



TAM-omgevingsplan De Noenes

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0492485.100
concept revisie 04
10 februari 2025

TAM-omgevingsplan De Noenes

projectnummer 0492485.100
concept revisie 04
10 februari 2025

Opdrachtgever

Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Gecontroleerd

GJ Leeuw

datum

10 februari 2025

beschrijving

vrijgave

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding, voorgeschiedenis	4
1.2	Geldend ruimtelijk kader	7
1.3	Leeswijzer	9
2.	Planbeschrijving	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Bestaande situatie De Noenes	11
2.3	Bestaande situatie overige percelen	15
2.4	Nieuwe situatie	15
3.	Beleidskader Rijk, provincie en gemeente	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	39
4.	Omgevingsaspecten	48
4.1	Mer-beoordeling	48
4.2	Geluid	48
4.3	Trillingen	51
4.4	Geur	51
4.5	Verkeer	55
4.6	Parkeren	55
4.7	Bodemkwaliteit	56
4.8	Cultureel Erfgoed	57
4.9	Omgevingsveiligheid	61
4.10	Weging van het waterbelang	65
4.11	Ecologie	69
4.12	Luchtkwaliteit	70
4.13	Bedrijven en milieuzonering	73
4.14	Duurzaamheid	77
4.15	Gezondheid	78
4.16	Klimaatadaptatie	81
4.17	Infrastructuur, kabels en leidingen	82
5.	Planopzet	83
5.1	Algemeen	83
5.2	Toelichting op de planregels	84
6.	Uitvoerbaarheid	91
6.1	Economische uitvoerbaarheid	91
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	91
6.3	Handhaving	92
7.	Belangafweging en conclusie	93
7.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	93
7.2	Conclusie	93
7.3	Bijlagen	93

Deze toekomstvisie vraagt om verruiming van de bestemming en een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden binnen De Noenes. De toekomstvisie bevat ook een beeld over het landschap ter plaatse van De Noenes en de mogelijkheden om daaraan kwaliteitsverbetering toe te voegen. Het college heeft op 25 november 2014 besloten om de (on)mogelijkheden voor permanente bewoning toe te staan te gaan verkennen. De Vereniging heeft een haalbaarheidsonderzoek opgesteld, waar de gemeente negen randvoorwaarden aan gesteld had. De visie van de Vereniging op de kwaliteitsverbetering van De Noenes vormde het uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek en gaf inzicht in de vraag: wat zijn de gevolgen van de toekomstvisie van de Vereniging op de door de gemeente gestelde randvoorwaarden van 13 februari 2015, als je dit vergelijkt met een toekomstige situatie zonder herbestemming? Op 1 oktober 2015 is het haalbaarheidsonderzoek De Noenes opgeleverd. In het onderzoek is geconcludeerd dat herbestemming conform de toekomstvisie mogelijk is binnen de gestelde (9) randvoorwaarden. Op 20 oktober 2015 stemt het college in met het haalbaarheidsonderzoek. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek vraagt het college aan de Raad om onder andere een verzoek in te dienen bij de provincie ten behoeve van de wijziging van de Verordening Ruimte.

Op 26 november 2015 is een Raadsbesluit genomen om op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek te verzoeken de provinciale verordening Noord-Brabant te wijzigen in die zin dat het gebied De Noenes 'integratie stad – land' krijgt om zo permanente bewoning mogelijk te maken. Hierom is op 22 december 2015 een brief met bovenstaand verzoek naar de provincie gestuurd. Dit verzoek was op 26 januari 2016 aangevuld met een ruimtelijke onderbouwing. De provincie reageerde echter afwijzend op dit verzoek (brief van de Provincie op 31 maart 2016) op basis van de volgende argumenten:

- *De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen lagenbenadering geeft onvoldoende motivering om de aanduiding 'integratie stad-land' toe te voegen aan de locatie De Noenes.*
- *De ruimtelijke onderbouwing biedt geen inzicht in het ontwikkelingsperspectief en de toekomstvisie van het park en de directe omgeving. Een integrale visie op het gehele gebied ontbreekt.*
- *De redenering dat er feitelijk een buurtschap is, wordt door ons niet onderschreven. De Noenes is weliswaar een specifieke bebouwingsconcentratie c.q. cluster van recreatieverblijven in het buitengebied, maar met een andere ruimtelijke structuur dan overige kleine kernen met reguliere woningen.*
 - *Een belangrijk deel van het terrein (van De Noenes) is niet verkaveld en betreft bossen en graslanden. De structuur is niet planmatig.*
 - *De percelen zijn particulier verkaveld zonder bedrijfsmatige exploitatie.*
- *De bebouwing op De Noenes is, ten opzichte van Parc Patersven, Stille Wille en de Spranckelaer, meer verspreid gelegen.*
- *De aard en de omvang van de woningen op De Noenes is afgestemd op het recreatief karakter van en voor slechts een deel van de woningen is ten behoeve van permanente bewoning een gedoogbeschikking afgegeven.*
- *Een groot deel van de woningen is uitsluitend voor recreatieve doeleinden in gebruik.*
- *De Noenes ligt geïsoleerd in het landelijk gebied, te midden van ecologische en hydrologische waarden in de groenblauwe mantel. Een ruimtelijke vergelijking met de hiervoor genoemde recreatieparken is dan ook niet aan de orde.*
- *De enige vergelijking die gemaakt kan worden met de hiervoor genoemde recreatieparken is dat op De Noenes ook de handhavingsproblematiek speelt, maar dit is onvoldoende grondslag om de aanduiding 'integratie stad – land' toe te kennen.*

Ondanks de afwijzing van het verzoek, had de provincie wel de uitnodiging gedaan om samen met de gemeente (en de Vereniging) te bezien op welke andere wijze het vraagstuk van De Noenes opgelost kan worden.

Sinds de afwijzing van het verzoek door de provincie is er niet stilgezet. Op 29 juli 2016 geeft de provincie de bevestiging richting de gemeente van een gezamenlijke inpassing om tot een oplossing te komen voor De Noenes. Als gevolg hiervan heeft het college op 26 januari 2017 besloten om de gemeenteraad te informeren over het standpunt van de Gedeputeerde Staten over de aanduiding 'integratie stad-land' voor De Noenes en te starten met de voorbereiding van een bestuursopdracht voor de actualisering van het bestemmingsplan. Op 12 december 2017 is het Collegebesluit genomen om € 23.000,00 subsidie ter beschikking te stellen aan de Vereniging voor het opstellen van een breed gedragen en *integrale* landschapsvisie. De landschapsvisie is op 21 januari 2019 gereed.

Deze toekomstvisie vraagt om verruiming van de bestemming (permanente bewoning toestaan) en het bieden van een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden (vergroten bouwvlakken en verhogen van de maximale bouwhoogte). Daarnaast geeft het een toekomstbeeld van het landschap ter plaatse van De Noenes en de mogelijkheden om daaraan kwaliteitsverbetering toe te voegen. Op 21 januari 2019 wordt een brief van de

Vereniging naar de gemeenteraad gestuurd waarin wordt aangegeven dat als basis voor het nieuwe bestemmingsplan een brede landschapsvisie is opgesteld. Hierin is het volgende aangegeven: om de voortgang van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan bij de provincie niet te verstoren, hebben wij het verkrijgen van de functie wonen nu niet opgenomen als directe wens voor het nieuwe bestemmingsplan. Deze wens blijft echter wel bestaan voor de nabije toekomst. Voor wat betreft wonen wordt aangegeven dat er twee trajecten lopen:

1. een nieuw bestemmingsplan waarbij de randvoorwaarden worden geschapen om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit voor de woonfunctie
2. het op termijn verkrijgen van een woonbestemming (naast recreatie). Als dat in de periode voor samenvoeging met Oisterwijk niet mogelijk is, wordt gevraagd voor het opnieuw verstrekken van gedoogbeschikkingen.

Het college van Haaren heeft op 30 april 2019 een collegebesluit genomen om de raad te vragen het college opdracht te geven de bestuursopdracht 'actualiseren bestemmingsplan de Noenes' uit te voeren.

Naar aanleiding van deze toekomstvisie is de intentie door de gemeente uitgesproken om (opnieuw) de mogelijkheden te verkennen om deze toekomstvisie van de Vereniging waar te kunnen maken. Dat gaf de Vereniging formeel een fiat om die haalbaarheid opnieuw te onderzoeken. Aanvullend op de eerder gestelde randvoorwaarden diende het initiatief draagvlak te bevatten voor de uitbreiding van de gebruiks- en bouw mogelijkheden in relatie tot kwaliteitsverbetering.

Opnieuw is verkend of alsnog de omzetting naar permanente bewoning tot de mogelijkheden behoort of niet. Uit deze verkenning kwam naar voren dat dit, onder voorwaarden, mogelijk is. 11 juni 2019 stuurt de vereniging een brief naar het college waarin zij aangeven dat de tijd rijp is om ook permanente bewoning toe te staan binnen het buurschap en dit op te nemen in een nieuw uit te werken bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan moeten verruiming van de bouw mogelijkheden volgens de vereniging gekoppeld worden aan de woonbestemming.

Op 13 juni 2019 heeft er een bespreking met de provincie plaatsgevonden waarin naar voren is gekomen dat toekennen woonbestemming niet haalbaar is. Er dient gezocht te worden naar de relatie tussen kwaliteitsverbetering van het park en de mogelijkheid om permanent te verblijven. Op 12 november 2019 wordt een brief namens het college van Oisterwijk naar het college van Haaren gestuurd. Hierin wordt aangegeven dat door Haaren is aangegeven dat het bestemmingsplan voor de Noenes niet voor de herindelingsdatum kan worden vastgesteld en dat de gemeente Oisterwijk wordt gevraagd om het over te nemen. De gemeente Oisterwijk geeft in deze brief aan dat zij bereid is om de voorbereiding van het bestemmingsplan ter hand te nemen, informatie nodig heeft en ervanuit gaat dat Haaren voldoende capaciteit en budget heeft gereserveerd voor een herziening.

Op 14 juli 2020 wordt een collegevoorstel van de gemeente Oisterwijk genomen om in te stemmen met de door de vereniging ingediende intentieverklaring om een principeverzoek uit te merken dat draagvlak bevat voor de verruiming van de bebouwings- en bewoningsmogelijkheden in relatie tot kwaliteitsverbetering. Ook wordt op die dag een brief gestuurd namens het college van de gemeente Oisterwijk aan de gemeenteraad van Haaren waarin wordt aangegeven dat is ingestemd met de verkenning zoals in de intentieverklaring staat, de vorming van een vereniging van eigenaren noodzakelijk lijkt voor de koppeling tussen de kwaliteitsverbetering en de verruimde bebouwings- en bewoningsmogelijkheden. Op 6 oktober 2020 is een brief namens het college van Haaren aan de gemeente Oisterwijk gestuurd waarin wordt aangegeven dat het dossier overgenomen kan worden.

Op 22 september 2021 is door het college positief besloten over het procesvoorstel. Tevens heeft er op 18 juli 2022 een discussie plaatsgevonden met de Raad en bewoners. Op 22 november 2022 heeft Antea Group een memo opgesteld betreffende de verkenning van de legalisering van de permanente bewoning binnen de Noenes. In deze memo wordt een eerste aanzet gedaan voor een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van permanente bewoning. Deze memo is bijgevoegd in bijlage 1.

Op 6 december 2022 is een collegebesluit genomen waarin is aangegeven dat een woon- of een dubbelbestemming als voorstelbaar aan te merken om ter plaatse van De Noenes permanente bewoning toe te staan. Ook is besloten om het afgestemde proces om te komen tot een definitieve keuze voor een passende planologische regeling voor De Noenes verder tot uitvoering te laten brengen door Antea Group.

Om te komen tot een passend planologisch regime is een 'Nota van Uitgangspunten, herbestemming De Noenes' opgesteld waarin de voorwaarden uiteengezet zijn. In januari 2023 is een enquête uitgezet onder perceeleigenaren van De Noenes. In deze enquête is aan eigenaren gevraagd naar de belangen en wensen van aspecten welke voor hen relevant zijn bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan. In totaal is de enquête 240 keer uitgezet waarvan circa 80% deze heeft ingevuld. Daarmee kan worden aangenomen dat de resultaten een representatief beeld geven van de wensen en belangen van perceeleigenaren. In mei 2023 zijn omgevingsdialogen gevoerd met verschillende belanghebbenden, waaronder grondeigenaren en omwonenden. In twee verschillende gesprekken zijn de thema's behandeld welke voor deze groepen van belang zijn. Daarnaast zijn ook gesprekken gevoerd met de provincie Noord-Brabant. Alle opgehaalde resultaten zijn verwerkt in de Nota van Uitgangspunten d.d. 24 augustus 2023 en deze Nota is de basis voor deze wijziging van het omgevingsplan dat permanente bewoning op De Noenes toestaat. Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad positief en unaniem besloten op de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is opgenomen in bijlage 2.

Binnen het plangebied van De Noenes '87 zijn nog enkele andere percelen gelegen die geen recreatieve bestemming hebben. Deze percelen worden ook meegenomen bij deze wijziging van het omgevingsplan. Voor zover er percelen zijn die reeds in het bestemmingsplan Buitengebied zijn meegenomen en waar het niet noodzakelijk is om daarvoor een wijziging door te voeren zijn deze percelen buiten deze wijziging gelaten.

1.2 Geldend ruimtelijk kader

De huidige regels voor De Noenes in het tijdelijke deel van het omgevingsplan die van toepassing zijn, zijn vervat in het bestemmingsplan ("De Noenes '87") en een herziening (van een deel van de voorschriften; de plankaart bleef ongewijzigd) van dat bestemmingsplan in 1996. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan is een groot deel van de gronden aangewezen voor *beperkte verblijfsrecreatieve doeleinden*. Een enkel perceel heeft de bestemming *Wonen met Tuinen*. Dit betreft echter niet de percelen waar recreatieverblijven zijn toegestaan. Percelen die nog onbebouwd zijn en waarop volwassen bomen aanwezig zijn kennen de bestemming *Bosgebied*. De hoofdwegen in de buurtschap, zoals de Scheurbroeksesteeg, Broeksteeg en de Blazeveldweg zijn aangewezen als Verkeersdoeleinden.

De 240 percelen binnen De Noenes hebben de bestemming "beperkte verblijfsrecreatie". De voor "beperkte verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor landschappelijke en recreatieve waarden met seizoensverblijfsrecreatie in kampeermiddelen dan wel woonverblijven, die niet permanent bewoond mogen worden.



Figuur 1-2 plankaart bestemmingsplan De Noenes '87

Op de gronden mogen recreati woonverblijven worden gerealiseerd (één per perceel¹), met dien verstande dat:

- het oppervlak van een perceel ten minste bedraagt 375 m²;
- het oppervlak van een recreatief woonverblijf ten minste bedraagt 35 m² en ten hoogste 60 m²;
- de goothoogte ten hoogste bedraagt 3 meter;
- de nokhoogte ten hoogste bedraagt 4,50 meter;
- de afstand tot een perceelgrens ten minste bedraagt 2,50 meter.

Naast recreati woonverblijven mogen ook kampeermiddelen worden opgericht.

Tevens mogen vrijstaande bijgebouwen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- het oppervlak ten hoogste bedraagt 12 m²;
- de hoogte ten hoogste bedraagt 2,75 meter;
- de afstand tot een perceelgrens ten minste bedraagt 2,50 meter.

Met de herziening in 1997 zijn de regels ten aanzien van de recreatieve woonverblijven aangescherpt. In het bestemmingsplan is een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd die het verbod op permanente bewoning benadrukt. Verder worden aan de bouwregels bepalingen toegevoegd:

- de inhoud van een recreatief woonverblijf mag niet meer bedragen dan 225 m³
- gebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een helling van niet minder dan 0 en niet meer dan 50 graden;
- de oppervlakte van een kelder mag niet meer bedragen van 12 m²;
- Aan de regels voor bijgebouwen is toegevoegd dat een bijgebouw geen kelder mag bevatten.

Een aantal van de percelen is aangeduid als "Bosgebied". Deze gronden zijn bedoeld voor de landschapsopbouw en het behoud en herstel van de landschappelijke waarde. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, maar zijn alleen terreinafscheidingen toegestaan met een maximale hoogte van 1,5 m.

