

Ruimtelijke onderbouwing
Reuselhoeve, Moergestel

Gemeente Oisterwijk



Opdrachtgever: De Reuselhoeve
G. Mulders
Heizenschedijk 1
5066PL Moergestel

Projectlocatie: Heizenschedijk 1, Moergestel

Projectnummer: 16109.A003

Datum: 17-07-2017

Opgesteld door: F.G. v.d. Aalst en M.G.J.W. Gerards

Status: Concept



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



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	5
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk.....	11
3.3.2 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	13
4.1 Waterhuishouding	13
4.2 Natuur	13
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering	14
4.5 Geluid.....	14
4.6 Luchtkwaliteit	14
4.7 Bodemkwaliteit.....	15
4.8 Externe veiligheid	15
4.9 Verkeer en parkeren	15
5. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	16



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 heer Mulders is eigenaar van het recreatiebedrijf 'De Reuselhoeve' gevestigd aan de Heizenschedijk 1 te Moergestel. Voor deze locatie is op 12 december 2013 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Oisterwijk. Met vaststelling van dit bestemmingsplan is de verdere ontwikkeling van de Reuselhoeve mogelijk gemaakt. Met de realisatie van het plan heeft initiatiefnemer besloten om een paar ondergeschikte aanpassingen/toevoegingen te realiseren. Om deze reden wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor afwijking van het bestemmingsplan (buitenplanse afwijking) voor de volgende onderdelen:

- Het klimparcours is feitelijk elders gerealiseerd dan op de verbeelding is opgenomen. Een gedeelte van het klimparcours is gelegen binnen de bestemming 'Natuur'.
- Vanaf de uitkijktoren is een supertokkelbaan gerealiseerd in de richting van het klimparcours.
- Op het bedrijf is al jarenlang ondersteunende horeca aanwezig. Dit is echter niet expliciet opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. De ondergeschikte horeca wordt hierbij juridisch geborgd;
- In de kelder van de nieuwe bebouwing wordt een kleinschalige bierbrouwerij gerealiseerd. De brouwerij wordt ook gekoppeld aan de recreatieve activiteiten op het bedrijf in de vorm van excursies.

Door deze aanpassingen wordt de toekomst van het bedrijf gewaarborgd en ontstaat er een recreatiebedrijf in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk waarvandaan de unieke omgeving worden beleefd. De locatie is immers gelegen aan de beek de Reusel en midden in natuurgebied De Hilver.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het huidige bestemmingsplan voor het recreatiebedrijf aan de Heizenschedijk 1 te Moergestel is het bestemmingsplan 'Reuselhoeve te Moergestel', dat op 12 december 2013 is vastgesteld specifiek voor deze locatie. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- enkelbestemming 'Recreatie'
- enkelbestemming 'Natuur'
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'
- dubbelbestemming 'Waarde – Natuur – attentiegebied'
- functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – klimparcours'
- functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kabel/tokkelbaan en opstapplaats'
- functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – gemotoriseerde activiteiten'
- functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – uitkijktoren'
- functieaanduiding 'parkeerterrein'

Tevens lopen door het plangebied twee gasleidingen die in het bestemmingsplan zijn aangeduid met de hartlijn 'Leiding – Gas' en dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend conform artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van deze wet.

Voor de behandeling van deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat er een termijn van goede orde is opgenomen van 26 weken. Tevens is op de voorbereiding van de vergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit van de vergunning gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd alvorens de vergunning definitief kan worden verleend. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken.



Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend dient eerst een verklaring van geen bedenkingen te worden aangevraagd bij de gemeenteraad van Oisterwijk. Wanneer deze verklaring richting het college is afgegeven kan de vergunning worden verleend.

Nadat de vergunning is verleend, wordt deze 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 Rechtbank 's-Hertogenbosch.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

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

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een integrale planologische afweging beschreven.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. De gemeente Oisterwijk kan worden opgedeeld in 3 deelgebieden:

- gebied rondom de kern van Oisterwijk en de bossen rondom de Oisterwijkse vennen
- gebied tussen de bossen rondom de Oisterwijkse vennen en de rijksweg A58
- gebied ten zuiden van rijksweg A58

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van de A58. Dit gebied bestaat voornamelijk uit landbouwgronden, agrarische bedrijven en verspreid liggende woningen en niet-agrarische functies. Het recreatiebedrijf valt onder deze niet-agrarische functies.

