effecten op huismussen of vleermuizen zijn niet aan de orde. De plannen met betrekking tot de wijziging van het bestemmingsplan leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, voor wat betreft huismussen of vleermuizen. Het aanvragen van een ontheffing bij de ODBN wordt niet noodzakelijk geacht.

De protocollaire inventarisatie is een steekproef. Het is dan ook mogelijk dat soorten, met name vleermuizen, en functies niet waargenomen zijn, terwijl dat ze op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is echter acceptabel, de Wet natuurbescherming vraagt een initiatiefnemer om alles te doen wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden. Met de gekozen methodes en inspanningen (conform het vleermuisprotocol versie 2017 en het kennisdocumenten Huismus Versie 1.0, BIJ12, juli 2017) is dan ook voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (Zorgplicht) van de Wet natuurbescherming voor wat betreft vleermuizen en huismus. Wat betreft dit onderzoek heeft de initiatiefnemer dan ook gedaan wat redelijkerwijs van hem/haar kan worden verwacht. In z'n algemeenheid dient hierdoor bij alle werkzaamheden te allen tijde rekening te worden gehouden met de Zorgplicht en het broedseizoen met betrekking tot alle soorten.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Vr blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een provinciaal cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Echter is op onderhavige planlocatie sprake van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Dit wordt nader toegelicht in bijlage 7.

De woonboerderij betreft een karakteristieke langgevelboerderij met een duidelijke scheiding tussen



het woon- en schuurgedeelte wat tot uiting komt in de gevelindeling. De vergunning voor de boerderij is verleend in 1924, sinds verlening van deze vergunning zijn er geen grote veranderingen uitgevoerd aan de gevelaanzichten van de boerderij. De boerderij was ook reeds aanwezig voor deze datum. Op historische kaarten uit de 19^e eeuw was ter plaatse al een boerderij aanwezig, zie Afbeelding 15.

Het ensemble waarin de boerderij van initiatiefnemer is gelegen wel van cultuurhistorische waarde. Initiatiefnemer zal dit cultuurhistorisch ensemble versterken door rennovatie van de langgevelboerderij, sloop van dissonante bebouwing en versterking van het cultuurhistorisch landschap.

Als onderdeel van onderhavig bestemmingsplan is een bouwkundige beoordeling en landschapsversterkingsplan opgesteld. Deze zijn voorgelegd aan de monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk. De gemeentelijke monumentencommissie heeft op basis hiervan op 18 december 2017 aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de uitvoering van dit plan en adviseert het college positief ten aanzien van het beoogde plan.

Wel heeft de monumentencommissie nadere voorwaarden opgenomen zoals hieronder geformuleerd:

- 1. De bestaande inrit wordt voor de af te splitsen woning en de huidige woning zal zijn inrit via de bestaande doorgang naar de achtergelegen stallen hebben. De commissie acht dit van belang tot behoud van de continuïteit van de Kerkhovensestraat (structuur/berm/bomenrij/haag) ondanks dat er een woonfunctie toegevoegd wordt.*
- 2. De toevoeging van een smalle fietsinrit voor de huidige woning is het maximale dat toegestaan wordt ter behoud van de gewenste structuur.*
- 3. De aanbouw aan het huidige woongedeelte van de boerderij wordt afgebroken, om zodoende het in oude staat te doen herstellen.*
- 4. De houten gebinten zullen in de boerderij aanwezig blijven.*
- 5. De kozijnen in de voorgevel en de stalraampjes zullen gerenoveerd worden, om zodoende het straatbeeld te behouden.*
- 6. Er zullen stallen afgebroken/verkleind worden, en hiervoor komt een haag/heg in de plaatst.*
- 7. De principes van traditionele Brabantse boerenerf zoals beschreven in het boek: Het nut ging voor de sier; Boerenerven in Noord Brabant door George Dirven en Stan Elings worden in acht genomen. Dit betekent een moestuin en boomgaard naast de boerderij. Diverse hagen en heggen zullen aangebracht worden.*

Op basis hiervan is een nadere uitwerking gemaakt van de verbouwing van de langgevelboerderij en het inpassingsplan. Het definitieve inpassingsplan is opgenomen als bijlage. De bovengenoemde voorwaarden zijn meegenomen in de nadere uitwerking en worden hieronder gemotiveerd.