¹ Het gaat hierbij om de kadastrale indeling op tijdstip van de terziesielegging van het bestemmingsplan De Noenes '87

Binnen De Noenes zijn reeds een aantal permanente woningen aanwezig, die destijds ook al als zodanig waren bestemd. Een aantal van deze permanente woningen zijn ook (opnieuw) meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'. Voor de woningen binnen het plangebied van De Noenes geldt dat deze zijn aangeduid als "Wonen – Klasse Wvl". Op de gronden mogen woningen, welke bij de eerste tervisielegging van het bestemmingsplan "De Noenes '87" aanwezig waren, worden gehandhaafd dan wel worden uitgebreid, met dien verstande dat;

- de inhoud bedraagt minimaal 250 m³ en maximaal 500 m³;
- de breedte bedraagt minimaal 7 meter;
- de goothoogte bedraagt minimaal 3,5 meter en maximaal 5,5 meter;
- de nokhoogte bedraagt maximaal 9,5 meter;
- de goothoogte van een eventuele aan- of uitbouw is maximaal gelijk aan de vloer van de verdieping van het huis.

Bij deze woningen hebben de tuinen de bestemmingen "Tuinen I" of "Tuinen II". De gronden bestemd als "Tuinen I" zijn bedoeld voor de aanleg van tuinen en de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- de hoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,75 meter;
- de hoogte van een muur bedraagt maximaal 0,6 meter.

De gronden bestemd als "Tuinen II" zijn bedoeld voor de aanleg van tuinen en de bouw van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal:
 - 35 m² bij een perceel oppervlakte tot 250 m²;
 - 40 m² bij een perceel oppervlakte tot 500 m²;
 - 45 m² bij een perceel oppervlakte tot 750 m²;
 - 50 m² bij een perceel oppervlakte tot 1000 m²;
 - 60 m² bij een perceel oppervlakte tot 1250 m² en meer.
- de goothoogte bedraagt maximaal 2,75 meter;
- de nokhoogte bedraagt maximaal 4,75 meter;
- de hoogte van pergola bedraagt maximaal 2,75 meter;
- de hoogte van een muur bedraagt maximaal 0,4 meter.

Binnen De Noenes is tevens een aantal agrarische percelen gelegen. Deze zijn in het bestemmingsplan "De Noenes '87" bestemd als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Deze gronden zijn bestemd voor agrarische functies en belangen en voor landschappelijke en extensieve dagrecreatie. Op deze gronden zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met dien verstande dat:

- de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 meter.

Overige bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf zijn slechts mogelijk middels een vrijstelling.

Tot slot is er nog een aantal wegen gelegen binnen De Noenes. Deze wegen zijn bestemd als "Verkeersdoeleinden I" of "Verkeersdoeleinden II". Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die noodzakelijk zijn voor een verkeerstechnische verantwoorde uitrusting van de (zand)wegen.

Binnen De Noenes liet het oude ruimtelijke regime in hoofdzaak 'beperkte verblijfsrecreatieve doeleinden' toe. Feitelijk is bijna 80% van de percelen permanent bewoond. Met het nieuwe omgevingsplan is aan eigenaren van recreatiewoningen de mogelijkheid geboden om hun woning om te laten zetten naar een permanente woning. Er wordt dan een aanduiding 'wonen' opgenomen. Het doel is dan ook om de feitelijke situatie ruimtelijk te legaliseren.

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zeven hoofdstukken. Hoofdstuk 1 vormt een inleiding op de omgevingsplanwijziging. In hoofdstuk 2 van deze motivering is de visie op het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en aan planbeschrijving. De hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden en motivering op de gemaakte keuzes weer. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan in op de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten aan bod.

In hoofdstuk 5 wordt de juridische vertaling toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging aan bod. Om een indruk te krijgen van wat met de omgevingsplanwijziging wordt beoogd en hoe dit juridisch is vertaald, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 7 de belangenafweging en conclusie beschreven.

2. Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De Noenes komt al sinds 1426 als veldnaam voor. Het is een verbastering van *nuwenhuze* (nieuw huis). Dit had betrekking op het eerste huis dat op hoger gelegen grond werd gebouwd (enkele honderden meters westelijk van waar nu de Noenes is gelegen). In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw bestond het gebied vooral uit schrale weilanden met enkele bospercelen. Voor de boeren weinig betekenisvol. Randstedelingen waren echter wel geïnteresseerd in de mooie omgeving. Met het kamperen bij de boer is het gebruik van de gronden voor recreatief verblijf begonnen. De Noenes breidde zich uit en de wildgroei bleek moeilijk te stoppen.

In 1976 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Noenes 1975' vastgesteld. Daarin werd het o.a. mogelijk gemaakt om op alle gronden binnen het plangebied caravans te plaatsen. De provincie was het eens met het bevestigen van de voorgaande versnippering van de gronden, maar kon zich (o.a.) niet verenigen met het plaatsen van nieuwe caravans op onbebouwde gronden. De Kroon heeft destijds dan ook het besluit van de provincie tot onthouden van goedkeuring in stand gelaten en dit bestemmingsplan is dan ook nooit in werking getreden, omdat een volledige belangenafweging ontbrak. Wel had de Kroon aangegeven dat het niet aannemelijk is dat in dit gebied de in het oorspronkelijke functies van agrarisch gebied en bosgebied kunnen worden hersteld. In 1986 heeft de gemeente een nieuw bestemmingsplan 'Noenes 1987' vastgesteld die rekening hield met de uitspraak van de Kroon.

Geconstateerd was dat er inmiddels stacaravans gerealiseerd waren die niet meer onder de toenmalige Kampeerwet vielen vanwege hun omvang. Er was meer sprake van 'recreatiwoonverblijven' ter plaatse. Er was voor gekozen om op alle percelen (ongeveer 240), waar een caravan stond (een kampeermiddel óf een 'seizoen-recreatiwoonverblijf'), de keus te laten om ook een 'seizoen-recreatiwoonverblijf' op te richten. Permanente bewoning werd in dit bestemmingsplan als strijdig gebruik gezien. Ook dit bestemmingsplan werd door de provincie gedeeltelijk goedgekeurd en door de Kroon werd dit besluit in stand gelaten. Echter de bestemming 'beperkte verblijfsrecreatieve doeleinden' was sindsdien een feit.

Het bestemmingsplan 'De Noenes '87' is in 1996 herzien (De Noenes '87, herziening 1-1996). Hierin werd o.a. bepaald dat ter plaatse van de bestemming 'beperkte verblijfsrecreatieve doeleinden' permanente bewoning verboden werd. Slechts het tijdelijk recreatief verblijf door personen of groepen van personen, die elders hun hoofd-woonverblijf hebben was toegestaan.

2.2 Bestaande situatie De Noenes

De Noenes is een buurtschap met een gedeeltelijk recreatieve functie. In het gebied zijn circa 240 percelen gelegen op een oppervlak van circa 46 hectare. De circa 240 percelen mogen bebouwd worden met recreatieverblijven volgens de regels uit het huidige bestemmingsplan, welke nu onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Circa 16 van de 46 hectare is niet verkaveld en bestaat uit bossen en graslanden.



Figuur 2-1 Kadastrale kaart met luchtfoto, BRK

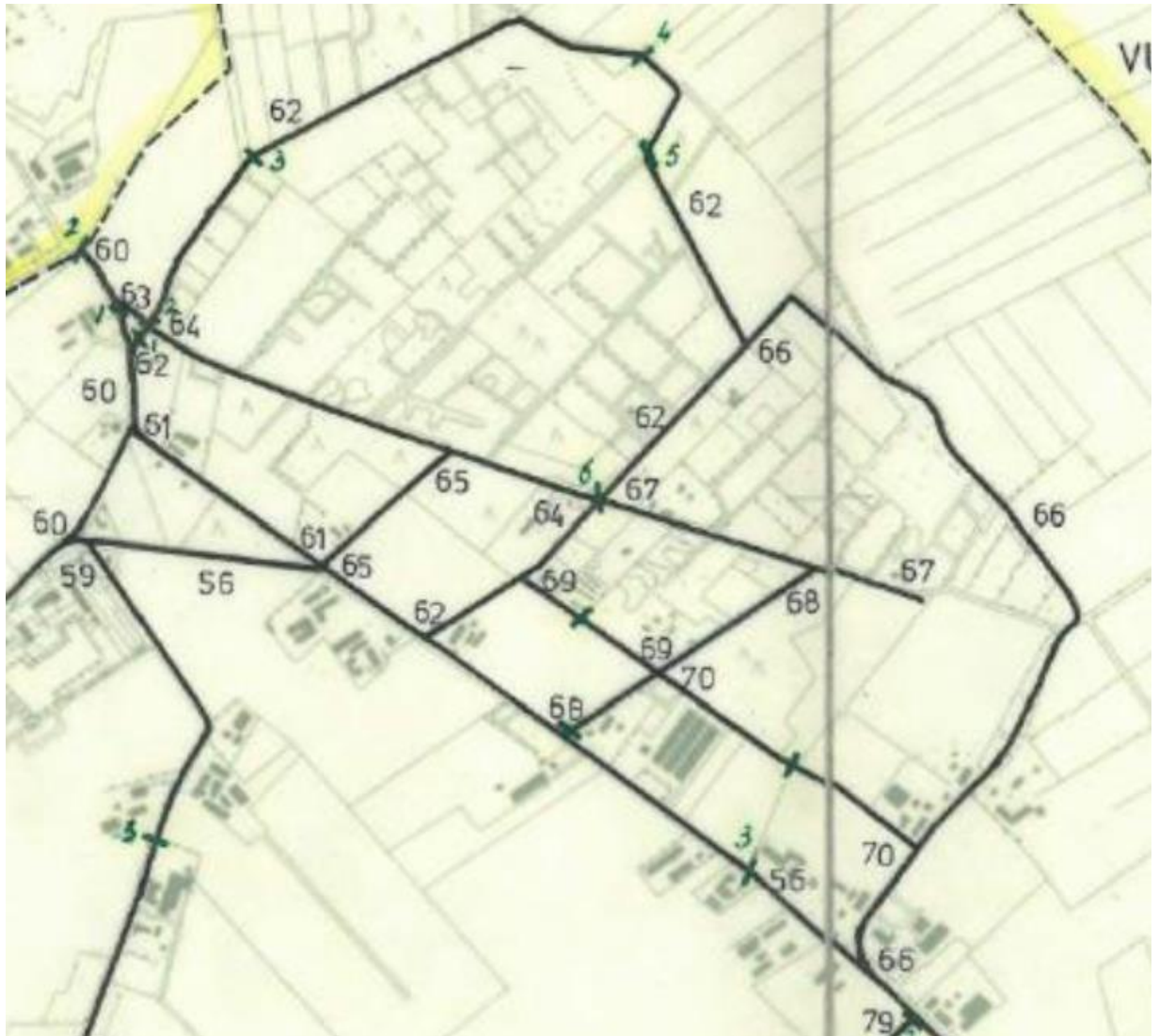
Woningen

De oude verkavelingsstructuur is nog herkenbaar. De kampeermiddelen (de -sta-caravans) van weleer hebben grotendeels plaatsgemaakt voor stenen en houten gebouwen waarin gewoond wordt. De meeste gebouwen kennen een beperkt oppervlak van 60 m² en een bouwhoogte van 4,5 meter. In een aantal gevallen zijn grotere gebouwen aanwezig of zijn creatieve oplossingen gezocht om het woonoppervlak te vergroten. Mede hierdoor ontstaat steeds meer een beeld van verrommeling.

In 2021 is een 0-meting uitgevoerd. Van de 241 percelen zijn er 235 bebouwd. De overige 6 percelen zijn onbebouwd en/of worden gebruikt voor stacaravans. In de 0-meting is niet bepaald welke percelen met een recreatiewoningen zijn bebouwd (zoals wel in 2016 is bepaald). In het gebied zijn 80 bedrijven actief. De exacte hoeveelheid woningen die permanent bewoond wordt, is onduidelijk. Het feit dat bij 192 percelen bewoners ingeschreven staan in het GBA en dat er 110 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn afgegeven, geeft aan dat het de ruime meerderheid van de woningen betreft.

Wegen en parkeren

De woningen worden ontsloten door overwegend verharde wegen bestaande uit puin, grind, bitumineus en klinkerkeien. De uitzondering hierop vormt een deel van wegdeel 70 (zie figuur 2.2) deze weg is in de legger als onverhard aangewezen. Het betreft een graspad dat niet langer in gebruik is als weg. De ontsluitingswegen zijn allen in beheer van de gemeente Oisterwijk. De wegen zijn in verband met de veiligheid in 2007 verbreed. Ook is een deel van de wegen voorzien van straatverlichting. De binnenpaden zijn eveneens verhard en veelal in particulier eigendom.



Figuur 2-2 uitsnede wegenlegger vm. gemeente Haaren

Parkeren vindt veelal op eigen terrein plaats. De private woonpercelen bieden voldoende ruimte. Daarnaast zijn er opstelplaatsen voor de hulpdiensten gerealiseerd. Langs de paden en wegen is er verder geen plaats voor het parkeren van auto's.



Figuur 2-3 foto's van de wegenstructuur op De Noenes

Groen

De meeste percelen zijn veelal groter dan 1.000 m². Het merendeel van de percelen is zorgvuldig ingericht als een groene, aangelegde en onderhouden tuin. In het gebied zijn een aantal percelen als “Bosgebied” bestemd en ook als zodanig ingericht. De percelen zijn voorzien van volwassen beplanting, bestaande uit grote bomen en onderbegroeiing. De graslanden rondom het buurtschap geven een weids uitzicht op de omgeving. Tevens zijn er een aantal percelen gelegen in NNB gebied.

Voorzieningen algemeen

Op De Noenes zijn in de loop der jaren diverse voorzieningen aangelegd zoals stromend water, elektriciteit, telefonie, riolering, gas en een glasvezelnetwerk. De woningen zijn - net als de overige woningen in het buitengebied - rechtstreeks aangesloten op die voorzieningen. Omdat het gebied niet als recreatiepark is gestart, is er geen specifieke interne parkinfrastructuur. Ook kent de Noenes geen collectieve voorzieningenstructuur met een receptie of gemeenschapszaal, zoals dat bij reguliere recreatieterreinen veelal wel het geval is. De buurtschap is gelegen aan de openbare weg en kent geen slagboom of omheining om de begrenzing van de buurtschap te markeren.

Riool

Het aanwezige rioolstelsel (zowel drukriool als vrijval riool) wordt, conform het gemeentelijk rioleringsplan, op dezelfde wijze beheerd als de overige rioolstrengen. Dit betekent dat eenmaal per zeven à tien jaar, met een camera, de binnenzijde wordt geïnspecteerd. Schades, worteldoorgroei etc. worden vervolgens hersteld. De technische staat van het rioolstelsel in De Noenes is niet afwijkend ten opzichte van de overige rioolstrengen. De wijze van onderhoud en beheer van het rioolstelsel kan voortgezet worden, ook in geval van permanente bewoning.

In het verleden hadden meerdere woningen op de Noenes de hemelwaterafvoer op het riool aangesloten. Dit gaf in geval van heftige regen diverse problemen. De Vereniging heeft in 2020 samen met de gemeente Haaren en adviesbureau Aquabrain een project opgezet om dit los te koppelen. Dit was in eerste instantie op vrijwillige basis. Dit heeft ertoe geleid dat de meeste bewoners de hemelwaterafvoer hebben losgekoppeld.

Afvalinzameling

In samenspraak met vereniging De Noenes wordt het huishoudelijk afval sinds 2007 huis aan huis ingezameld. De afvalinzameling vindt op dezelfde wijze plaats als bij de overige gemeentelijke aansluitingen. Doordat het afvalinzamelvoertuig niet alle paden kan inrijden en de verkeersveiligheid niet mag worden verslechterd, worden enkele (veelal doodlopende) paden niet bereden. Het afval wordt door de bewoners op een centrale plek geplaatst. Dit systeem werkt naar tevredenheid van bewoners en gemeente en kan op deze wijze worden voortgezet.

Openbare verlichting

In De Noenes zijn lichtmasten aanwezig. Het betreft uitsluitend oriëntatieverlichting bij een kruising van paden en bij verkeersremmende maatregelen (kleine drempels). Deze masten zijn in beheer en onderhoud van de gemeente en hebben dezelfde onderhoudscyclus als de overige lichtmasten binnen de gemeente.