Naast het bedrijf is de beek 'De Reusel' gelegen. In de afgelopen jaren zijn de gronden aan De Reusel ten noorden van het bedrijf herontwikkeld waarbij de gronden zijn vernat en de natuur meer ruimte heeft gekregen. Dit gebied wordt ook wel het 'Moergestels Broek' genoemd.

Na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is initiatiefnemer gestart met de herontwikkeling van zijn bedrijf. Er zijn diverse activiteitenvelden, een klimparcours, tokkelbaan en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Met deze voorzieningen wordt invulling gegeven aan de dagrecreatieve-activiteiten die op het bedrijf mogelijk zijn. Momenteel wordt nog de verouderde bebouwing gebruikt voor de recreatieve activiteiten. De nieuwbouw voor het recreatiebedrijf is in aanbouw, zodra deze gebouwen in gebruik worden genomen wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt.

De Reuselhoeve is ook aangeduid als een Brabantse Natuurpoort. Natuurpoorten zijn ingericht als startpunt voor een fiets- of wandeltocht door de natuur. Daarnaast zijn natuurpoorten ook vaak gelegen bij horecagelegenheden.

Op onderstaande afbeelding is een recente luchtfoto van het bedrijf weergegeven.



Afbeelding 1: luchtfoto De Reuselhoeve

2.2 Beoogde situatie

In deze paragraaf worden enkel de te wijzigen onderdelen beschreven. De bedrijfsvoering blijft ook na dit initiatief op hoofdlijnen ongewijzigd.

Klimparcours

Een onderdeel van de activiteiten die op het bedrijf worden georganiseerd is een klimparcours. Bij de bouw van dit parcours is gebleken dat de situering zoals opgenomen in het bestemmingsplan niet mogelijk is, ook de kabelbanen vanuit het klimparcours zijn hierdoor anders aangelegd. Door deze noodzakelijke veranderingen is het klimparcours en de kabel- tokkelbaan op een andere wijze gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is het gerealiseerde klimparcours en de kabelbanen binnen de begrenzing van het huidige bestemmingsplan weergegeven. Hiermee is de afwijking van het bestemmingsplan zichtbaar.



Afbeelding 2: situering klimparcours binnen vigerend bestemmingsplan

Supertokkelbaan

Aan de achterzijde van het bedrijf is een uitkijktoren gerealiseerd waarbij men uitkijkt over het natuurgebied grenzend aan het bedrijf. Vanaf deze uitkijktoren is een tokkelbaan gerealiseerd richting het klimparcours.

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat tokkelbanen enkel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kabel/tokkelbaan en opstapplaats'. Daar deze aanduiding niet is opgenomen ter plaatse van de supertokkelbaan is deze tokkelbaan feitelijk niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Ondersteunende horeca

Op het bedrijf worden dagrecreatieve-activiteiten aangeboden aan toeristen en recreanten. Om een volledig programma aan te bieden wordt al jarenlang aan recreanten de mogelijkheid geboden om voor of na de activiteit een lunch of barbecue te boeken. Omdat veel recreanten de gehele dag verblijven op de locatie is initiatiefnemer ook overgegaan tot het aanbieden van drank en kleine versnaperingen. Deze activiteiten maken derhalve al jarenlang onderdeel uit van het recreatiebedrijf.

De locatie is door de provincie Noord-Brabant aangewezen als een Natuurpoort. De doelstelling van de Natuurpoorten is om natuurbeleving te faciliteren doordat op de locatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheden, rustpunten, wandel- en fietsroutes. De locatie nabij de Reuselhoeve is aangewezen als natuurpoort omdat naast bovenstaande ook een ondersteunende horecafunctie aanwezig is.



Voor het bedrijf is op 17 januari 2013 een vergunning verleend in het kader van de Drank- en Horecawet. Deze vergunning heeft betrekking op de huidige bebouwing die ten behoeve van het recreatiebedrijf in gebruik is.