1. In de beoogde situatie worden de bestaande opritten behouden en zijn de achtergelegen opstallen goed bereikbaar.
2. In de beoogde situatie blijft de bestaande fietsoprit behouden. De nieuwe inrit bij de bestaande woning zal aan de bestaande zandpad gerealiseerd worden. Er komt derhalve geen nieuwe inrit aan de Kerkhovensestraat voor auto's.
3. De aanbouw, welke niet van cultuurhistorische waarden zijn worden afgebroken.
4. De bestaande houten gebinten zullen bij de renovatie gerespecteerd worden.
5. In de beoogde situatie zal de boerderij gerenoveerd worden en zullen de kozijnen in de voorgevel en de karakteristieke stalraampjes gerenoveerd worden.
6. Enkel de opstallen zullen behouden blijven.
7. Het landschappelijk inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 1 is opgesteld de principes van traditionele Brabantse boerenerf zoals beschreven in het boek: Het nut ging voor de sier; Boerenerven in Noord-Brabant door George Dirven en Stan Elings.

Gezien het vorenstaande kan derhalve geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn door de monumentencommissie en dat de cultuurhistorische waarden in onderhavig plangebied gerespecteerd worden en dat de cultuurhistorische waarde van het perceel versterkt wordt door de renovatie van de langgevelboerderij en het landschapsversterkingsplan.





Afbeelding 15: Uitsnede historische kaart 19e eeuw (ca 1870), locatie rood omcirkeld (bron: topotijdreis.nl)

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' is een dubbelbestemming opgenomen voor de 'Waarde – Archeologie 4', zie Afbeelding 16.



Afbeelding 16: Uitsnede Waarde – Archeologie 4 van bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'

Conform art. 33 van het vigerende bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren indien er sprake is van één of meer van de volgende eisen:

- vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 m van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,5 m onder peil.



Indien niet voldaan kan worden aan de bovenstaande eisen is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Initiatiefnemer is voornemens om in de gewenste situatie de bestaande opstallen anders te gebruiken dan dat nu planologisch is toegestaan. Voor het anders gebruiken van de opstallen is geen sprake van het verstoren van de gronden. Zelfs als er sprake is van nieuwbouw dan zal dit nooit meer zijn van 2.500 m². Dit is namelijk planologisch niet toegestaan. Ook voor de nieuw aan te leggen erfverharding zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden van meer dan 0,5 m².

Gezien het vorenstaande kan derhalve geconcludeerd worden dat de archeologische waarden niet geschaad worden. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype welke getypeerd kan worden als 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

In de bestaande situatie is sprake van een agrarische bedrijf met milieucategorie 3.1. Initiatiefnemer is enkel voornemens om in de beoogde situatie ter plaatse van de bestaande opstallen aan de achterzijde van het erf in gebruik te nemen voor de verhuur van opslagruimte. Deze opslagruimte heeft in de beoogde situatie een omvang van maximaal 1000m². Dit betreft derhalve kleinschalige opslag van producten.

De verhuur van opslagruimte behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, is de richtafstand 10 m. De dichtstbij gelegen woning van derden betreft de te splitsen woning in het schuurgedeelte van het plangebied en bevindt zich op een afstand van ca. 20 meter van de gebouwen en voorzieningen ten behoeve van het bedrijf op het perceel.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de nieuw te realiseren woning wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het



aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is een bouwinstallatiebedrijf, wat behoort tot milieucategorie 2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Het bedrijf is gelegen op circa 18 m van het plangebied en de bedrijfsgebouwen zijn gelegen op circa 40 meter van de beoogde woning. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.6 Geur

In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur en dat er geen veehouderijen in hun mogelijkheden beperkt worden.