Eigendom, beheer en onderhoud

De woningen en bijbehorende percelen zijn in particulier eigendom. De ontsluitingswegen zijn in beheer en eigendom van de gemeente. De binnenwegen zijn veelal in particulier eigendom.

De gemeentelijke paden worden gemiddeld twee keer per jaar door een grader voorzien van een nieuw wegprofiel. Hierbij worden gaten opnieuw met puin gevuld en wordt de afwatering van hemelwater verbeterd. De wegen die in particulier eigendom verkeren worden gezamenlijk onderhouden.

Gebrek aan toeristisch perspectief

Het gebied van de Noenes bestaat uit 240 percelen die in het vigerende bestemmingsplan zijn aangewezen voor verblijfsrecreatie. De mogelijkheden voor de omzetting naar permanente bewoning is dan ook intensief onderzocht (zie hiervoor Bijlage 1 bij deze motivering). De Noenes is in principe nooit opgericht als recreatiepark. De grond was te schraal voor de boer en verhuurden (later verkochten) deze gronden aan randstedelingen die toestemming kregen om hier hun kampeermiddel op te plaatsen. Deze werden later vervangen stacaravans. De woningen in De Noenes zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf de openbare weg zonder een slagboom te passeren. Er zijn ook nooit gezamenlijke voorzieningen aangelegd, zoals een zwembad en recreatiezaal. De percelen zijn

ook nooit (bedrijfsmatig) verhuurd voor recreatie. De eigenaren van de percelen hadden het altijd grotendeels zelf in gebruik.

Daarbij is de feitelijke situatie dat een groot deel (+/- 80%) van de percelen permanent wordt bewoond. Voor een groot aantal percelen is dit vaak al tientallen jaren het geval. Er is jarenlang geprobeerd dit gebruik te ontmoedigen en te verminderen door o.a. te werken met gedoogbeschikkingen voor de huidige gebruikers en de beperkte bouw mogelijkheden. Uit het recente onderzoek blijkt dat dit niet tot een afname heeft geleid van permanente bewoning, maar dat er vandaag de dag nog meer mensen permanent verblijven dan jaren geleden.

Omdat De Noenes nooit als recreatiepark (planmatig) is opgericht en als recreatiepark geëxploiteerd is en het ontbreekt aan voorzieningen en openbaar bereikbaar is, is het toekomstperspectief als recreatiepark of een terrein enkel gericht op individuele recreatie, met al deze individuele eigenaren niet meer mogelijk. Om deze reden is er een gebrek aan toeristisch perspectief op De Noenes.

2.3 Bestaande situatie overige percelen

Rondom De Noenes is een aantal agrarische percelen gelegen. Dit betreffen voornamelijk gronden met gras aan de Broeksteeg en de Scheurbroeksteeg. Op een aantal percelen in het noorden van het plangebied aan de Broeksteeg zijn paarden en Ouessant schapen aanwezig. Onderstaande figuren geven een beeld van de gronden binnen het plangebied.



Figuur 2-4 foto's van agrarische percelen aan de Broeksteeg en de Scheurbroeksteeg



Figuur 2-5 foto's van agrarische percelen aan de Broeksteeg

2.4 Nieuwe situatie

De wijziging van het omgevingsplan ziet binnen De Noenes voornamelijk op het (deels) legaliseren van de feitelijke situatie en het actualiseren van het bestemmingsplan uit 1987 en de latere herziening van het bestemmingsplan uit 1996.

Binnen De Noenes liet het oude bestemmingsplan 'beperkte verblijfsrecreatieve doeleinden' toe. Feitelijk is bijna 80% van de percelen permanent bewoond. Met het nieuwe omgevingsplan is aan eigenaren van recreatiewoningen de mogelijkheid geboden om hun woning om te laten zetten naar een permanente woning.

Er is gekozen om de gronden waarop in het huidige omgevingsplan, welke mede de geldende bestemmingsplannen omvat, de functie 'beperkte verblijfsrecreatieve doeleinden' geldt met de wijziging van het omgevingsplan de functie 'Bos' te geven. Primair strekken de gronden namelijk tot het behoud van het groene karakter van de omgeving. Daarnaast dient te worden voorkomen dat een aantasting plaatsvindt van de natuur in de omgeving en houtopstanden worden gekapt. Percelen waarvan de eigenaar kiest voor een permanente woning zullen binnen de functie 'Bos' een aanduiding 'Wonen' krijgen. Percelen waarvan de eigenaar kiest voor het behoud van de recreatiewoning zullen binnen de functie 'Bos' een aanduiding 'Recreatie' krijgen. Deze aanduidingen zullen met het oog op de huidige bebouwing op de gronden worden aangelegd, waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van perceeleigenaren. Door de strakke aanduiding rond de bebouwing wordt kleinschalig permanent wonen in het bos mogelijk gemaakt en blijft de woonfunctie ondergeschikt aan de natuurlijke omgeving en het bos. Het karakter binnen De Noenes blijft met de functie 'Bos' behouden.

Voor permanente woningen zal er een beperkte toename plaatsvinden van de bouw mogelijkheden. Voor de permanente woningen gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- de oppervlakte van de woning bedraagt niet meer dan 90m²;
- de bouwhoogte van de woning bedraagt niet meer dan 7m;
- de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 480m³;
- bij de woningen mogen bijbehorende bouwwerken gebouwd worden. De bouwhoogte van deze bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 en de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² tot 40 m² (afhankelijk van de grootte van het bouwperceel) bedragen.

Daarnaast gelden voor permanente woningen ten aanzien van het gebruik de volgende uitgangspunten:

- aan huis gebonden/ kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan;
- een bed and breakfast is niet toegestaan;
- aan huis gebonden beroepen zijn onder voorwaarden toegestaan;
- recreatief nachtverblijf is niet toegestaan.

Voor recreatieve woningen zullen de huidige bouwregels worden gehandhaafd. Hier is dan ook geen sprake van een verruiming van de bouw mogelijkheden. Qua gebruik zal er ook geen sprake zijn van een verruiming.

Binnen de functie 'Bos' zal ook een minicamping en een theetuin worden gelegaliseerd. Deze zullen beiden alleen toegestaan zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bos – minicamping' respectievelijk de aanduiding 'specifieke vorm van bos – theetuin'. Ook deze functies zijn zo strak mogelijk begrensd ten behoeve van het behoud en de bescherming van het karakter van de omgeving.

Voor de minicamping gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- de oppervlakte van sanitaire en ondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 7 m²;
- de bouwhoogte van sanitaire en ondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,6 m;
- voor de minicamping geldt dat er maximaal 5 standplaatsen zijn toegestaan.

Voor de theetuin gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- er zijn niet meer dan 22 bezoekers toegestaan;
- de horeca mag uitsluitend open zijn van 1 april tot 1 oktober op zaterdag en zondag van 10:00 tot 17:00.

Tevens is het uitgangspunt dat er geen (fysieke) aanpassingen plaatsvinden in de openbare ruimte binnen het plangebied. Voor de openbare ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- de wegen binnen De Noenes bestaan uit half-verharde wegen;
- parkeren dient te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- waterberging dient te worden gerealiseerd op eigen terrein en conform het huidige beleid.

Ten behoeve van het behoud van het groene karakter binnen De Noenes is tevens een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en bepaalde werkzaamheden. Zo is het vellen of rooien van bos, het verwijderen van houtopstanden en het aanbrengen van meer dan 100 m² verharding alleen toegestaan na verkrijging van een vergunning.

Bestaande permanente woningen met tuinen binnen De Noenes gaan ook onderdeel zijn van het plangebied. Voor deze woningen blijven zoveel mogelijk dezelfde gebruiks- en bouw mogelijkheden gelden. Dit geldt ook voor de percelen met bos, de agrarische gronden en de wegen binnen De Noenes. Percelen die zijn gelegen in het NNB gebied worden aangeduid als 'Natuur'.



Figuur 2-6 plankaart De Noenes

Om de kwaliteit van het landschap binnen De Noenes te verbeteren, is een landschapsplan opgesteld. Perceeleigenaren die ervoor hebben gekozen om een aanduiding 'wonen' op hun gronden te krijgen, zijn verplicht om een financiële bijdrage te leveren ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering is een verplichting vanuit provinciaal beleid waarin vastligt dat iedere ontwikkeling binnen het landelijk gebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten behoeve van de ontwikkeling is een 'Landschapsvisie de Noenes' opgesteld waarmee invulling gegeven is aan de vereiste kwaliteitsverbeteringsopgave die door de provincie wordt gesteld. Figuur 2.7 toont de landschapsvisie voor de Noenes.



Figuur 2-7 Integratiekaart landschapskwaliteitsverbeteringen de Noenes e.o.

3. Beleidskader Rijk, provincie en gemeente

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft een aantal wetten gebundeld over de leefomgeving. Daarbij behoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's; en
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het NOVI. Er zijn reeds recreatiewoningen die grotendeels al permanent bewoond worden waardoor er geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat wonen in het bos mogelijk wordt gemaakt voor de bewoners die dat wensen. Daarnaast blijft recreatie ook toegestaan. Hierbij is de woonfunctie en de recreatiefunctie ondergeschikt aan de natuur binnen De Noenes. De wijziging van het omgevingsplan zal leiden tot een verbeterde situatie ten aanzien van klimaatadaptatie. Er geldt namelijk een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van voldoende waterberging alvorens kan worden gebouwd.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving wordt bepaald dat een Ladder voor duurzame verstedelijking nodig is voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en de onmogelijkheden om het in het stedelijk gebied/ stedelijk groen aan de rand van het stedelijk gebied te bouwen als bouwen buiten het stedelijk gebied/ het stedelijk groen aan de rand van het stedelijk gebied plaatsvindt.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.2.3. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Brabant geeft in haar Omgevingsvisie haar wensbeeld weer dat richting geeft in het formuleren van doelstellingen. Dit zo gehete Panorama is een toekomstbeeld waaraan de provincie met alle partijen wil werken. Het Panorama en de opgave om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn wordt in vier hoofdopgaven onderscheid. Deze hoofdopgaven zijn met elkaar verbonden en werken op elkaar in. De vier hoofdopgaven betreffen:

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

Met de Omgevingsvisie wil de provincie aangeven wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De Omgevingsvisie moet een richting geven aan de opgave zoals geformuleerd in de vier hoofdopgaven. Deze vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgave en zijn daarmee ook verankerd. Deze basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie betreft een ambitie die uitwerking behoeft in de nog vast te stellen programma's.

De basisopgave betreft een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Hieronder vallen bijvoorbeeld een schone bodem, landschappelijke aantrekkelijkheid en biodiversiteit. Elke ontwikkeling in Brabant moet bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit.

Werken aan de Brabantse energietransitie

Het doel binnen de provincie Brabant is het 100% verduurzamen van energie tot 2050. Tot 2030 is het doel om broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 ten minste met 50% te reduceren en ten minste 50% duurzame energie te gebruiken. Om het doel te behalen wordt een tweesporenbeleid door de provincie gehanteerd, namelijk:

- Verminderen energieverbruik; en
- Verduurzaming energie.

Werken aan een klimaatproof Brabant

Het doel binnen de provincie is om Brabant klimaatbestendig en waterrobuust in te richten tot 2050. Sinds 2020 handelt de provincie klimaatbestendig en waterrobuust. Het doel is om tot 2030 de eerste grote gebiedsopgaven ten behoeve hiervan te realiseren. Om dit doel te behalen wordt ingezet op:

- Klimaatsslimme verstedelijking;
- Klimaatbestendig beeklandschap; en
- Robuust rivierenlandschap.

Werken aan de slimme netwerkstad

Het doel van de provincie tot 2050 is het stedelijk netwerk van Brabant te laten functioneren als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-west-Europese metropool. Daarbij moet Brabant zich gaan kenmerken als een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur. Het doel tot 2030 is voor Brabantse partijen om te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten er belangrijke stappen zijn gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem, welke worden ondersteund door digitale ontwikkelingen. In de provincie is het belangrijk om de toenemende druk op de wegen te ondervangen. Brabant zet in op een robuust mobiliteitssysteem om te zorgen voor voldoende capaciteit tijdens pieken en calamiteiten. Om de doelen te bereiken wordt ingezet op duurzame verstedelijking zoals herbestemmen en slimme en duurzame mobiliteit.

Werken aan een concurrerende en duurzame economie

Het doel tot 2050 is voor de provincie op Brabant het top kennis- en innovatieregio in Europa te maken. Hierbij wil de provincie ook streven naar een economie die verregaand circulair is. Tot 2030 streeft de provincie er ook naar om Brabant de top-kennis en innovatieregio in Europa te maken. Daarbij wordt ook al ingezet op een circulaire economie en het verminderen van het gebruik van vernieuwbare grondstoffen met 50%. Hierbij zet de provincie in op een:

- Innovatieve en concurrerende economie;
- Circulaire economie; en
- Digitale economie.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschapsvisie opgesteld. In deze visie wordt ook ingegaan op de waterberging binnen het plangebied. Binnen De Noenes is er sprake van een specifiek watersysteem dat te maken heeft met het reliëf en de afstroom van bovengronds en ondergronds water. Dit watersysteem is van hoge hydrologisch-ecologische waarde en mag niet verstoord worden. De beekdalen binnen De Noenes werken als buffers voor de berging van regenwater op regionaal gebied. Daarnaast zijgt ter plaatse van De Noenes regenwater in de grond, om als kwel in het Helvoirts Broek op te treden. Dit heeft belangrijke ecologische waarde. Ten behoeve van de belangrijke waarde van De Noenes voor de berging van water op regionaal niveau wordt hier bij de wijziging van het omgevingsplan rekening mee gehouden. Gelet op de doelstelling 'Klimaatproof Brabant' is een versterking van het waterbergend vermogen binnen De Noenes van groot belang op regionaal niveau. Gelet op de landschapsvisie wordt met het volgende binnen het plangebied rekening gehouden:

- De toevoeging van verhard oppervlak en afvoer via riool van regenwater moet worden voorkomen of moet worden gecompenseerd.

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij het toenemen van verhard oppervlak er waterberging gerealiseerd moet worden. Er dient voldoende waterberging te zijn voor de huidige en de nieuw toe te voegen verharding.

- Het onverhard laten van wegen binnen De Noenes dient te worden behouden ten behoeve van het inzijsen van water in de wegen.

Binnen De Noenes wordt geen verhard oppervlak toegelaten. De gronden worden aangeduid als 'Verkeer – Zandweg', waarbij ten hoogste halfverharde wegen zijn toegestaan.

- Gelet op de klimaatadaptatie zullen de pieken van buien in de toekomst toenemen. Om wateroverlast te voorkomen dienen voorzieningen op privé kavels te worden gerealiseerd door bijvoorbeeld groene daken, opvang van regenwater in regentonnen en in tuinen door middel van vijvers, poelen, wadi's of grindputten.

De wijziging van het omgevingsplan bevat expliciet de mogelijkheid om de goothoogte te verhogen in het geval dat er een groen dak wordt gerealiseerd. Dit zal het gebruik van groene daken kunnen bevorderen en gemakkelijker kunnen maken. Daarnaast dienen eigenaren voldoende waterberging te realiseren bij een toename van verhard oppervlak. Hiermee zal ook wateroverlast voorkomen kunnen worden en wordt rekening gehouden met grotere pieken van buien.

- Zo veel mogelijk gesloten verharding in de tuin dient te worden voorkomen.

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt een toename van bebouwingsmogelijkheden toegelaten. Echter, wanneer er bebouwing wordt aangebracht, dan dient waterberging te worden gerealiseerd. In vergelijking met het oude bestemmingsplan worden gebouwen meer geconcentreerd op een perceel. Zo dienen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwweken binnen de aanduiding te worden gebouwd. Ook ligt de nadruk binnen het gebied op het behoud en het herstel van de landschappelijke- en natuurwaarden.