Met de nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen wordt de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van het recreatiebedrijf vergroot. Nabij en in de nieuwe gebouwen vindt na realisatie ook ondergeschikte horeca plaats aan bezoekers van het bedrijf en de natuurpoort. In de gebouwen worden verschillende zalen ingericht om meerdere groepen afzonderlijk te kunnen plaatsen. Een ruimte wordt ingericht voor vrije toegang van bezoekers aan de natuurpoort.

De oppervlakte aan ondersteunende horeca binnen de gebouwen bedraagt in totaal 655 m² (op begane grond en verdieping). Daarnaast wordt er een buitenterras gerealiseerd zodat recreanten bij mooi weer buiten kunnen zitten. Op het buitenterras zullen tevens barbecues worden geplaatst voor de recreanten. Het terras heeft een totale oppervlakte van maximaal 700 m².

Brouwerij en proeflokaal

Om de recreatieve activiteiten op het bedrijf verder uit te breiden heeft initiatiefnemer contact gezocht met de kleinschalige brouwerij Reuzenbieren. Met deze brouwerij worden momenteel excursies georganiseerd naar de brouwerij. Om de samenwerking verder uit te breiden is initiatiefnemer voornemens om in de kelder van de nieuwe bebouwing een kleinschalige brouwerij te realiseren. In de brouwerij zal het Reuzenbier worden gebrouwen met een capaciteit van ca 400 hectoliter per jaar.

De brouwerij is tevens een aanvulling op de dagrecreatieve-activiteiten op het bedrijf. Bezoekers kunnen een rondleiding krijgen door de brouwerij of zelf actief bierbrouwen. Daarnaast is het mogelijk om een bierproeverij te verzorgen met de bieren die op het bedrijf zelf worden gebrouwen. De proeverij zal worden gehouden in een daarvoor ingerichte zaal in de nieuw te bouwen bebouwing.

Voor de brouwerij-activiteiten wordt met onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning tevens een aanvraag omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) aangevraagd.



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

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

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)

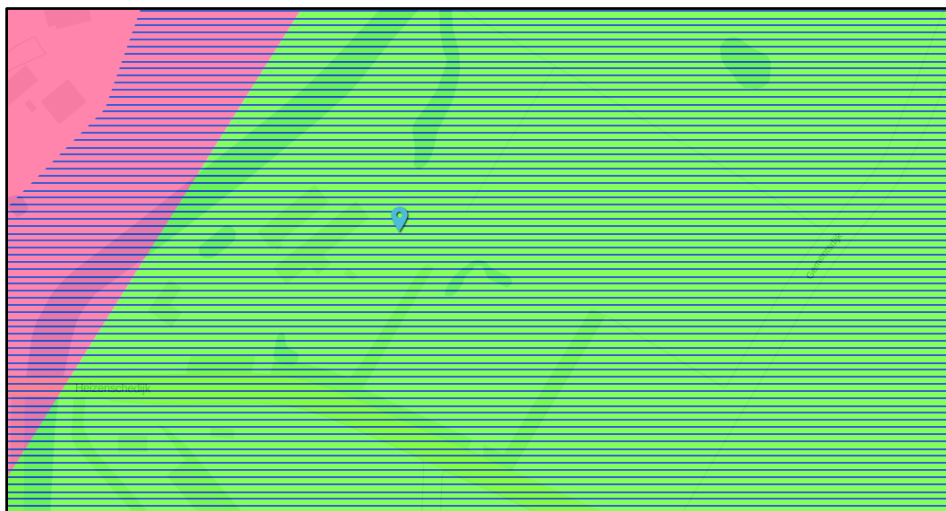
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

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 structurenkaart, zie Afbeelding 3, is onderhavig plangebied gelegen in het kerngebied groenblauw. Het kerngebied groenblauw bestaat uit natuurgebieden in het Natuur Netwerk Nederland inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. In dit gebied staat de ontwikkeling van natuur en water voorop.