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door de geurbelasting als gevolg van alle veehouderijen in de omgeving van het betreffende geurgevoelige object (cumulatieve geurhinder) in beeld te brengen.

4.6.1 Woon- en leefklimaat op basis van vasteafstanden

In de directe omgeving van het plangebied is een melkrundveehouderij gevestigd aan de Kerkhovensestraat 60. Deze veehouderij heeft geen geuremissie. Hiervoor zijn derhalve vaste afstanden van toepassing.

Conform artikel 4.1 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor deze bedrijven vaste afstanden tussen het emissiepunt van de dierenverblijven en geurgevoelige objecten. De afstand dient minimaal 100 meter tot objecten binnen de kom en 50 meter naar objecten buiten de kom te bedragen. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 van de Wet geurhinder en veehouderij binnen de bebouwde kom de afstand tenminste 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 25 meter.

De gemeente Oisterwijk heeft geen geurverordening vastgesteld om af te wijken van deze afstanden.

De nieuw te realiseren woning op het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. De nieuw te realiseren woning is gelegen op circa 54 meter van de rand van het bouwvlak van de rundveehouderij. De gewenste ontwikkeling is derhalve niet beperkend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij gevestigd aan de Kerkhovensestraat 60 te Oisterwijk.

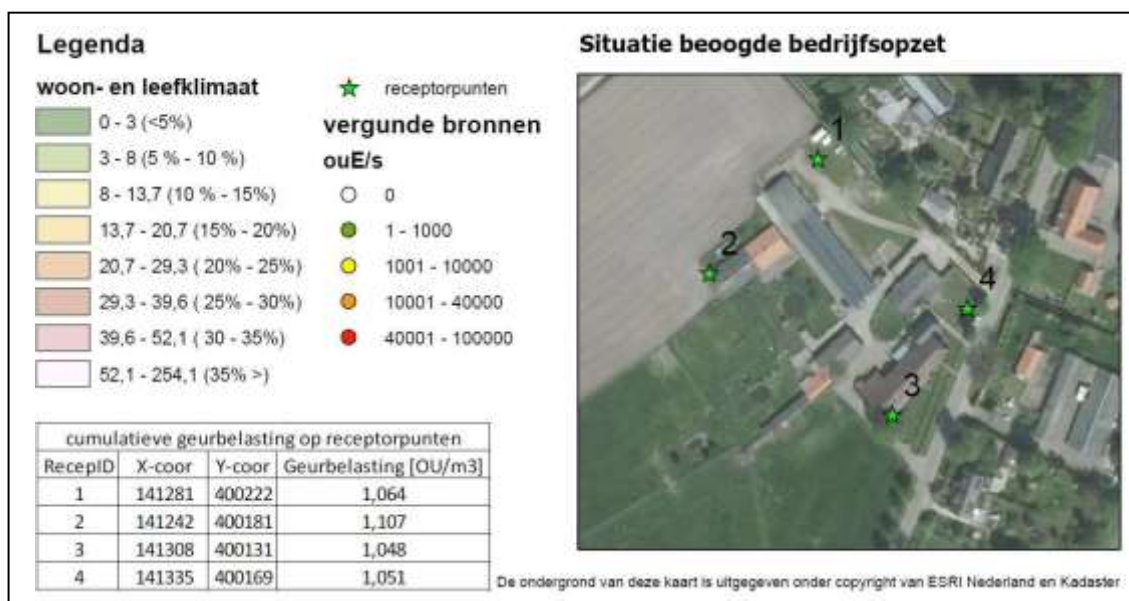
4.6.2 Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door een vergelijking te maken met de geurbelasting als gevolg van het veelvoud van de veehouderijen in de omgeving van het betreffende geurgevoelige object (cumulatieve geurhinder).

Voor onderhavige locatie is een berekening gemaakt van de cumulatieve geurhinder. In afbeelding 17 is het resultaat van de berekening van de bestaande cumulatieve geuremissie weergegeven. Voor het berekenen van de cumulatieve geurhinder is gebruik gemaakt van Web-BVB van 06-02-2018 van de Gemeenten Haaren, Tilburg en Oisterwijk. In Bijlage 5 en Bijlage 6 van onderhavige toelichting treft u de situatietekening en de invoergegevens welke zijn gebruikt bij de berekening van de geurbelasting.