Tevens wordt met de voorgenen ontwikkeling een versterking van de omgevingskwaliteit gerealiseerd. Met de toevoeging van de functie 'Bos' (Zie Artikel 7) wordt er nadruk gelegd op het unieke karakter binnen het plangebied en wordt tevens het behoud van deze omgevingskwaliteit geborgd. Daarbij is er een landschapsplan ontwikkeld waarin verschillende landschappelijke maatregelen zijn opgenomen zoals:

- Bufferzone met houtwallen
- Struwelen
- Bospercelen
- Natuurpoelen
- Versterken van boomstructuren
- Natuurlijke bermen
- Omvorming agrarische grond naar extensief
- Verbeteren bestaande bospercelen

Ook vindt er versterking van de omgevingskwaliteit plaats door toepassen van een duurzame oplossing: door woongebruik toe te staan op De Noenes wordt verpaupering en de daarbij komende negatieve effecten voorkomen. Hierdoor vindt in algehele zin een kwaliteitsimpuls plaats. Hiermee is de voorgenen ontwikkeling in lijn met de algehele ambitie van de Omgevingsvisie.

Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan een klimaatproof Brabant en is dan ook in lijn met de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciaal beleid (o.a. de Omgevingsvisie) wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is de Ladder voor duurzame ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving verankerd.

Op het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden gelegen:

- Waterwinning voor menselijke consumptie;
- Boringsvrije zone;
- Beperkingen veehouderij;
- Diep grondwaterlichaam;
- Waterwingebied;
- Cultuurhistorische waarden;

- blad 21 van 93



Figuur 3-2 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 1 Beperkingen veehouderij

Diep grondwaterlichaam

Ter plaatse van “Diep grondwaterlichaam” is het op grond van **artikel 3.12 van de Omgevingsverordening** verboden om milieubelastende activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.11, te verrichten. Artikel 3.11 van de Omgevingsverordening wijst de onconventionele winning van koolwaterstoffen aan als milieubelastende activiteit. Binnen het plangebied worden geen onconventionele koolwaterstoffen gewonnen. Daarnaast betreft dit een direct werkende regel en geen instructieregel.



Figuur 3-3 uitsnede Omgevingsverordening Noord Brabant, Kaart 1 Diep grondwaterlichaam

Waterwingebied

In **paragraaf 3.3.2 stelt de Omgevingsverordening** een aantal rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Binnen het gebied “Waterwingebied” is het verboden om milieubelastende activiteiten te verrichten zoals bedoeld in 3.24 lid 1. Onder milieubelastende activiteiten wordt onder andere verstaan het verrichten van activiteiten op of in de bodem, het gebruik of aanwezig hebben van een schadelijke stof, het op of in de bodem brengen van mogelijk schadelijke stoffen, het toepassen van uitlogbare materialen bij bouwwerken, het gebruik van gronden als parkeerterrein, het houden van een evenement en een milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Binnen het plangebied krijgen de gronden de functie “Natuur”. Dit betreffen rechtstreeks werkende regels en zijn geen instructieregels.

In de wijziging van het omgevingsplan is een gebiedsaanduiding ‘milieuzone – waterwingebied’ (Artikel 13.2) opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding strekken de gronden, behalve voor de daar voorkomende functies, mede tot de grondwaterwinning in verband met de openbare drinkwatervoorziening.



Figuur 3-4 uitsnede Omgevingsverordening Noord Brabant, Kaart 1 Waterwingebied

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied bevindt zich op een deel de “Cultuurhistorische waarden” (figuur 3.5). **Artikel 5.44 van de Omgevingsverordening** stelt dat een omgevingsplan mede is gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Daarnaast stelt het omgevingsplan regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing. Bij de toedeling van functies aan locaties dient rekening te worden gehouden met de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken en worden daarbij de mogelijkheden betrokken om deze waarden te versterken.

Binnen het plangebied ligt de focus zowel bij de functie ‘Bos’ als bij de functie ‘Natuur’ op de natuurwaarden en de landschappelijke waarden. Hierbij is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van deze waarden belangrijk. Ook is binnen het plangebied de aanduiding ‘overige zone – cultuurhistorisch vlak’ opgenomen. Binnen deze gronden vindt geen gebruikswijziging plaats, enkel versterking van het landschap. Daarnaast is een kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld ten behoeve van het herstel en de ontwikkeling van de natuur binnen De Noenes.



Figuur 3-5 uitsnede Omgevingsverordening Noord Brabant, Kaart 1 Cultuurhistorische waarden

Groenblauwe waarden

Artikel 5.46 van de Omgevingsverordening stelt instructieregels over groenblauwe waarden. Een omgevingsplan strekt ter plaatse van “Groenblauwe waarden” tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken. Daarnaast bevat het omgevingsplan een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Tot slot bepaalt het omgevingsplan dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het

versterken van biodiversiteit en bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.



Figuur 3-6 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 2 Groenblauwe waarden

Binnen De Noenes is er sprake van een specifiek watersysteem dat te maken heeft met het reliëf en de afstroom van bovengronds en ondergronds water. Dit watersysteem is van hoge hydrologisch-ecologische waarde en mag niet verstoord worden. De beekdalen binnen De Noenes werken als buffers voor de berging van regenwater op regionaal gebied. Daarnaast zijt ter plaatse van De Noenes regenwater in de grond, om als kwel in het Helvoirts Broek op te treden. Dit heeft belangrijke ecologische waarde. Ten behoeve van de belangrijke waarde van De Noenes voor de berging van water op regionaal niveau wordt hier bij de wijziging van het omgevingsplan rekening mee gehouden.

Binnen De Noenes is de functie “Bos” vooraanstaand. Deze gronden hebben als functie: het behoud, het herstel en de ontwikkeling van bos, bebossing en de natuurwaarden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de instructieregels voor de “Groenblauwe waarden”. Daarnaast staat bij het legaliseren van de bestaande situatie ook het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving centraal. Ten behoeve van de kwaliteit- en landschapsverbetering wordt een kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld. Aan het gebruik van de permanente woningen is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld ten behoeve van de planologische borging.

Natuur Netwerk Brabant

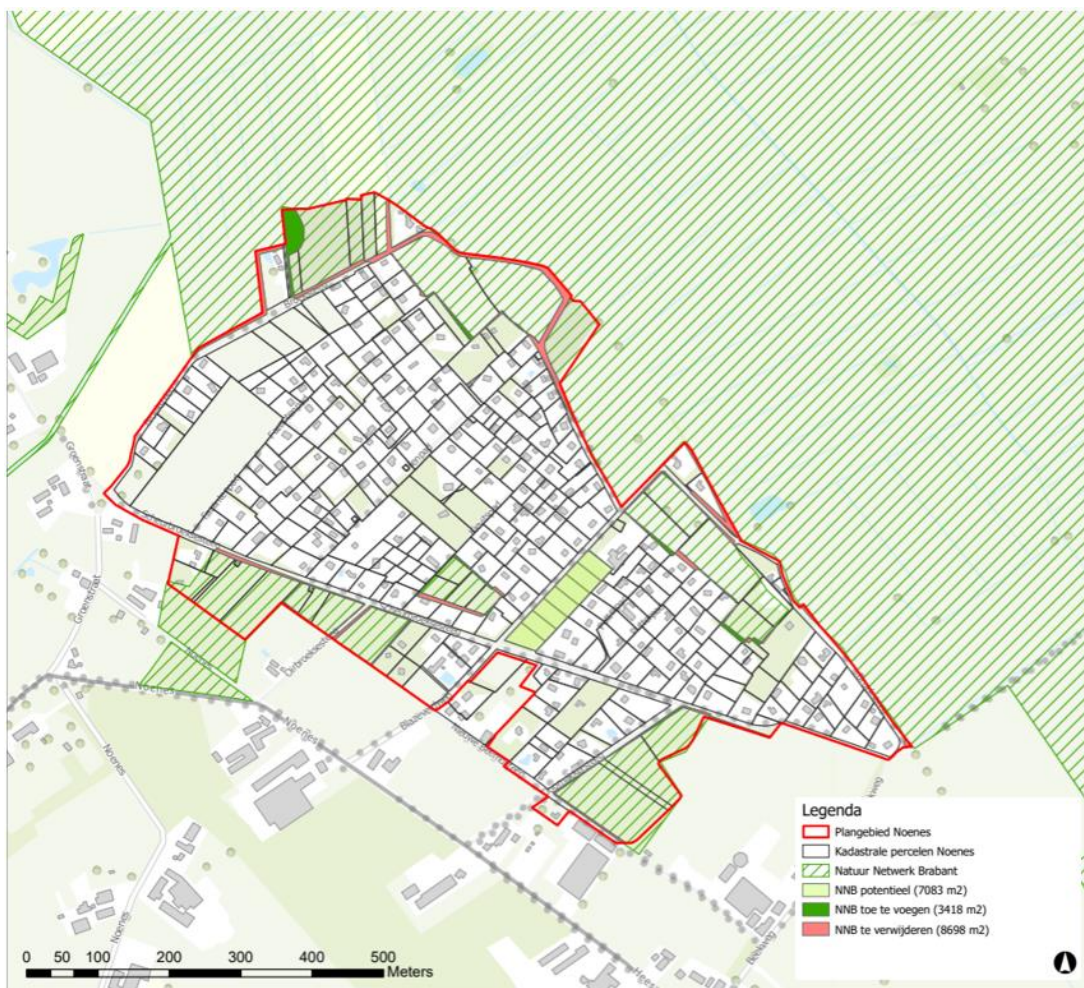
Artikel 5.30 e.v. van de Omgevingsverordening stelt instructieregels ten aanzien van een omgevingsplan die van toepassing is op Natuur Netwerk Brabant.



Figuur 3-7 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 5 Natuur Netwerk Brabant

De wijziging van het omgevingsplan kent de functie “Natuur” toe op gronden aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. Deze gronden hebben onder andere de functies: behoud, herstel en/of ontwikkeling van de functie van

bos, natuur en bijhorende groeiplaatsen en het behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden. Dit draagt bij aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening. Tevens is binnen de onderhavige wijziging van het omgevingsplan de aanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding strekken de gronden, behalve voor de daar voorkomende functies, tevens tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan. Ook vindt er met de beoogde wijziging van het omgevingsplan een logische herbegrenzing van het NNB plaats. Door deze herbegrenzing komt het NNB nu overeen met de bestaande perceelgrenzen waardoor ontwikkeling en behoud van ecologisch waarden nog duidelijk ruimtelijk zijn afgebakend. Zie ook onderstaande figuur.



Figuur 3-8: Kaart herbegrenzing NNB De Noenes

Attentiezone waterhuishouding

Binnen de attentiezone waterhuishouding strekt een omgevingsplan tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.



Figuur 3-9 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 3 Attentiezone waterhuishouding

De wijziging van het omgevingsplan gaat gepaard met de realisatie van voldoende waterberging. Bij de aanleg van verhard oppervlakte dient te worden voorzien in de aanleg en duurzame instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt eventueel wateroverlast voorkomen binnen het plangebied. Bij het toevoegen van nieuwe bebouwing is er met een voorwaardelijke verplichting geborgd dat er voldoende waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Tevens is binnen de wijziging van het omgevingsplan de aanduiding ‘overige zone- attentiezone waterhuishouding’ opgenomen en zijn er specifieke regels opgenomen.

Reservering waterberging

Een omgevingsplan dient op grond van **artikel 5.50 lid 1 van de Omgevingsverordening** ter plaatse van “Reservering waterberging” mede te strekken tot behoud van het waterbergend vermogen. Daarnaast dient het omgevingsplan te worden voorzien van een onderbouwing van de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft. Deze onderbouwing is opgenomen bij de “Weging van het waterbelang” in paragraaf 6.8. Binnen de wijziging van het omgevingsplan is de aanduiding ‘overige zone – reservering waterberging’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding strekken de gronden, behalve voor de daar voorkomende functies, tevens tot het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied.

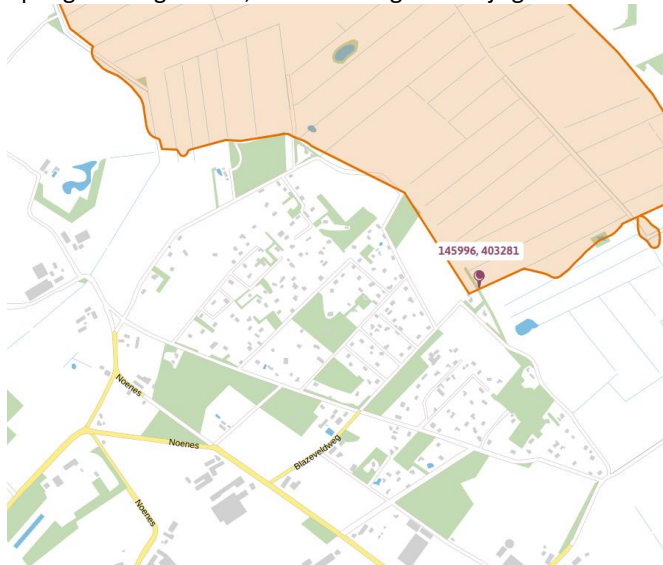


Figuur 3-10 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 4 Reservering waterberging

Regionale waterberging

Het werkingsgebied “Regionale waterberging” is in zeer beperkte mate aanwezig binnen het plangebied (figuur 3.11). Binnen dit gebied dient te worden voldaan aan de instructieregels uit **artikel 5.49 van de Omgevingsverordening**. Het omgevingsplan dient mede te strekken tot het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. Daarnaast dienen bouwactiviteiten ten dienste van waterberging met een maximale

bouwhoogte van 2 meter te worden toegestaan. Tot slot dienen er beperkingen te worden gesteld aan het opheffen van gronden, het aanbrengen of wijzigen van kaden.



Figuur 3-11 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 4 Regionale waterberging

Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de waterberging. Bij het aanleggen van nieuw verhard oppervlak dient op eigen terrein waterberging te worden gerealiseerd. Hierbij dient zowel voor het bestaande als voor het nieuwe verharde oppervlak afdoende waterberging te worden gerealiseerd. De gronden worden in het omgevingsplan aangeduid als “Bos” en “Natuur”. De planregels laten bij beide functies “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” toe. Binnen de locatie “Natuur” zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterbeheer en natuurbeheer toegestaan met een bouwhoogte van 3 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, zijnde binnen de locatie “Bos” is 2 meter.

Gezien de beperkte aanwezigheid van het werkingsgebied “Regionale waterberging” van soms enkele meters binnen het plangebied en de ligging daarvan op particuliere woonpercelen en op wegen is besloten om hiervoor geen aanduiding binnen het plangebied op te nemen. Binnen de wijziging van het omgevingsplan is de aanduiding ‘overige zone – regionale waterberging opgenomen en zijn er specifieke regels opgenomen.

Landelijk gebied

Een groot deel van het plangebied valt binnen het werkingsgebied “Landelijk gebied”. Het overige deel van het plangebied valt binnen het werkingsgebied “Natuur Netwerk Brabant”. **Artikel 5.63 van de Omgevingsverordening** stelt instructieregels ter plaatse van “Landelijk gebied” wanneer op een bestaand bouwperceel voorzien wordt in de ontwikkeling van een veehouderij. Er zal binnen het plangebied geen sprake zijn van de ontwikkeling van een veehouderij. Dit geldt tevens ten aanzien van de instructieregel met betrekking tot de uitbreiding van een veehouderij van een bouwperceel boven de 1,5 ha zoals bedoeld in **artikel 5.67 van de Omgevingsverordening**. Over overige agrarisch- en agrarisch gerelateerde activiteiten stelt de Omgevingsverordening in **artikel 5.73** regels over de uitbreiding daarvan. In het omgevingsplan zullen de bestaande agrarisch gronden niet worden uitgebreid. Ook worden de mogelijkheden op deze gronden niet verder uitgebreid.

Artikel 5.61 van de Omgevingsverordening stelt dat het vestigen of omschakelen naar een geitenhouderij is uitgesloten en dat de bestaande oppervlakte van een dierenverblijf voor geiten uitgesloten moet worden in een omgevingsplan. Binnen de functie “Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2” is het niet mogelijk om een dierenverblijf te bouwen. Ook de andere functies maken geen dierenverblijf mogelijk.

Artikel 5.64 van de Omgevingsverordening stelt instructieregels ter plaatse van “Landelijk gebied” voor veehouderijen. Lid 1 onder a stelt regels over de toename van de oppervlakte van een dierenverblijf. In de planregels valt een toename van de oppervlakte van dierenverblijven onder strijdig gebruik.