Tevens is de aanduiding 'Waterbergingsgebied' opgenomen op de locatie. Met de ontwikkeling van natuur op de percelen rondom het bedrijf is reeds invulling gegeven aan de doelstelling uit de structuurvisie om de gronden in te richten als waterbergingsgebied. Het voorgenomen initiatief heeft, gelet op de kleinschalige ontwikkelingen die met deze aanvraag plaatsvinden, geen negatief effect op de reeds ingerichte waterberging.

In de provinciale Verordening ruimte zijn nadere regels opgenomen ter bescherming van de waarden uit de structuurvisie.



Afbeelding 3: uitsnede Structuurvisie 2014

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (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. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. 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 'Groenblauwe mantel' en 'Natuur Netwerk Brabant', zie afbeelding.

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, water en natuur en landschap. Op deze themakaarten is de locatie gelegen in 'attentiegebied – Natuur Netwerk Brabant', 'Reservering waterberging', 'Beperkingen veehouderij' en 'Behoud en herstel watersystemen'. Alle aanduidingen zijn over de gehele projectlocatie gelegen.



Afbeelding 4: Structuren Verordening ruimte 2014

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 de regels van de structuren en aanduidingen ter plaatse van onderhavige ontwikkeling. In onderstaande tekst wordt per structuur/aanduiding een toelichting opgenomen.

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.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op enkele ondergeschikte wijzigingen op het bedrijf. In alle situaties wordt gebruik gemaakt van aanwezige of vergunde bebouwing. De impact op de ruimtelijke kwaliteit is derhalve beperkt

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

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.

Met voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een wijziging van het aantal transportbewegingen. De aangevraagde veranderingen leiden niet tot een veranderende verkeersaantrekkende werking van het bedrijf.

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 2 ontwikkeling omdat de invloed op het landschap van de aangevraagde ontwikkelingen zeer beperkt is. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds uitvoering aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het gehele bedrijf. Daar de ontwikkeling niet ziet op een fysieke ingreep op het landschap kan in onderhavige situatie worden volstaan met verwijzing naar de inpassing uit het vigerende bestemmingsplan.

Met betrekking tot het klimparcours is er sprake van een wijziging van het gebruik van gronden volgens het bestemmingsplan. De gronden ter plaatse van het huidige/feitelijke klimparcours zijn gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Natuur'. Door compensatie van deze oppervlakte in de vorm van wijziging van gronden elders van 'Recreatie' naar 'Natuur' (zie afbeelding 5) is er per saldo geen sprake van een waardevermeerdering met voorgenomen initiatief. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.



Natuur Netwerk Brabant (art 5 Vr)

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Net zoals in de huidige situatie is de kabel/tokkelbaan en opstapplaats gedeeltelijk binnen het Natuur Netwerk Brabant gelegen. Omdat er binnen deze structuur geen wijzigingen plaatsvinden is verdere toetsing niet aan de orde.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

Binnen de groenblauwe mantel zijn regels voor recreatiebedrijven opgenomen in artikel 6.11 in combinatie met artikel 6.10. Deze regels zien op ontwikkelingen in de vorm van vestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. De voorgenomen veranderingen hebben geen betrekking op een vestiging of uitbreiding van een recreatiebedrijf.

De regels uit artikel 6 van de provinciale verordening zijn derhalve niet van toepassing. Verdere toetsing is niet aan de orde.

Attentiegebied – Natuur Netwerk Brabant (art 12 Vr) en Reservering waterberging (art 14 Vr)

In de regels uit artikel 12 en 14 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot effecten op de waterhuishouding en waterbergend vermogen van de gronden. De voorgenomen ontwikkelingen zoals opgenomen in paragraaf 2.2 hebben geen invloed op de waterhuishouding en waterberging ten opzichte van de huidige planologische situatie. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen deze aanduidingen.

Behoud en herstel watersystemen (art 18 Vr)

De aanduiding behoud en herstel watersystemen is opgenomen ter bescherming van de aanwezig waterloop. De beschermingszone strekt zich tot 25 meter aan weerszijde van de waterloop. Ten westen van de projectlocatie is de watergang de Reusel gelegen. De beschreven ontwikkelingen zijn allen gesitueerd op meer dan 25 meter vanaf de Reusel, er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot het watersysteem.