Afbeelding 17: Uitsnede situatietekening geuronderzoek

PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Aan de hand van de meest bepalende belasting is het percentage geurgehinderden berekend. In onderstaande tabel is de milieukwaliteit weergegeven. Op basis van onderstaande tabel is afgewogen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Afbeelding 18: Relatie percentage geurgehinderden en milieukwaliteit (bron: GGD-richtlijn geurhinder, 2002)

Uit Afbeelding 17 blijkt dat sprake is van een cumulatieve geurbelasting van maximaal 1,1 ouE/m³. Een dergelijke cumulatieve geurbelasting wordt aangemerkt als een zeer goede milieukwaliteit, zie Afbeelding 18. Ter plaatse van de nieuwe woning is derhalve sprake van een acceptabel geurniveau.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewlawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Dit betreft een nieuwe geluidsgevoelige bestemming waarbij mensen enige tijd verblijven. Onderhavige locatie is gelegen aan een weg in het buitengebied waar een rijsnelheid van 60 km/h is toegestaan.

Voor dergelijke wegen is het verplicht om te onderzoeken wat geluidsbelasting is op de gevel van de



nieuw te bouwen woning. Voor onderhavige locatie is derhalve een wegverkeerslawaaionderzoek uitgevoerd.

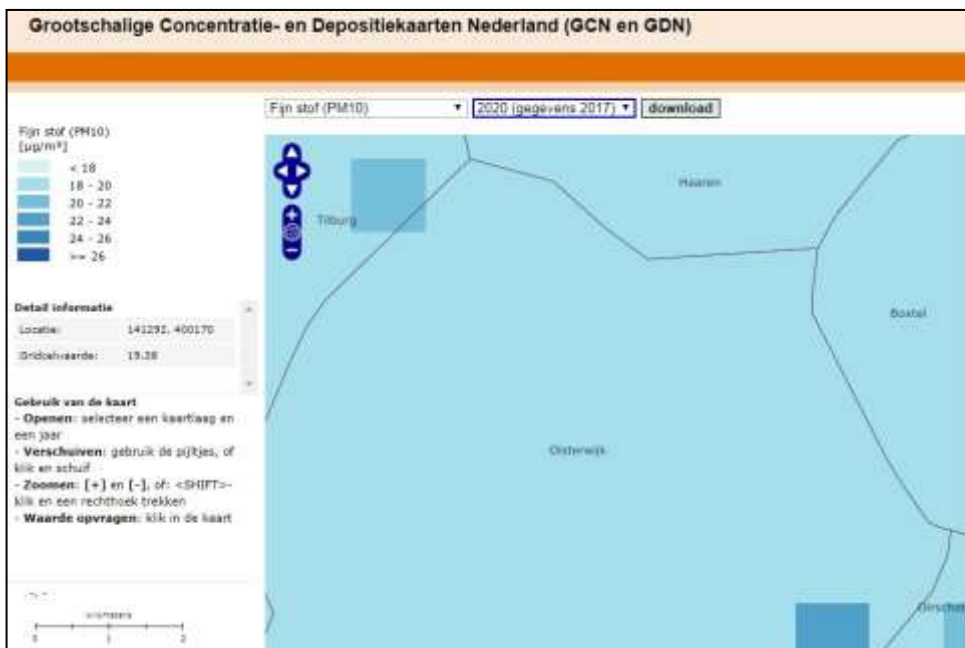
Dit wegverkeerslawaaionderzoek is weergegeven in Bijlage 2. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal een verzoek hogere waarde procedure doorlopen worden om aan te tonen dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet wordt overschreden.