Daarnaast dient een omgevingsplan te stellen dat dieren alleen op de grond worden gehouden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar een tweede bouwlaag gebruikt mag worden. Binnen de functie “Agrarisch met waarden – Landschaps- en

Natuurwaarden 2" is het niet mogelijk om een dierenverblijf te bouwen. Ook de andere functies laten het bouwen van dierenverblijven niet toe.

Artikel 5.70 van de Omgevingsverordening ziet op glastuinbouw binnen Landelijk gebied. Dit is in het onderhavige geval niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor artikel 5.71 van de Omgevingsverordening die ziet op de regeling glas-voor-glas. Tevens stelt de Omgevingsverordening in artikel 5.51 en 5.54 regels over respectievelijk windturbines en zonneparken in landelijk gebied. Ook dit zal niet van toepassing zijn, aangezien deze werken niet worden opgericht en ook niet planologisch mogelijk worden gemaakt binnen het plangebied. **Artikel 5.78 lid 1 van de Omgevingsverordening** stelt instructieregels ter plaatse van "Landelijk gebied" ten aanzien van niet-agrarische activiteiten binnen een bestaand bouwperceel. Wanneer binnen "Landelijk gebied" een niet-agrarisch functie mogelijk wordt gemaakt, dan dient dit te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en dient de overtollige bebouwing te worden gesloopt. Daarnaast dient dit geen betrekking te hebben op een kantoor met baliefunctie, het toelaten van een nieuwe lawaaisport en een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

Past binnen ontwikkelingsrichting van het gebied:

Artikel 5.12 van de Omgevingsverordening bepaalt hoe beoordeeld dient te worden dat een ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Uit de Structuurvisie Haaren blijkt dat ontwikkelingen binnen De Noenes mogelijk is wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de bospercelen binnen het gebied. Aan de wijziging van het omgevingsplan is reeds een heel traject vooraf gegaan. In 2013 heeft de vereniging een principeverzoek ingediend bij de (voormalige) gemeente Haaren voor de actualisering van het bestemmingsplan en de verruiming van de bouwmogelijkheden binnen De Noenes. In 2015 heeft de gemeenteraad in een besluit unaniem besloten om aan de provincie het verzoek in te dienen tot wijziging van de Verordening ruimte en het gebied aan te duiden als "integratie stad-land". Hiervoor heeft de gemeente en de Vereniging De Noenes in 2016 een gezamenlijk voorstel ingediend bij de provincie. De gemeente heeft in 2021 besloten om de (on)mogelijkheden voor permanente bewoning te gaan verkennen. Op 28 september 2023 heeft de raad van de gemeente Oisterwijk besloten om de Nota van uitgangspunten voor de herbestemming van De Noenes aan te nemen.

Daarbij worden er ook een minicamping en een theetuin mogelijk gemaakt (gelegaliseerd) met de wijziging van het omgevingsplan. Hierbij is sprake van een bestaande situatie welke naar aard en functie passen binnen De Noenes. Zowel de theetuin als de minicamping worden onder de functie 'Bos' gelegaliseerd. Deze zullen beiden alleen toegestaan zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bos – minicamping' respectievelijk de aanduiding 'specifieke vorm van bos – theetuin'. Deze functies zijn dus ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Legalisatie van dit soort functies is belangrijk om de leefbaarheid en de landschappelijke kwaliteit in het buitengebied te behouden en toekomstperspectief te bieden conform de Visie Buitengebied van de gemeente Oisterwijk.

Hiermee past de beoogde ontwikkeling, welke de wijziging van het omgevingsplan mogelijk gaat maken, in de ontwikkelingsrichting van het gebied binnen De Noenes.

Aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt

De wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisering van de bestaande situatie dan wel de actualisering van het bestemmingsplan, welke nu onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Bestaande legale bebouwing mag blijven staan. Ook bebouwing die toegestaan wordt met de wijziging van het omgevingsplan mag blijven bestaan. Paragraaf 4.3 gaat in op het belang van handhaving binnen het plangebied.

Gebruik

De niet-agrarische activiteit mag geen betrekking hebben op:

- een kantoor met baliefunctie;
- het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
- een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

De wijziging van het omgevingsplan maakt geen van de bovengenoemde activiteiten mogelijk.

Artikel 5.78 lid 2 van de Omgevingsverordening stelt instructieregels over niet- agrarische activiteiten. Het omgevingsplan dient het volgende te regelen:

- welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;

Bij elke functie is uitgewerkt welk gebruik is toegestaan. De omvang wordt beperkt door de aanwijzing van de functie binnen het plangebied op een locatie en beperkingen door maximale oppervlaktes en inhouden.

- o *De wijziging van het omgevingsplan voorziet in de legalisering van een theetuin en een minicamping. Binnen de functie 'Bos' worden de theetuin en minicamping toegestaan met een aanduiding:*
 - *'Specifieke vorm van bos – minicamping': In Artikel 7.6 zijn de maximale oppervlaktes en bouwhoogtes van sanitaire en ondersteunende voorzieningen opgenomen, welke 7m²bedraagt. In Artikel 7.11 is een maximaal aantal standplaatsen geregeld: dat zijn er vijf.*
 - *'Specifieke vorm van bos – theetuin': Dit is geregeld in Artikel 7.12. Ter plaatse van de aanduiding is een kleinschalig koffie- en theehuis toegestaan waar maximaal 22 bezoekers zijn toegestaan.*
- dat niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;

Het gebruik, welke met de wijziging van het omgevingsplan wordt toegestaan, is al lange tijd aanwezig. De Structuurvisie Haaren geeft geen concrete invulling aan de toekomst van De Noenes. Het beschrijft wel dat het mogelijk is om te ontwikkelen wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan de bospercelen. De plannen rondom De Noenes bestaan reeds sinds 2013. De gemeente heeft daarbij al in 2015 een besluit genomen over de mogelijke invulling van het gebied binnen De Noenes. Het feitelijke gebruik is daarbij ook al jaren aanwezig. De ontwikkeling zal niet alleen permanent wonen mogelijk maken, maar zal ook de bestaande landschaps- en natuurwaarden verbeteren.

Er wordt een minicamping en een theetuin mogelijk gemaakt (gelegaliseerd) met de wijziging van het omgevingsplan. Hierbij is sprake van een bestaande situatie welke naar aard en functie passen binnen De Noenes. Zowel de theetuin als de minicamping worden onder de functie 'Bos' gelegaliseerd. Deze zullen beiden alleen toegestaan zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bos – minicamping' respectievelijk de aanduiding 'specifieke vorm van bos – theetuin'. Deze functies zijn dus ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Legalisatie van dit soort functies is belangrijk om de leefbaarheid en de landschappelijke kwaliteit in het buitengebied te behouden en toekomstperspectief te bieden conform de Visie Buitengebied van de gemeente Oisterwijk.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de waarden binnen De Noenes zoals beoogd met de structuurvisie.

- dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;

Met de ontwikkeling wordt een minicamping en een theetuin mogelijk gemaakt (gelegaliseerd). Hierbij is sprake van een bestaande situatie welke naar aard en functie passen binnen De Noenes. Deze functies hebben geen grote publieksaantrekkende werking. In de regels van de wijziging van het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot de maximaal toegestane omvang en bezoekers voor de betreffende functies.

- dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft;

Binnen de aanwezige functies is opslag of stalling niet toegestaan. Dit is namelijk niet opgenomen in de functieomschrijvingen bij de verschillende functies. Met het algemene gebruiksverbod is alleen gebruik toegestaan die op grond van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan is toegestaan.

- dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

De beoogde ontwikkeling is in de praktijk reeds gerealiseerd. De wijziging van het omgevingsplan zal slechts een verruiming mogelijk maken van de bouw mogelijkheden. Het is aan de bewoners zelf om binnen de toegelaten omvang van de locatie te blijven. Indien dit niet mogelijk is, dan is het aan de bewoners zelf om een andere locatie voor hun woning te vinden. De planregels maken het voor elke bewoner mogelijk om een woning of een recreatiewoning te bouwen op het perceel. Tevens worden er ook een minicamping en een theetuin opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan, die reeds lange tijd aanwezig zijn in het gebied. Het betreft in beide gevallen kleine bestaande voorzieningen. De maximale omvang en oppervlakte van deze activiteiten zijn geregeld in de regels van de wijziging van het omgevingsplan. Wanneer er een vergunning wordt aangevraagd voor potentiële uitbreiding van deze activiteiten, wordt er opnieuw getoetst of de desbetreffende uitbreiding dan passend conform provinciaal beleid.

In aanvulling op artikel 5.78 stelt **artikel 5.79 van de Omgevingsverordening** regels over het mogelijk maken van vrijetijdsvoorziening met meer dan 1 ha bebouwing ter plaatse van “Landelijk gebied”. Vrijetijdsvoorziening is de “bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van dag- of verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen”. In het omgevingsplan worden geen nieuwe vrijetijdsvoorzieningen mogelijk gemaakt. Wel wordt een tweetal bestaande recreatieve voorzieningen meegenomen in de herziening van het Omgevingsplan. Daarnaast zijn de bestaande percelen met recreatiewoningen niet bebouwd met meer dan 1 ha bebouwing.

Artikel 5.56 van de Omgevingsverordening stelt instructieregels ten aanzien van duurzame stedelijke ontwikkelingen ter plaatse van het Landelijk gebied. Een omgevingsplan kan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
De ontwikkeling voorziet in de legalisering van de feitelijke situatie. De ontwikkeling betreft een bos met daarin (recreatie) woningen. De actuele behoefte aan woningen is impliciet aangetoond omdat er sprake is van een vrijwel volledige permanente bezetting van de aanwezige woningen.
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
Aangezien de ontwikkeling in de praktijk reeds is gerealiseerd is transformatie van ander vastgoed niet aan de orde. Er is daarnaast geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol vastgoed.
- dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12;
De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting zoals hiervoor reeds is overwogen.
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2;
Afdeling 7.2 ziet op omgevingsbeleid van de regio ten aanzien van klimaatadaptatie, energietransitie, duurzame verstedelijking en bereikbaarheid, een duurzame concurrerende economie en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen overwogen.

De Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan bij het mogelijk maken van een ontwikkeling binnen het Landelijk gebied de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving mede mogelijk maakt. Met de legalisering van de huidige situatie binnen De Noenes wordt mede kwaliteits- en landschapsverbetering gerealiseerd. Dit is tevens planologisch verankerd in het omgevingsplan. Ook zullen bewoners/ eigenaren van de recreatiewoningen die worden omgezet een financiële bijdragen moeten geven voor de verbetering van de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

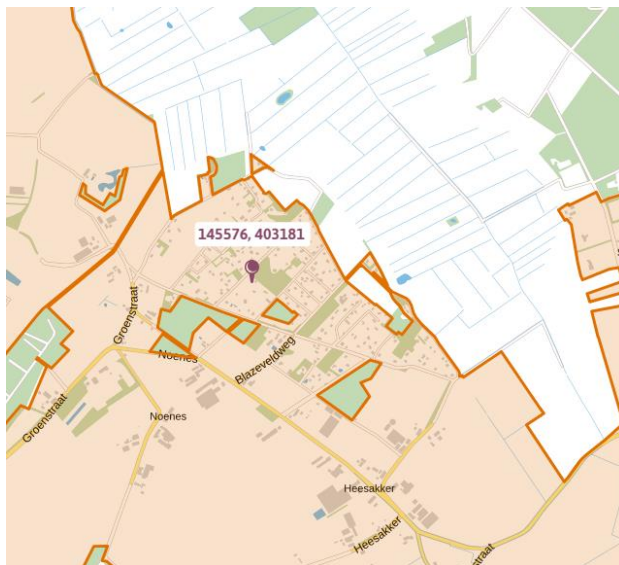
In **artikel 5.68 van de Omgevingsverordening** zijn regels opgenomen ten aanzien van een teeltbedrijf. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied bepaalt voor een teeltbedrijf dat binnen een bouwperceel:

- een teeltondersteunende kas is toegestaan tot ten hoogste 5.000 m²;
- permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan tot ten hoogste 3 hectare.

Het is niet mogelijk om binnen de agrarische gronden kassen dan wel teeltondersteunende voorzieningen te bouwen.

Artikel 5.31 van de Omgevingsverordening stelt regels over ontwikkelingen in Stedelijk Gebied of Landelijk Gebied welke leiden tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant. De ontwikkeling zal niet leiden tot een aantasting van het Natuur Netwerk Brabant zoals blijkt uit paragraaf 6.9. De huidige feitelijke situatie zal niet sterk afwijken van de planologische mogelijkheden die worden geboden met het omgevingsplan. Het betreft namelijk een legalisering van de huidige situatie.

Tot slot bepaalt **artikel 5.77 van de Omgevingsverordening** dat een toename van het aantal woningen in een omgevingsplan verboden moet worden. Daarnaast moet de zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemd gebouwen zijn uitgesloten. In dit geval worden er geen woningen toegevoegd, aangezien de woningen reeds aanwezig zijn. Er is daarnaast ook al sprake van de zelfstandige bewoning van recreatiewoningen waardoor het toeristisch toekomstperspectief van het gebied is verdwenen en er reeds sprake is van een gebied waarin hoofzakelijk wordt gewoond. Hiermee kan, gelet op de aard van de ontwikkeling, een verdere toetsing aan artikel 5.77 van de Omgevingsverordening achterwege blijven.



Figuur 3-12 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 5 Landelijk gebied

Beperking grootschalige logistiek

Een omgevingsplan dient op grond van **artikel 5.56a lid 2 van de Omgevingsverordening** te bepalen dat binnen het werkingsgebied “Beperking grootschalige logistiek” (figuur 3.13) nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek verboden is.

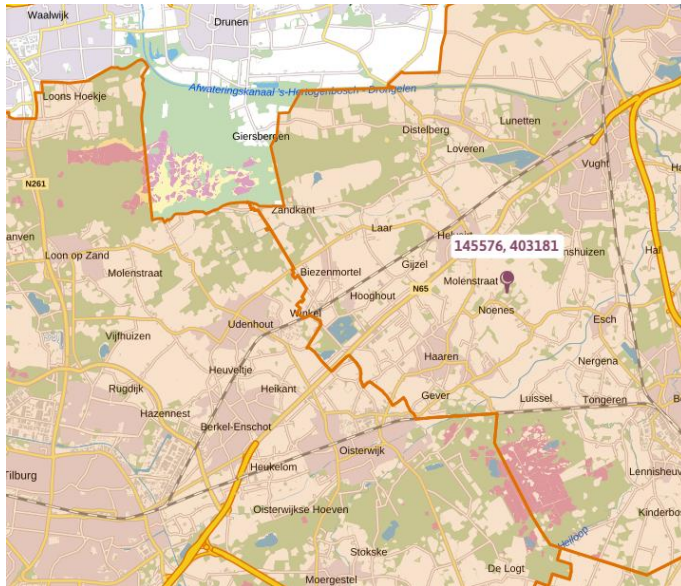


Figuur 3-13 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 5 Beperking grootschalige logistiek

Het plangebied valt binnen het werkingsgebied “Beperking grootschalige logistiek”. Met de ontwikkeling wordt geen (grootschalige) logistiek mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregel.

Stalderingsgebied

Artikel 5.66 van de Omgevingsverordening bepaalt dat binnen een “Stalderingsgebied” een toename van de oppervlakte van een dierenverblijf voor hokdieren is toegestaan als bewijs wordt overlegd zoals bedoeld in artikel 5.66. Met de ontwikkeling wordt een toename van de oppervlakte van eventueel aanwezige dierenverblijven niet toegestaan. Binnen het plangebied zijn geen gebouwen toegestaan op de agrarische gronden. Dit sluit eventuele uitbreiding van een dierenverblijf uit.



Figuur 3-14 uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant, Kaart 9 Stalderingsgebied

Bebouwd gebied

In de Omgevingsverordening is het werkingsgebied ‘Bebouwd gebied’ geïntroduceerd voor grotere bestaande clusters van aaneengesloten bebouwing in het landelijk gebied. Het is mogelijk dat op verzoek van een gemeente het werkingsgebied ‘Bebouwd gebied’ op basis van een concrete ontwikkeling op een gebied wordt gelegd.