Beperkingen veehouderij (art 25 Vr)

De aanduiding beperkingen veehouderij is opgenomen om de ontwikkeling van veehouderijen binnen dit gebied te beperken. Omdat er in onderhavige situatie geen sprake is van een veehouderij is verdere toetsing aan dit artikel niet aan de orde.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met de regels uit de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

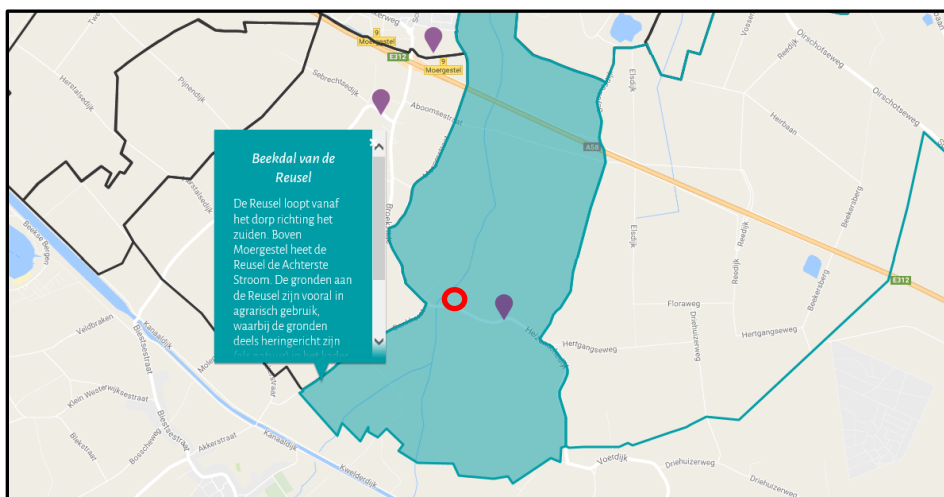
3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 is door de gemeenteraad van Oisterwijk de 'Omgevingsvisie Oisterwijk' vastgesteld. Deze visie geeft in hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkelingen aan waar de gemeente in de komende jaren haar beleid op afstemt. Op onderstaande kaart is de locatie aan de Heizenschedijk1 gelegen in het deelgebied 'Beekdal van de Reusel'.

Binnen dit deelgebied is het beekdal van De Reusel zeer duidelijk herkenbaar. Het beekdal wordt gekenmerkt door open landbouwgronden, slagenverkaveling en sloten haaks op de beek. De relatieve openheid is volgens de omgevingsvisie van grote waarde.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben betrekking op enkele wijzigingen binnen het gevestigde recreatiebedrijf. De wijzigingen zijn echter ondergeschikt aan de bedrijfsvoering waardoor verdere toetsing aan de omgevingsvisie achterwege kan blijven. De omgevingsvisie gaat immers niet in op details binnen verschillende bedrijven.





Afbeelding 5: Uitsnede kaart omgevingsvisie Oisterwijk (blauw: 'Beekdal van de Reusel', locatie rood omcirkeld)

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan Reuselhoeve Moergestel vigerend. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de uitbreiding van het recreatiebedrijf mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is op 12 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.

Met de realisatie van het plan heeft initiatiefnemer besloten om een paar ondergeschikte aanpassingen/toevoegingen te realiseren. Omdat deze aanpassingen niet passen binnen het vastgestelde bestemmingsplan wordt onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Na verlening van de omgevingsvergunning dient de gemeente de vergunning te zijner tijd te verwerken in een bestemmingsplan. Zoals hoofdstuk 2 is aangegeven is het klimparcours gedeeltelijk buiten de bestemming 'recreatie' en binnen de bestemming 'natuur' gelegen. Om te borgen dat de verhouding recreatie-natuur in tact blijft, zal binnen het terrein worden gecompenseerd. Aan de westzijde van de bedrijfswoning is namelijk een natuurstrook aangelegd. Deze zone is momenteel nog gelegen binnen de bestemming 'Recreatie'. Door deze zone in een toekomstig bestemmingsplan te bestemmen als 'Natuur' (oppervlakte 398 m²) en het klimparcours op te nemen binnen de bestemming 'Recreatie' (oppervlakte 353 m²) is er geen sprake van een vergroting van het bestemmingsvlak. Op onderstaande afbeelding is de compensatie weergegeven.