4.8 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

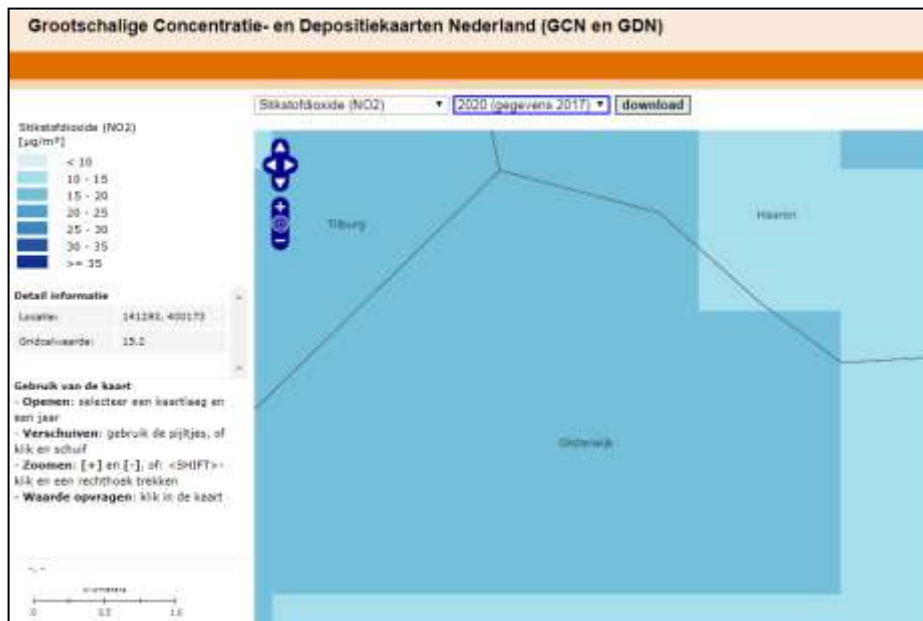
De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

In de beoogde situatie blijft de bedrijfswoning gehandhaafd en wordt een nieuwe burgerwoning ontwikkeld. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is de achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) binnen de gemeente Oisterwijk dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM. De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt 19,38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Afbeelding 19, de norm bedraagt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 15,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Afbeelding 20), de norm bedraagt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 19: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof (PM10) bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>





Afbeelding 20: Uitsnede GCN-kaart NO2 bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

4.9 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke plannen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren.

Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering. De planlocatie is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Dit gebruik is echter reeds beëindigd.

Omdat het gebruik in de beoogde situatie wordt gewijzigd is voor onderhavige locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. In Bijlage 3 is het bodemonderzoek weergegeven.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodemverontreinigingen.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Kerkhovensestraat 49 kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.



De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

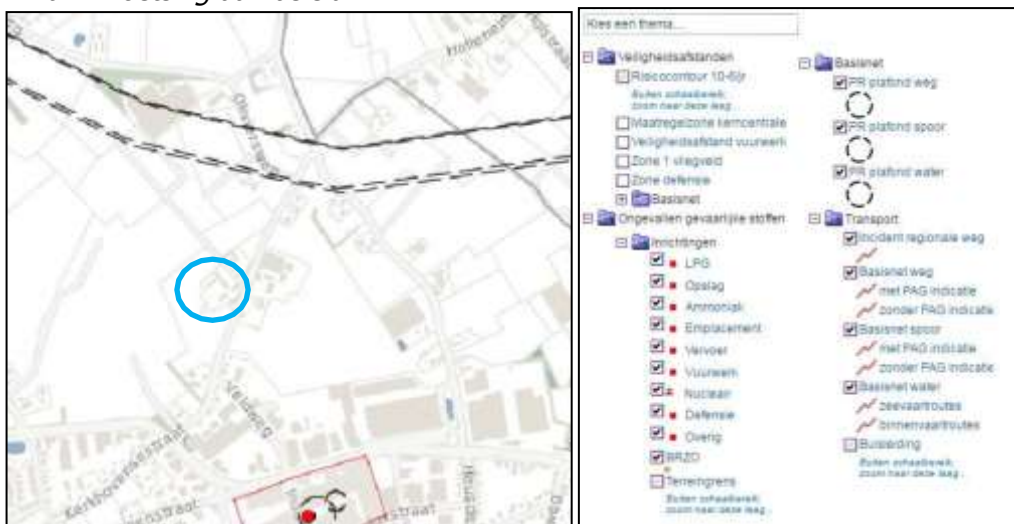
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.10.2 Toetsing aan beleid



Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart Nederland, blauwe omkadering betreft het plangebied

Direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risico's opgenomen. Verder dienen bij de verdere uitwerking van de bebouwing de adviezen van de brandweer meegenomen te worden, deze zullen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning ('bouwvergunning') worden getoetst.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan. Voor verantwoording van het groepsrisico kan volstaan worden met de standaard verantwoording welke in de bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.



4.11 Verkeer en parkeren

Met de gewenste ontwikkeling wordt het agrarische bouwvlak opgesplitst waardoor er in de beoogde situatie sprake is van twee nieuwe woonbestemmingen met een afzonderlijke afrit.

De nieuwe locaties worden ontsloten op basis van de bestaande inritten. Deze bestaande inritten zijn gelegen aan de Kerkhovensestraat. Dit betreft een geasfalteerde weg welke is aangesloten op de Bedrijfsweg en de Heusdensebaan. Deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om het verkeer afkomstig van deze locaties af te wikkelen.

Het parkeren vindt in zowel de bestaande situatie als in de beoogde situatie geheel op eigen erf plaats. Op basis van de beoogde inrichtingsschets, zoals weergegeven in Bijlage 1, is ruim voldoende erfverharding aanwezig om meerdere auto's te parkeren.

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de doorgang van de beoogde ontwikkelingen.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 21). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.



5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen 2'
- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – langgevelboerderij'
- Bouwvlak - bouwvlak
- Bouwaanduiding 'aaneengebouwd'
- Maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak'
- Maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

In de beoogde situatie is sprake van twee woningen met bijbehorende bijgebouwen. In de beoogde situatie wordt het beoogde oppervlak aan bijgebouwen vastgelegd. Verder is een functieaanduiding opgenomen voor de beoogde landschappelijke inpassing.



5.3 *Toelichting regels*

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Kerkhovensestraat 49 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en omwonenden.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Als onderdeel van het bestemmingsplan dient de initiatiefnemer de omwonenden te informeren inzake het initiatief op de planlocatie Kerkhovensestraat 49 te Oisterwijk en de verslaglegging daarvan op te nemen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het verslag van dit omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 10 van dit bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en de brandweer Midden- en West-Brabant. Deze reacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen in de Nota van vooroverleg (bijlage 12) en zijn reeds verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding horende bij het bestemmingsplan 'Kerkhovensestraat 49 te Oisterwijk'.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Het ontwerp bestemmingsplan Kerkhovensestraat 49 met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 25 oktober 2019 tot en met 5 december 2019 bij de centrale publiekbalie in het gemeentekantoor van Oisterwijk. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode tervisielegging zijn drie schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. In bijlage 15 van dit bestemmingsplan is de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Kerkhovensestraat 49 bijgevoegd waarin de reacties zijn samengevat en beantwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3: Bodemonderzoek
Bijlage 4: Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 5: Situatietekening woon- en leefklimaat
Bijlage 6: Invoergegevens geur
Bijlage 7: Beoordeling langgevelboerderij
Bijlage 8: Standaardadvies Brandweer Midden- en West Brabant 2019
Bijlage 9: Flora en faunaonderzoek
Bijlage 10: Verslaglegging omgevingsdialoog
Bijlage 11: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
Bijlage 12: Nota vooroverleg
Bijlage 13: Ecologisch vervolgonderzoek
Bijlage 14: Calculatie renovatie cultuurhistorische boerderij
Bijlage 15: Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Kerkhovensestraat 49
Bijlage 16: Depositieberekening Kerkhovensestraat 49 Oisterwijk
Bijlage 17: Aeries berekening
Bijlage 18: Resultaten verschilberekening Aeries





www.ontwerp-planologie.nl