Vanuit provinciaal belang is verdichting binnen deze gebieden, met maatwerk, mogelijk. Ontwikkelingen binnen ‘Bebouwd gebied’ zijn gekoppeld aan het versterken van omgevingskwaliteit en het betrekken van deskundigen op dat gebied, onder wie een provinciaal medewerker. Dit nieuwe werkingsgebied is mede ingegeven vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwde locaties in zowel stedelijk als landelijk gebied (zie ook artikel 5.8 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). ‘Bebouwd gebied’ is een specifiek werkingsgebied dat samen kan gaan met andere werkingsgebieden, zoals het Natuur Netwerk Brabant of andere gebieden met een waarde aanduiding. Bij het mogelijk maken van ontwikkelingen binnen ‘Bebouwd gebied’ geldt uiteraard dat rekening gehouden wordt met de aanwezige waarden.

Verzoek opleggen werkingsgebied ‘Bebouwd gebied’

De gemeente Oisterwijk heeft de provincie verzocht op De Noenes het werkingsgebied ‘Bebouwd gebied’ te leggen. Voor het opnemen als ‘Bebouwd gebied’ geldt een aantal uitgangspunten:

1. het gaat om een groot aaneengesloten cluster van bebouwing met overwegend stedelijke functies;
2. in beginsel is geen stedelijke ontwikkeling voorzien in of aansluitend op het gebied (zie ECLI:NL:RVS:2017:1724);
3. er is sprake van een menging van functies waardoor een aanduiding Stedelijk gebied geen recht doet aan de situatie en belemmerend werkt voor de ontwikkeling van de aanwezige functies.

De voorgenomen ontwikkeling om een groot deel van de recreatiewoningen een functieaanduiding 'wonen' te geven voldoet aan bovenstaande voorwaarden. Immers:

1. De Noenes omvat circa 240 percelen met recreatiewoningen gelegen op een oppervlak van circa 46 hectare, zijnde een groot aaneengesloten cluster van bebouwing met een stedelijke functie;
2. Er is geen stedelijke ontwikkeling voorzien in of aansluitend op De Noenes;
3. Er is sprake van een menging van wonen en (behoud en versterking) natuur. Voor bestaande stedelijke functies kent de Omgeving verordening twee werkingsgebieden: 'Stedelijk gebied' en 'Bebouwd gebied'. Gezien de ligging in het buitengebied en de beoogde ontwikkeling is een werkingsgebied 'Bebouwd gebied' hier op zijn plaats.

Artikel 5.57 Maatwerk in Bebouwd Gebied

Artikel 5.57 van de Omgevingsverordening is een maatwerkregeling gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in en om 'Bebouwd gebied'. De beoogde ontwikkeling van het geven van een woonfunctie aan de bestaande recreatiewoningen moet voldoen aan dit artikel. In onderstaande tabel zijn de voorwaarden van artikel 5.57 op een rij gezet met daarnaast de motivering waarom hieraan wordt voldaan.

Artikel 5.57 Maatwerk in Bebouwd gebied		Motivering
1.	Een omgevingsplan ter plaatse van Bebouwd gebied kan een nieuwe bouw- of gebruiksactiviteit toedelen als:	
a.	Dat past in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en bij de omliggende functies;	De ontwikkelingsrichting van De Noenes is vastgelegd in de Structuurvisie Haaren. Hieruit blijkt dat ontwikkelingen binnen De Noenes mogelijk zijn wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de bospercelen binnen het gebied. Aan de wijziging van het omgevingsplan is reeds een heel traject vooraf gegaan. In 2013 heeft de vereniging een principeverzoek ingediend bij de (voormalige) gemeente Haaren voor de actualisering van het bestemmingsplan en de verruiming van de bouwmogelijkheden binnen De Noenes. In 2015 heeft de gemeenteraad in een besluit unaniem besloten om aan de provincie het verzoek in te dienen tot wijziging van de Verordening ruimte en het gebied aan te duiden als "integratie stad-land". Hiervoor heeft de gemeente en de Vereniging De Noenes in 2016 een gezamenlijk voorstel ingediend bij de provincie. De gemeente heeft in 2021 besloten om de (on)mogelijkheden voor permanente bewoning te gaan verkennen. Op 28 september 2023 heeft de raad van de gemeente Oisterwijk besloten om de Nota van uitgangspunten voor de herbestemming van De Noenes aan te nemen. Tevens is hierbij geen sprake van toeristisch perspectief in het gebied. Bijna overal is sprake van permanente bewoning in de feitelijke situatie. Om deze reden is een weg terug naar recreatie nadrukkelijk geen optie meer. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling, welke de wijziging van het omgevingsplan mogelijk gaat maken, in de ontwikkelingsrichting van het gebied binnen De Noenes.
b.	dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, zoals door sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit, sanering van een milieuhinderlijke activiteit of behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;	Met dit plan wordt de omgevingskwaliteit van het buurtschap verbeterd in de vorm van landschaps- en natuurontwikkeling. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de motivering.
c.	het versterken van de omgevingskwaliteit wordt geborgd;	De borging heeft plaatsgevonden in de regels van de wijziging van het omgevingsplan in combinatie met de verbeelding. Met de toevoeging van de functie 'Bos' (Zie Artikel 7) wordt er nadruk gelegd op het unieke karakter binnen het plangebied en wordt tevens het behoud van deze omgevingskwaliteit geborgd. Daarbij is er een landschapsplan ontwikkeld waarin verschillende landschappelijke maatregelen zijn opgenomen zoals: - Bufferzone met houtwallen - Struwelen - Bospercelen - Natuurpoelen - Versterken van boomstructuren - Natuurlijke bermen - Omvorming agrarische grond naar extensief

		- Verbeteren bestaande bospercelen
d.	de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de toedeling van een nieuwe woonfunctie qua omvang in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel;	Dit sublid is niet van toepassing. Zie hieronder artikel 5.57 lid 2.
e.	de activiteit vanuit een bij de omgeving passende rood-groenverhouding van het gebied, die wordt vastgelegd in het omgevingsplan, aanvaardbaar is;	Een en ander is vastgelegd in de regels van de wijziging van het omgevingsplan. Er is een hoofdfunctie 'Bos' opgenomen ter bescherming van natuurwaarden. Tevens wordt er een zeer beperkte aanduiding 'wonen' opgenomen rondom bestaande bebouwing, waarbinnen enkel hoofdgebouwen zijn toegestaan. Daarbij wordt er een beperkte verruiming van bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt ter behoud van het karakter van het gebied: kleinschalige bebouwing in een overwegend groene omgeving. Hiermee is sprake van een passende rood-groenverhouding. Verwezen wordt naar motivering bij artikel 5.57 sub c.
f.	voor zover van toepassing is voldaan aan de bepalingen uit paragraaf 5.2.5 Natuur Netwerk Brabant of paragraaf 5.2.6 Aardkundige-, Cultuurhistorische- of Groenblauwe waarden; en	Het plangebied is momenteel deels gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant'. Conform het provinciaal beleid strekt een wijziging van het omgevingsplan binnen het NNB tot behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden. Daarbij wordt de bestaande planologische situatie gerespecteerd. Op grond van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege zijn er een aantal percelen welke deel uitmaken van het NNB. Deze percelen worden bij deze wijziging van het omgevingsplan aangeduid met de functie 'Natuur'. Hiermee worden de ecologische waarden en kenmerken, alsmede de cultuurhistorische waarden en kenmerken binnen het plangebied geborgd. Ook vindt er, wanneer er terugkoppeling van de provincie is ontvangen, met de beoogde wijziging van het omgevingsplan een logische herbegrenzing van het NNB plaats. Door deze herbegrenzing komt het NNB nu overeen met de bestaande perceelgrenzen waardoor ontwikkeling en behoud van ecologisch waarden nog duidelijk ruimtelijk zijn afgebakend.
g.	bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.	Medewerkers van de provincie zijn betrokken bij de planvorming.
2.	In het geval dat een toegelaten bouw- of gebruiksactiviteit in of aansluitend op Bebouwd gebied leidt tot een stedelijke ontwikkeling, is artikel 5.56 van overeenkomstige toepassing en wordt de omvang van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit mede bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen.	De stedelijke ontwikkeling van onderhavig plan betreft het geven van een aanduiding 'wonen' aan circa 230 percelen. Artikel 5.56 is dan ook van toepassing. De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit moet worden bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen. Het doel van dit plan is 'kleinschalig' wonen in het bos, waarbij de woonfunctie ondergeschikt dient te zijn aan de natuurlijke omgeving. De fysieke tegenprestatie wordt nader uitgewerkt bij de toetsing aan artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Basisprincipes Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening stelt een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (paragraaf 5.1.2). De regels van paragraaf 5.1.2 bepalen dat ieder omgevingsplan invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering; en
- meerwaardecreatie

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen wanneer ten eerste een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving. Op grond van bijlage I bij de omgevingsverordening is 'omgevingskwaliteit' de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een

goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. In de Omgevingsverordening is de 'gezonde leefomgeving' de omgeving die de fysieke en psychische gezondheid beschermt en bevordert.

De herkomstwaarde ziet op het beschermen van erfgoed. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat een deel van het plangebied als "Cultuurhistorisch waardevol gebied" is aangewezen. Dit gebied heet "Het Helvoirtse Broek". De cultuurhistorische waarde ziet op de smalle strookvormige percelering, de broekbosjes en de openheid van het gebied. Voor dit gebied is een strategie opgenomen ter bescherming van de waarden en kenmerken. Deze gronden dienen namelijk planologisch te worden beschermd. In de planregels hebben deze gronden de functie "Natuur". Ten behoeve van deze functie is een omgevingsvergunning vereist voor onder andere het verwijderen van perceelsindelingen en het verwijderen van natuur- en landschapselementen. Met deze vergunningplichtige werken en werkzaamheden worden de waarden en kenmerken van Het Helvoirtse Broek beschermd.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de kwaliteitsverbetering van De Noenes. De smalle strookvormige percelering blijft met de kwaliteitsverbetering aanwezig en wordt versterkt door nieuwe houtwallen. Langs de twee beekdalen (Ruybossche waterloop en de Broekley) wordt beoogd om beekbegeleidende beplantingen aan te brengen om de beekdalen natuurlijker en gevarieerder in te richten.

Ook dient te worden gekeken naar de belevingswaarde. De circa 240 percelen (op 46 hectare) mogen bebouwd worden met recreatieverblijven volgens de regels uit het omgevingsplan van rechtswege. Circa 16 van de 46 hectare is niet verkaveld en bestaat uit bossen en graslanden. Rondom De Noenes is een aantal agrarische percelen gelegen. Dit betreffen voornamelijk gronden met gras aan de Broeksteeg en de Scheurbroeksteeg. Op een aantal percelen in het noorden van het plangebied aan de Broeksteeg zijn paarden en Ouessant schapen aanwezig. Tevens is er NNB aanwezig binnen het plangebied. De waarden van het NNB en het groene karakter van De Noenes zijn juridisch geborgd in de regels van de wijziging van het omgevingsplan. Tevens komen de verschillende kwaliteiten en karakteristieken van de omgeving terug in het landschapsplan. Hiermee draagt het plan bij aan de totstandkoming van een goede omgevingskwaliteit.

De gebruikswaarde van de gronden wordt verhoogd. In essentie verandert er fysiek niks aan de bestaande situatie. Het grote verschil is dat de huidige situatie wordt gelegaliseerd en het karakter binnen De Noenes juridisch wordt geborgd. Tevens gaat de wijziging van het omgevingsplan gepaard met de realisatie van voldoende waterberging. Bij de aanleg van verhard oppervlakte dient te worden voorzien in de aanleg en duurzame instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt eventueel wateroverlast voorkomen binnen het plangebied. Tevens wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap.

De toekomstwaarde van de gronden wordt onder andere verhoogd door onder andere de juridische borging van de omgevingskwaliteiten van De Noenes. Met de toevoeging van de functie 'Bos' (Zie Artikel 7) wordt er nadruk gelegd op het unieke karakter binnen het plangebied. Daarbij is er een landschapsplan ontwikkeld waarin verschillende landschappelijke maatregelen zijn opgenomen zoals:

- Bufferzone met houtwallen
- Struwelen
- Bospercelen
- Natuurpoelen
- Versterken van boomstructuren
- Natuurlijke bermen
- Omvorming agrarische grond naar extensief
- Verbeteren bestaande bospercelen

Ook vindt er versterking van de omgevingskwaliteit plaats door toepassen van een duurzame oplossing: door woongebruik toe te staan op De Noenes wordt verpaupering en de daarbij komende negatieve effecten voorkomen. Hierdoor vindt in algehele zin een kwaliteitsimpuls plaats.

Uit verschillende milieuonderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan dit omgevingsplan blijkt dat sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving. Waar nodig zijn maatregelen geborgd in het omgevingsplan. Er is sprake van een goede omgevingskwaliteit zoals bedoeld in de Omgevingsverordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Met de wijziging van het omgevingsplan van De Noenes is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In de wijziging van het omgevingsplan zijn regels opgenomen voor verschillende activiteiten binnen het plangebied. Door het opnemen van Artikel 7 Bos worden de belangrijkste (groen)structuren van De Noenes geborgd. Ook wordt in beginsel rondom bestaande bebouwing een aanduidingsvlak gelegd waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Bijgebouwen dienen in beginsel op een afstand van maximaal 10 meter van het hoofdgebouw gesitueerd te worden. Hierdoor wordt het ruimtebeslag zoveel als mogelijk beperkt en wordt ervoor gezorgd dat bebouwing zoveel als mogelijk wordt geconcentreerd. Daarbij wordt het bestaande bebouwde gebied zo optimaal mogelijk benut: de feitelijke situatie wordt gelegaliseerd. Hiermee draagt het plan ook bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en voorkoming van verpaupering en de daarbij komende negatieve effecten door woongebruik toe te staan op De Noenes.

Lagenbenadering (artikel 5.9)

De lagenbenadering wordt gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren en een goede afweging te maken over de ontwikkeling. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie.

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de huidige feitelijke situatie gelegaliseerd. Het feitelijke gebruik is daarbij ook al jaren aanwezig. De ontwikkeling zal niet alleen permanent wonen mogelijk maken, maar zal ook de bestaande bodem-, landschaps- en natuurwaarden verbeteren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de waarden binnen De Noenes. Met betrekking tot de aspecten water, bodem en natuur worden de waarden die aanwezig zijn in het gebied en zijn de deze aspecten middels verschillende aanduidingen ook geborgd in de wijziging van het omgevingsplan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling passend voor de locatie met betrekking tot de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

In de feitelijke situatie binnen het plangebied gaat het veelal reeds om permanent wonen. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt dit gelegaliseerd en wordt daarnaast nog de benodigde kwaliteitsverbetering van De Noenes juridische geborgd. De Wijziging van het omgevingsplan draagt bij aan de klimaatadaptatie. Bij het aanwezig zijn van verharding dient waterberging op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit dient te worden gedaan voor zowel het reeds aanwezige verharde oppervlakte als voor de nieuw toe te voegen verharding. Ook is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om een hogere goothoogte toe te staan wanneer iemand een groen dak realiseert. Hiermee draagt de wijziging van het omgevingsplan bij aan klimaatadaptatie.

Artikel 5.56: Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt op basis van de Omgevingsverordening binnen de gebiedsaanwijzing 'Landelijk gebied'. Op grond van artikel 5.56 van de Verordening kan een wijziging van het omgevingsplan in afwijking van de hoofdregel (artikel 5.55, eerste lid, aanhef) onder voorwaarden voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen ter plaatse van 'Landelijk gebied'. Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied moet onder andere invulling worden gegeven aan de voorwaarde dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied, het past binnen regionale afspraken en dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 5.11 van de verordening staat dat een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Volgens deze regeling onderbouwd een omgevingsplan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en dat de uitvoering is geborgd door financiële, juridische en feitelijke vastlegging van het plan of nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg.

In de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2023' wordt aangegeven hoe de gemeenten in de regio Hart van Brabant toepassing geven aan artikel 5.11 lid 2b van de Omgevingsverordening (OV). Deze werkafspraken bieden:

- een helder kader voor de gemeenten, en wel zodanig dat vooraf duidelijk is dat dit de instemming heeft van de provincie;
- duidelijkheid aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen over hoe de gemeenten de regels inzake kwaliteitsverbetering toepassen;
- duidelijkheid over hoe de regels inzake kwaliteitsverbetering in de praktijk worden geëffectueerd en over het feit dat dit in overeenstemming is met de bedoeling van de Omgevingsverordening.