Afbeelding 6: Voorstel wijziging bestemmingen

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.

Omdat de effecten met de voorgenomen wijzigingen zeer beperkt zijn wordt in dit hoofdstuk enkel nader ingegaan op de belangrijkste aspecten.

4.1 Waterhuishouding

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de waterhuishouding voor wat betreft het oppervlaktewater en grondwater. Door het toestaan van ondersteunende horeca en oprichting van de brouwerij/proeflokaal is er wel sprake van een lichte toename van het lozen van afvalwater op het gemeentelijk riool. De effecten van deze lozing op de ruimtelijke ordening zijn niet aanwezig omdat er geen zichtbare aanpassingen aan de infrastructuur hoeven plaats te vinden.

4.2 Natuur

De ontwikkeling mag geen negatief effect veroorzaken om de beschermde natuurgebieden en flora en fauna. Met betrekking tot het Natuur Netwerk Brabant is reeds in paragraaf 3.2.2 een nadere toelichting opgenomen.

Naast deze gebieden zijn ook de Natura 2000-gebieden beschermd in het kader van de Wet Natuurbescherming. Wanneer een ontwikkeling mogelijk significant negatieve gevolgen heeft voor de beschermde habitattypen en soorten dient een passende beoordeling te worden gemaakt waarin onderzocht moet worden of de ontwikkeling ook daadwerkelijk negatieve gevolgen heeft. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West welke is gelegen op een afstand van ruim 1,5 kilometer ten zuiden van de locatie. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de uitstoot van stoffen, geluid of verontreiniging van gronden tot gevolg. Er zijn derhalve geen storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Naast de gebiedsbescherming is ook de soortenbescherming opgenomen in de Wet Natuurbescherming. 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. Gelet op de aard van het initiatief is de aantasting van flora en fauna in de directe omgeving niet te verwachten. De aangevraagde activiteiten leiden niet tot een ander gebruik dan reeds in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

Naast cultuurhistorie dient ook onderzocht te worden of de ontwikkeling een effect heeft op de archeologische waarden. 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 vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Met voorgenomen initiatief vinden er geen bouwkundige wijzigingen plaats. De bouwwerken zijn reeds aanwezig of vergund. Ook vinden er geen grondwerkzaamheden plaats die eventuele archeologische



waarden kunnen verstoren. Er zijn derhalve geen effecten op de archeologische waarden met voorgenomen ontwikkeling.

4.4 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.

Het recreatiebedrijf is reeds toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Met de voorgenomen wijzigingen vindt er geen wijziging plaats van de recreatieve activiteiten op het bedrijf. Naast de recreatieve activiteiten wordt in de beoogde situatie voorzien in oprichting van een bierbrouwerij (ter ondersteuning aan het recreatiebedrijf). Omdat in het algemeen een bierbrouwerij ook afzonderlijk als een bedrijf kan worden aangemerkt wordt in deze paragraaf onderzocht of een bierbrouwerij, gelet op de bedrijven en milieuzonering aanvaardbaar is op onderhavige locatie.

Een bierbrouwerij behoort volgens de 'Bedrijven en milieuzonering' tot milieucategorie 4.2. Voor bedrijven met deze milieucategorie geldt een richtafstand van 300m. Met deze beschrijving worden grootschalige, industriële bierbrouwerijen bedoeld. In onderhavige situatie is er sprake van een brouwerij met een capaciteit van 400 hectoliter per jaar. Deze omvang is niet te vergelijken met een industriële vorm van bierbrouwen. Dergelijk kleinschalige bierbrouwerijen zijn veelvuldig aanwezig in Nederland. De kleinschalige brouwerijen zijn vaak gelegen binnen (historische) kernen.