Indien een ruimtelijke ontwikkeling onder de werking van de omgevingsverordening valt, wordt de ruimtelijke ontwikkeling geschaard onder een categorie. Voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie 3:

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op de omgeving. Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Hierbij is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De landschappelijke inpassing kan deel uitmaken van de kwaliteitsverbetering, of geëist worden als aanvulling daarop (keuze aan de gemeente). Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de inspanning die verricht moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap relatief eenvoudig kwantitatief genormeerd kan worden, omdat het mogelijk is deze ontwikkeling te koppelen aan waardevermeerdering van de grond of van het object (de planologische waardeinstijging of voorheen “de bestemmingswinst”). Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de omgevingsverordening.

In categorie 3 gevallen is zowel landschappelijke inpassing als kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. Het gaat dan overigens om een basisinspanning. Met basisinspanning wordt de minimale omvang bedoeld. Het staat de gemeente vrij om een grotere inspanning te vragen. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is vereist op basis van een goedgekeurd landschapsplan en dit moet bepaald zijn door een berekening gebaseerd op een percentage van de grondwaardevermeerdering. Aangezien het een niet-planmatige ontwikkeling betreft, zal de kwaliteitsverbeteringsopgave worden bepaald aan de hand van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de ontwikkeling ontstaat. Hiervoor zijn normbedragen bepaald. Het toestaan van permanente bewoning is niet in een normbedrag te vangen. Dit omdat geen sprake is van een reguliere wijziging van recreatie naar wonen. Hierdoor is maatwerk noodzakelijk. In samenspraak met de gemeente en de provincie is onderbouwd maatwerk overeengekomen.

Om inzicht te geven in de kwaliteitsverbeteringsopgave is onderstaand een berekening toegepast, overeenkomstig een eerder uitgevoerd onderzoek in 2015² en de Nota van Uitgangspunten waar de gemeenteraad op 28 september 2023 positief op heeft besloten. Hierbij is uitgegaan van de onderstaande uitgangspunten:

- een waardeinstijging van gemiddeld 7,5% per perceel (op basis van een indicatieve verwachte waardeinstijging tussen de 5 en 10%);
- 229 percelen waar permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt conform correspondentie met eigenaren;
- huidige gemiddelde WOZ-waarde van een perceel inclusief recreatiewoning van € 240.995,71

Gemiddelde WOZ-waarde per woning	240.995,71 euro
Waardeinstijging 7,5%	259.070,39 euro
Waardevermeerdering per woning	18.0274,68 euro
Kwaliteitsbijdrage	3.614,94 euro
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap	827.821,26 euro

Op basis van bovenstaande indicatieve berekening dient voor de kwaliteitsverbeteringsopgave een bedrag van circa € 827.821,26 geïnvesteerd te worden in het landschap.

² Haalbaarheidsonderzoek De Noenes, Antea Group, 1 oktober 2015

Met het landschapsplan wordt hier invulling aan gegeven met (laan-)bomen, nieuwe houtwallen, een nieuwe poel, een wadi en een retentie-moeraszone, recreatieve/ educatieve voorzieningen en het omvormen van bermen. Hiermee wordt tot een bedrag van €233.975,97,- gekomen. Het complete landschapsplan is als bijlage 3 aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. Voor het resterende deel is samenwerkingsovereenkomst aangegaan met het waterschap wat wordt ingezet voor herinrichting van het beekdal van de Ruijsbossche waterloop. Er vinden momenteel nog gesprekken plaats met grondeigenaren. Voor zover niet haalbaar worden gelden in een groenfonds gestort en wordt het onder meer ingezet voor groenblauwe dooradering zo veel mogelijk in de omgeving van de Noenes.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de instructieregels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 5.129g van het Bkl blijft een toets aan de Ladder ook met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. In de Ladder is opgenomen dat, voor zover een omgevingsplan (of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de motivering worden ingegaan op de mogelijkheden die er binnen het bestaand stedelijk gebied zijn om in die behoefte te voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het omgevingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Een stedelijke ontwikkeling is volgens dit artikel ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening. Artikel 5.129g Bkl heeft geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving, maar is volgens jurisprudentie in beginsel 500 m² bvo. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Bij de toetsing aan de Ladder onder de Omgevingswet, is het uitgangspunt dat de bestaande jurisprudentie over de Ladder (onder de Bro) gebruikt kan worden.

Toetsing

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

In dit geval is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van een gebruikswijziging van verblijfsrecreatie naar wonen. Conform jurisprudentie³ is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling geeft daarbij aan dat moet worden beoordeeld wat het planologisch beslag van enerzijds het voorheen geldende plan en anderzijds het voorliggende plan is en daarnaast is het van belang in hoeverre wordt voorzien in een functiewijziging.

De woningen worden in de toekomstige situatie permanent bewoond door hetzelfde huishouden, waardoor sprake is van bewoning jaarrond. Op basis van het vigerende planologische regime is permanente bewoning niet toegestaan. Er worden dan ook middels deze wijziging van het omgevingsplan, extra gebruiksmogelijkheden toegekend aan een groot aantal bestaande recreatiewoningen en dient te worden aangetoond dat de wijziging voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarbij zal de Afdeling meewegen dat het plan in beginsel uitsluitend ziet op het omzetten van recreatiewoningen die al permanent worden bewoond.

Afweging behoefte

Op basis van het vigerende planologische regime was het mogelijk om op een perceel van minimaal 375 m² een recreatieverblijf te realiseren. Een en ander conform de kadastrale situatie destijds. In de feitelijke situatie zijn de

³ ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252 en ABRvS 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503

betreffende percelen vele malen groter. De feitelijke situatie is ook vastgelegd in deze wijziging. De daadwerkelijke ruimtelijke effecten bij gebruik van de woningen als vakantiewoning zullen niet veel afwijken van de effecten bij de (deels) permanente bewoning.

Kwantitatieve behoefte

Op 22 mei 2022 heeft de gemeente Oisterwijk de Woonzorgvisie 2022-2027 vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan hoe zij de uitdagingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid de komende jaren aangaat. Samenvattend wordt gesteld dat er een grote opgave ligt om de komende jaren veel woningen toe te voegen en te voorzien in de woningbehoefte. Er is de komende jaren een behoefte aan 1.500 extra woningen om te kunnen voorzien in de totale vraag. De legalisering van de reeds aanwezige permante bewoning van recreatiewoningen is al reeds sinds enkele jaren bekend bij de gemeente Oisterwijk. Met onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt deze woningen omgezet naar een onderdeel van de bestaande woningvoorraad.

Kwalitatieve behoefte

De gemeente Oisterwijk heeft in haar Woonzorgvisie 2022-2027 tevens een kwalitatieve richtlijn aangegeven voor de komende jaren. Zie hiervoor onderstaande figuur.

Woningmarktsegment (naar eigendom en prijsklasse)	2020 - 2030
Huur < € 763 (sociaal)	25%
Huur € 763 - € 1.000	6%
Huur > € 1.000	3%
Totaal Huur	34%
Koop < € 225.000 (sociaal)	10%
Koop € 225.000 - € 355.000	34%
Koop € 355.000 - € 450.000	19%
Koop > € 450.000	3%
Totaal Koop	66%
Totaal	100%

Figuur 3-15: Tabel 3.1 uit de Woonzorgvisie 2022-2027: Kwalitatieve richtlijn nieuwbouwopgave 2020-2030

Uit de figuur is op te maken dat er behoefte aan zowel huur- en koopwoningen van verschillende prijssegmenten. Daarbij heeft de gemeente de ambitie uitgesproken dat 75% van de totale opgave betaalbaar moet zijn. De relatief kleine woningen in het gebied vallen zo goed als allemaal in het betaalbare segment. Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze ambitie. Daarbij kan gesteld worden dat de actuele behoefte aan woningen impliciet is aangetoond omdat er sprake is van een vrijwel volledige permanente bezetting van de aanwezige woningen op De Noenes.

Afweging bestaand stedelijk gebied

Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een bestaand stedelijk gebied, moet worden uitgegaan van hetgeen planologisch is toegestaan op grond van het vigerende planologische regime. Het bestemmingsplan De Noenes '87 wijst een heel groot gedeelte van het plangebied aan als een '(beperkt) verblijfsrecreatief gebied' waarop 'recreatiewoonverblijven' zijn toegestaan op percelen van minimaal 375 m² conform de kadastrale situatie destijds. Het is een samenhangend (stedenbouwkundig) geheel van percelen (met ontsluiting) waaraan deze bestemming is toegekend. De Noenes kan vanwege dat feit dan ook worden aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' zoals in artikel 5.129g, eerste lid Bkl is bedoeld. Een nadere motivering voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is dan ook niet vereist. Wel wordt in deze motivering ingegaan op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en wordt gemotiveerd dat er voldaan kan worden aan een goede fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haaren

De gemeente Haaren is per 1 januari 2021 opgeheven en onderverdeeld over de gemeente Boxtel, Oisterwijk, Tilburg en Vught. De gemeente Haaren heeft op 20 januari 2015 de structuurvisie "Structuurvisie Haaren 2013" vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit drie delen.

Deel B van de structuurvisie beschrijft hoe de gemeente de beleidsuitspraken uit Deel A in uitvoering gaat brengen. Deze uitvoering kan bestaan uit de inzet van juridische instrumenten, financiële instrumenten en/of procesmatige instrumenten. De Noenes wordt in de structuurvisie aangeduid als “Groen – rode landschapselementen” (figuur 3.16). De Noenes en het omliggende landschap wordt volgens de structuurvisie aangemerkt als een solitair groen en bebost landschapselement.

Beleid ten aanzien van het sturen op thema's (deel A structuurvisie)

Wonen

Het beleid ten aanzien van het ‘wonen’ is primair gericht op de vier dorpen binnen de gemeente en secundair op het (verspreid) wonen in het buitengebied. Ten aanzien van het ‘wonen’ geldt dat de identiteit van de dorpen (onderling) zoveel mogelijk behouden dient te blijven, daarnaast geldt dat het verschil tussen stad en land bewaard dient te blijven. Nieuwe woningbouwopgaven hebben uitsluitend een plaats in of grenzend aan de dorpen. Bij de afweging tussen in- en uitbreiding staat de Ladder voor duurzame verstedelijking, als vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, centraal. Uit dit thema blijkt duidelijk dat de gemeente Haaren nadrukkelijk inzet op het concentreren van woningen binnen de vier bestaande dorpskernen. Nieuwe woningbouw in het buitengebied wordt, onverlet nadere regelingen, niet voorgestaan om het ‘groen groener’ te maken. Voor de omzetting van recreatiewoningen is geen specifiek beleid opgenomen; dergelijke omzettingen mogen echter niet ten koste gaan van het realiseren van een continue bouwstroom in de dorpen (basisverantwoordelijkheid). In dit kader is het van belang dat een omzetting van ‘recreatieverblijf’ naar ‘wonen’ geen inbreuk maakt op de woningbehoefte (bevolkingsprognose) als vastgelegd regionale woningbouwafspraken.

In de provinciale prognose worden huishoudens, die permanent in een recreatiewoning wonen beschouwd als niet woning behoevend. Zij bewonen immers een recreatiewoning, die niet als woning wordt meegeteld. Op het moment dat een permanent bewoonde recreatiewoning wordt omgezet in een ‘burgerwoning’, dan betekent dit dat de betreffende huishoudens woning behoevend worden (en soms ook op papier naar de betreffende gemeente verhuizen, dat vervolgens weer is terug te vinden in de migratiegegevens). Deze toename van de woningbehoefte, waar in de provinciale prognose geen rekening mee is gehouden, gaat echter gelijk op met een toename van de woningvoorraad. Per saldo heeft deze omzetting dus geen effect op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Samengevat: Het aantal inwoners wordt vergroot, maar dat geldt ook voor het aantal woningen. Er vindt, als gevolg van de omzetting, geen toename of afname van de woningbehoefte plaats. Geconcludeerd kan worden dat aan het in de structuurvisie vastgelegde uitgangspunt dat het ‘omzetten’ geen invloed mag hebben op de ontwikkeling van de dorpen wordt voldaan. In het kader van een op te stellen wijziging van het omgevingsplan dient wél nadrukkelijk te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, hetgeen is gedaan in paragraaf 5.2.3.

Werken en economie

Het beleid ten aanzien van ‘werken en economie’ heeft als belangrijke component de pijler ‘toerisme en recreatie’. De hoofdlijn van beleid bestaat er uit dat er ontwikkelingsmogelijkheden bestaan voor dag- en verblijfsrecreatie, maar dat dergelijke initiatieven uitsluitend mogelijk zijn wanneer zij een kleinschalig karakter hebben. Nadrukkelijk wordt in de structuurvisie aangehaald dat ‘nieuwe grote complexen met vakantiewoningen’ niet worden voorgestaan. Geconcludeerd kan worden dat een omzetting van De Noenes van recreatiewoningen naar permanente woningen niet zal leiden tot de aanleg van nieuwe verblijfsrecreatieve complexen, ook niet diegene met een bedrijfsmatige exploitatie.

Omgevingskwaliteit

In het beleid ten aanzien van omgevingskwaliteit staat het behouden en versterken van de kernwaarden centraal. De kernwaarden ‘mozaïeklandschap’ en ‘ervaren en gebruiken’ zijn relevant voor De Noenes. Ten aanzien van de eerstgenoemde kernwaarde gaat het om een kleinschalig en divers mozaïek aan landschappen en dorpen. Deze afwisseling en de contrasten tussen open en gesloten landschappen, grasland en boomteelt, historische landgoederen en nieuwe bebouwingsconcentraties bepalen het beeld. Het beleid ten aanzien van de ‘mozaïekstructuur’ houdt in dat de contrasten verder worden versterkt om zo de ‘kleuren’ van het ‘mozaïek’ op te poetsen. Het mozaïek is vastgelegd op de structuurvisiekaart. Op deze kaart is De Noenes als een separaat ‘mozaïekelement’ weergegeven. Dit houdt in dat de gemeente de ‘kleur’ van dit element wil behouden en niet wil laten vervagen. Versterking van de kleur houdt dan onder meer in het behouden van het gesloten landschapsbeeld en waar mogelijk dit beeld versterken. Ten aanzien van de tweede kernwaarde, ‘ervaren en gebruiken’, geldt dat het recreatieve gebruik van het landschap kan worden vergroot. Dit geldt met name op

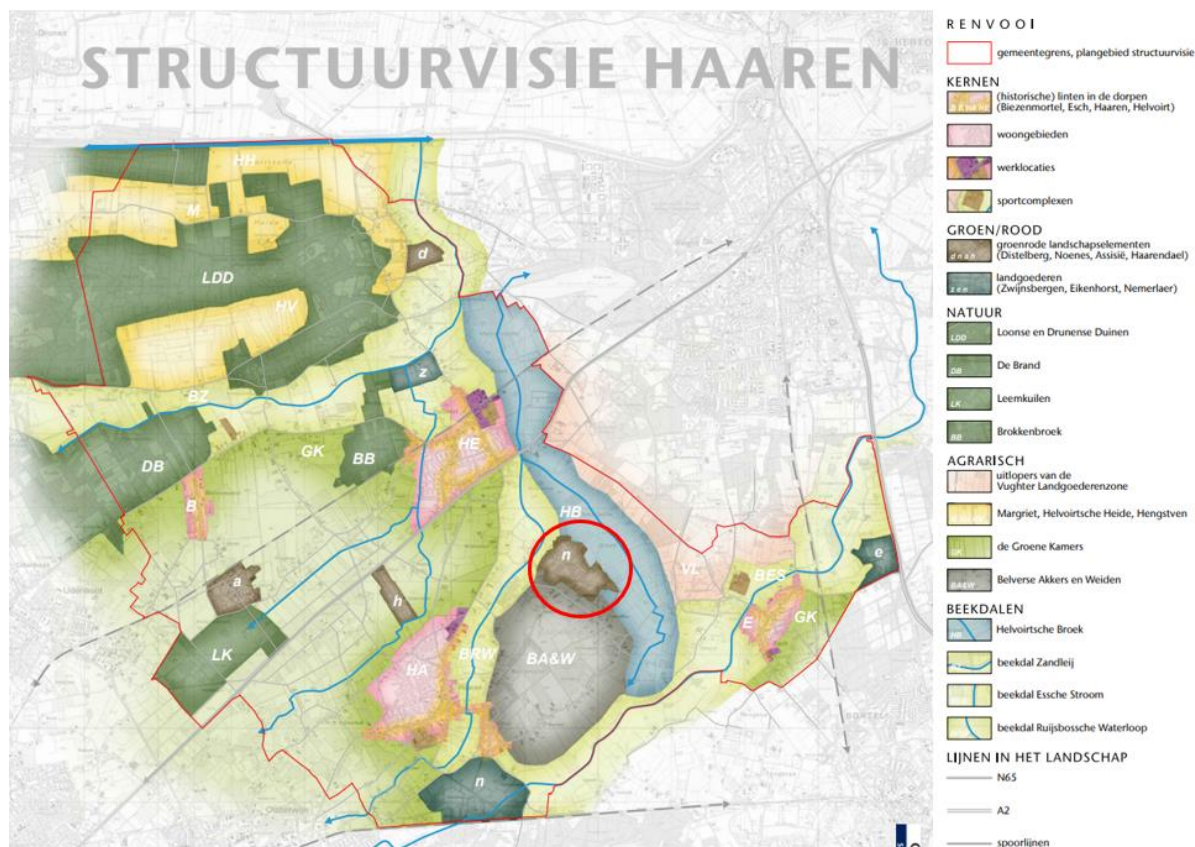
plaatsen waar dit in samenhang gaat met ecologische waarden. De gemeente zet in dit kader onder meer in op het meer beleefbaar maken van het beekdal van het Helvoirts Broek. Dit beekdal is relatief ontoegankelijk, waardoor het niet eenvoudig beleefbaar kan worden gemaakt. Gelet op de ligging van De Noenes bestaan er kansen om vanuit deze bebouwingsconcentratie het beekdal zichtbaarder te maken. Bij het ontwikkelen van de kernwaarden dienen bedreigingen te worden voorkomen, zoals vermindering van de biodiversiteit, aantasten van de landschapselementen en negatieve effecten op de hydrologie.