De afstand van woningen van derde tot het gebouw waar de bierbrouwerij wordt gevestigd bedraagt 135 meter. Dit is meer dan de afstand van dergelijke brouwerijen in kernen. Gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten en de bedrijfsomvang van de bierbrouwerij is er geen hinder te verwachten als gevolg van realisatie van de bierbrouwerij. Daarnaast is de melding activiteitenbesluit voorbereid en ingediend. Ook is deze reeds getoetst. Dennis Dekkers van de omgevingsdienst heeft initiatiefnemer laten weten dat deze akkoord is.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij nieuwe bestemmingen onderzocht te worden of de nieuwe ontwikkeling, gelet op het aspect, geluid passend is op de locatie. Met voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een nieuwe bestemming. De activiteiten zijn passend binnen het vigerend bestemmingsplan, zij het dat de situering niet geheel passend is binnen de verbeelding. Omdat de activiteiten reeds zijn toegestaan is verder onderzoek voor wat betreft het aspect geluid niet aan de orde.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Er zijn grenswaarden opgenomen voor concentraties van zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Bij een recreatiebedrijf zijn de emissies van deze stoffen beperkt. De uitstoot bij een recreatiebedrijf wordt met name veroorzaakt door de aanwezigheid van stookinstallaties voor verwarming van de gebouwen en de transportbewegingen van en naar het bedrijf.



Omdat met de voorgenomen wijzigingen er geen wijzigingen plaatsvinden voor wat betreft transportbewegingen kan worden aangenomen dat de luchtkwaliteit met de voorgenomen wijziging ook niet nadelig wordt beïnvloed.

4.7 Bodemkwaliteit

Met betrekking tot bodemkwaliteit dient de bodem geschikt te zijn voor de toekomstige functie. Omdat met onderhavige aanvraag de functies op het perceel onveranderd blijven kan worden volstaan met verwijzing naar het aspect bodem uit het vigerende bestemmingsplan. In het kader van dit plan is een bodemonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de bodem geschikt is voor exploitatie van een recreatiebedrijf.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.8 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.

In de huidige en beoogde situatie is er sprake van personen die wonen (in de bedrijfswoning) en recreëren op het bedrijf. Deze personen dienen te worden beschermd met betrekking tot externe veiligheid. Het gebruik van de aanwezige gebouwen en gronden wordt echter niet gewijzigd met onderhavige aanvraag. In het bestemmingsplan is een leidingenzone opgenomen om de aanwezige gasleidingen te beschermen. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is nader onderzocht wat de gevolgen zijn van deze leidingen voor het bedrijf. Omdat dit bestemmingsplan is vastgesteld mag worden aangenomen dat de risico's van de aanwezigheid van de gasleidingen aanvaardbaar zijn.

4.9 Verkeer en parkeren

Zoals reeds eerder aangegeven hebben de aangevraagde wijzigingen op het bedrijf geen invloed op de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf. Het recreatiebedrijf ontvangt in de huidige situatie reeds veel bezoekers. Voor deze bezoekers is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het terrein. De verkeersaantrekkende werking en het hebben van voldoende parkeergelegenheid is reeds in het geldende bestemmingsplan verantwoord.



5. Planologische afweging

Met vaststelling van het bestemmingsplan Reuselhoeve Moergestel is doorontwikkeling van het recreatiebedrijf aan de Heizenschedijk1 te Moergestel mogelijk gemaakt. Tijdens de uitwerking van het plan heeft de ondernemer besloten om enkele kleine aanpassingen door te voeren. Deze aanpassingen zijn niet volledig passend binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Om de wijzigingen mogelijk te maken wordt een aanvraag om omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. De aanvraag heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- wijziging situering klimparcours
- realisatie supertokkelbaan
- Juridisch borgen toegestane ondersteunende horeca
- toevoegen recreatieve activiteiten in de vorm van een brouwerij en proeflokaal

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn bovengenoemde activiteiten nader toegelicht en getoetst aan het geldende beleid van gemeente en provincie en de belangrijkste milieuhygiënische en planologische aspecten.

Op basis van deze toelichting kan worden geconcludeerd dat het wijzigen/toevoegen van de onderdelen geen planologische belemmeringen oplevert. Er is derhalve na verlening van de vergunning sprake van een goede ruimtelijke ordening.





www.ontwerp-planologie.nl