Ten aanzien van De Noenes geldt dat de gewenste functiewijziging wordt gezien vanuit het voorkomen van bedreigingen ten aanzien van de omgevingskwaliteit. Zo dreigt, vanwege de complexe beheersituatie van De Noenes, de kleur van het mozaïek fletser te worden. Onder meer doordat landschapselementen die De Noenes een besloten aanblik geven niet de juiste juridisch-planologische bescherming kennen. Ook dreigen de investeringen in de kwaliteit van de afzonderlijke kavels af te nemen, vanwege een verminderde courantheid van de huidige bebouwingsmogelijkheden. Bij het beschermen van de huidige kwaliteiten van De Noenes wordt aandacht besteed aan de ecologische waarden van De Noenes en de hydrologische gevolgen van eventuele kleinschalige ontwikkelingen. Zo zal de kwaliteitsverbetering leiden tot de versterking van een aantal van de landschappelijke kenmerken van het gebied en zal de wijziging van het omgevingsplan zorgen voor een verplichting tot realisatie van waterberging bij de toename van verhard oppervlak.

Beleid ten aanzien van het sturen op kwaliteit gebieden (deel B structuurvisie)

De structuurvisie beschrijft de volgende kenmerken over De Noenes:

- Complex van recreatiewoningen die zijn gesitueerd op verkavelde voormalige weilanden en akkers op de overgang van de Belverse Akkers en Weiden en het beekdal van de Broekleij, waartussen enkele bospercelen aanwezig zijn. Deze bospercelen zijn voormalige productiebossen opgeplant met hoofdzakelijk grove dennen. Het groep op de percelen is hoofdzakelijk tuinbeplanting. De hoofdwegen zijn voorzien van laanbeplanting bestaande uit Amerikaanse eiken.
- De kenmerken van een bos met een gevarieerde begroeiing overheersen in het beeld naar de omgeving.
- Het interne beeld is sterk gevarieerd en versnipperd met deels dichte bosbeplanting die vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar is.



Figuur 3-16 uitsnede Structuurvisie Haaren, plangebied in rood omlijnd

De structuurvisie stelt dat ontwikkelingen binnen De Noenes niet mogelijk zijn voor zover deze ten koste gaan van of een negatief effect hebben op de bospercelen.

Volgens de structuurvisie zijn ontwikkelingen mogelijk wanneer dit niet ten koste gaat of een negatief effect heeft op de bospercelen. De ontwikkeling zal een legalisering zijn van de feitelijke situatie en een actualisering van het oude bestemmingsplan, welke nu onderdeel is geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Nagenoeg het gehele plangebied wordt aangeduid met de functie “Bos”, waarbij het behoud, herstel en/of ontwikkeling van bos, bebossing en natuurwaarden als belangrijkste kan worden gezien. Een aantal van de percelen zullen worden aangeduid als “Natuur”. Binnen deze functie staat het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van deze functie centraal.

Ten behoeve van het herstel en de ontwikkeling van natuur en bos zal een kwaliteits- en landschapsverbeteringsplan gemaakt worden voor De Noenes.

De Noenes voorziet nu reeds in recreatiewoningen. Met de mogelijkheid om permanent de woningen te gaan bewonen, zullen er geen negatieve effecten op de bospercelen zijn. In de recreatiewoningen kon reeds 24/7 en jaarrond worden gerecreëerd. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden zijn slechts toegestaan op eigen percelen, niet zijnde bospercelen. Door de strakke aanduiding rond de bebouwing wordt kleinschalig permanent wonen in het bos mogelijk gemaakt en blijft de woonfunctie ondergeschikt aan de natuurlijke omgeving en het bos. Het karakter binnen De Noenes blijft met de functie ‘Bos’ behouden. Hierbij worden gebouwen gecentraliseerd op een perceel zodat binnen het gebied natuur en bos zo veel mogelijk centraal staan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Structuurvisie Haaren 2013.

3.3.2 Visie Buitengebied Gemeente Oisterwijk

Op 29 september 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Visie Buitengebied vastgesteld. De Visie Buitengebied is van toepassing voor het gehele buitengebied van de gemeente Oisterwijk en is tot stand gekomen aan de hand van een interactief proces met stakeholders. De visie buitengebied van de gemeente Oisterwijk betreft een visie met balans tussen de belangrijkste functies in het buitengebied. Er is balans gezocht tussen de belangrijkste functies: natuur, landbouw, toerisme en wonen. De visie is uitgezet in 6 verschillende thema's. Dit betreffen:

- Klimaat & duurzaamheid
- Landschap & cultuurhistorie
- Natuur & biodiversiteit
- Landbouw
- Wonen & bedrijvigheid
- Recreatie & Toerisme

Klimaat & Duurzaamheid

Vanuit dit thema is het onder andere de ambitie voor de gemeente om de overstap naar duurzame energiebronnen in de vorm van wind- en zonne-energie te maken. Daarbij is het vanwege de klimaatverandering van belang het watersysteem hiervoor zo goed en snel mogelijk op orde te krijgen.

De wijziging van het omgevingsplan ziet binnen De Noenes voornamelijk op het (deels) legaliseren van de feitelijke situatie en het actualiseren van het bestemmingsplan uit 1987 en de latere herziening van het bestemmingsplan uit 1996. Volgens de basiskaart ‘Klimaat & Duurzaamheid’ vanuit de Visie Buitengebied, heeft het plangebied de aanduidingen ‘overstromingsrisico’, ‘Regionale waterberging’ en ‘Reservering waterberging’.

De wijziging van het omgevingsplan gaat gepaard met de realisatie van voldoende waterberging. Bij de aanleg van verhard oppervlakte dient te worden voorzien in de aanleg en duurzame instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt eventueel wateroverlast voorkomen binnen het plangebied. Tevens is binnen de wijziging van het omgevingsplan de aanduiding ‘overige zone- attentiezone waterhuishouding’ opgenomen en zijn er specifieke regels opgenomen.

Daarnaast dient het omgevingsplan te worden voorzien van een onderbouwing van de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft. Deze onderbouwing is opgenomen bij de “Weging van het waterbelang” in paragraaf 4.10. Binnen de wijziging van het omgevingsplan is de aanduiding ‘overige zone – reservering waterberging’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding strekken de gronden, behalve voor de daar voorkomende functies, tevens tot het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied.

Landschap & cultuurhistorie en Landbouw

Vanuit het thema ‘Landschap & cultuurhistorie’ is het onder andere de ambitie om de beekdalen open te houden door deze te reserveren voor waterberging en extensieve functies. Vanuit het thema ‘Landbouw’ is het onder andere de ambitie om in de beekdalen te streven naar openheid en mogelijkheden voor (tijdelijke) waterberging door landbouw die de landschappelijke en natuurwaarden versterkt zodat we beter bestand zijn tegen de klimaatverandering.

Volgens de basiskaarten ‘Landschap & cultuurhistorie’ én ‘Landbouw’ vanuit de Visie Buitengebied, heeft het plangebied de aanduiding ‘Beekdal’.

In de Visie geeft de gemeente aan dat voor de beken wordt gesteld dat de ecologie leidend moet zijn direct langs de beek en dat aan de randen van het beekdal combinaties met recreatie mogelijk zijn. Binnen De Noenes is er sprake van een specifiek watersysteem dat te maken heeft met het reliëf en de afstroom van bovengronds en ondergronds water. Dit watersysteem is van hoge hydrologisch-ecologische waarde en mag niet verstoord worden. De beekdalen binnen De Noenes werken als buffers voor de berging van regenwater op regionaal gebied. Daarnaast zijt ter plaatse van De Noenes regenwater in de grond, om als kwel in het Helvoirts Broek op te treden. Dit heeft belangrijke ecologische waarde. Ten behoeve van de belangrijke waarde van De Noenes voor de berging van water op regionaal niveau wordt hier bij de wijziging van het omgevingsplan rekening mee gehouden. Voor landbouw geldt dat in de beekdalen, voor zover die nog niet in bezit zijn van natuurorganisaties, er alleen nog landbouw worden toegestaan die natuur- en landschapswaarden in dat gebied versterken. Dat betekent het telen van gewassen die de openheid intact houden en die bestand zijn tegen overstromingen. Dit ook in het belang van de klimaatadaptatie.

Daarbij is binnen De Noenes is de functie “Bos” vooraanstaand. Deze gronden hebben als functie: het behoud, het herstel en de ontwikkeling van bos, bebossing en de natuurwaarden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de instructieregels vanuit de Provincie voor de “Groenblauwe waarden”. Daarnaast staat bij het legaliseren van de bestaande situatie ook het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving centraal. Ten behoeve van de kwaliteit- en landschapsverbetering wordt een kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld. Aan het gebruik van de permanente woningen is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld ten behoeve van de planologische borging.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de kwaliteitsverbetering van De Noenes. De smalle strookvormige percelering blijft met de kwaliteitsverbetering aanwezig en wordt versterkt door nieuwe houtwallen. Langs de twee beekdalen (Ruybossche waterloop en de Broekley) wordt beoogd om beekbegeleidende beplantingen aan te brengen om de beekdalen natuurlijker en gevarieerder in te richten.

Natuur & biodiversiteit

Vanuit dit thema is het onder andere de ambitie om te streven naar basiskwaliteit natuur of hoger in het buitengebied. In de bossen, heide en vennen blijft de gemeente beschermen door stringente (planologische) regelingen. In de schil er omheen neemt de gemeente maatregelen om een verdere teloorgang van natuurwaarden te voorkomen. In de Natura 2000-gebieden en andere natuurgebieden helpt de gemeente de terreinbeheerders en eigenaren om de natuurwaarden te behouden en versterken. Gemeente Oisterwijk heeft zelf weinig natuurgebieden en andere gronden in het buitengebied in eigendom. De belangrijkste natuurterreinen worden beheerd door de terrein beherende organisaties: Natuurmonumenten, Brabants Landschap en Staatsbosbeheer. Daarnaast heeft het waterschap een belangrijke rol in het beekherstel, vispassages en de realisatie van watergebonden ecologische verbindingzones. De rol van de gemeente zou zich met name moeten richten op het samen met deze organisaties en andere betrokkenen realiseren van de natuurdoelstellingen.

Volgens de basiskaart ‘Natuur & biodiversiteit’ vanuit de Visie Buitengebied, heeft het plangebied de aanduidingen ‘Natuurnetwerk Brabant (NNB) - Gerealiseerd’; ‘Natuurnetwerk Brabant (NNB) - Nog in te richten’; ‘Natuurnetwerk Brabant (NNB) - Nog te verwerven en in te richten’ en ‘Natte natuurepaleis’.

Conform het provinciaal beleid strekt een wijziging van het omgevingsplan binnen het NNB tot behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden. Daarbij wordt de bestaande planologische situatie gerespecteerd. Op grond van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege zijn er een aantal percelen welke deel uitmaken van het NNB. Deze percelen worden bij deze wijziging van het omgevingsplan aangeduid met de functie 'Natuur'. Hiermee worden de ecologische waarden en kenmerken, alsmede de cultuurhistorische waarden en kenmerken binnen het plangebied geborgd.

Daarbij is, om de kwaliteit van het landschap binnen De Noenes te verbeteren, een landschapsplan opgesteld. Perceeleigenaren die ervoor hebben gekozen om een aanduiding 'permanente woning' op hun gronden te krijgen, zijn verplicht om een financiële bijdrage te leveren ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering is een verplichting vanuit de provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een 'Landschapsvisie de Noenes' opgesteld waarmee invulling gegeven is aan de vereiste kwaliteitsverbeteringsopgave die door de provincie wordt gesteld.

Wonen

&

Bedrijvigheid

Vanuit dit thema is onder andere de ambitie om meer ruimte voor flexibiliteit te bieden voor ruimte-voor-ruimte-woningen of vergelijkbaar in het buitengebied, waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap centraal staat. Ook heeft de gemeente aangegeven dat nieuwe of collectieve woonvormen onder voorwaarden in het buitengebied mogelijk zijn. Provinciaal beleid schrijft voor dat binnen het Landelijke gebied alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Hierop is een aantal uitzonderingen van toepassing. Onder de noemer maatwerk, met als doel omgevingskwaliteit, is het mogelijk om onder voorwaarden woningen toe te voegen aan het buitengebied. Leidend hierbij is de kwaliteitsverbetering die hiermee wordt behaald. Bij het toevoegen van een woning moet er sprake zijn van een aanvaardbare locatie in landelijk gebied én dient de fysieke tegenprestatie, gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk te zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Voor de ontwikkeling van een woning betreft een aanvaardbare locatie een locatie binnen een bebouwingsconcentratie, of wanneer de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Volgens de basiskaart 'Wonen & Bedrijvigheid' vanuit de Visie Buitengebied is het plangebied niet expliciet aangeduid. Wel laat een en ander zien dat ter plaatse en verspreid gelegen over het plangebied, de aanduidingen 'Bestemming 'Wonen'' en 'Bestemming 'Natuur'' voorkomen.

In de Provinciale Omgevingsverordening is het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' geïntroduceerd voor grotere bestaande clusters van aaneengesloten bebouwing in het landelijk gebied. Het is mogelijk dat op verzoek van een gemeente het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' op basis van een concrete ontwikkeling op een gebied wordt gelegd. Vanuit provinciaal belang is verdichting binnen deze gebieden, met maatwerk, mogelijk. De gemeente Oisterwijk heeft de provincie verzocht op De Noenes het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' te leggen. Voor het opnemen als 'Bebouwd gebied' geldt een aantal uitgangspunten, waaraan is getoetst in paragraaf 3.2.2 van deze motivering.

Recreatie & Toerisme

Vanuit dit thema is onder andere de ambitie om een gevarieerd toeristisch aanbod te behouden. Nieuwe initiatieven moeten van toegevoegde waarde zijn op het huidige toeristische aanbod. Ook wil de gemeente bestaande recreatiebedrijven de mogelijkheid te bieden om te ontwikkelen en te vernieuwen. De focus ligt daarbij op kwaliteitsverbetering en/of ontwikkeling van bestaande exploitaties. Daarbij blijft de huidige zonering een goed uitgangspunt. Een nadere uitwerking van de huidige zonering komt aan bod in de nieuwe toeristische visie (zie paragraaf 3.3.3 van deze motivering).

Volgens de basiskaart 'Recreatie & Toerisme' vanuit de Visie Buitengebied, is het plangebied aangeduid als een afzonderlijk en op zichzelf staand gebied, te weten 'De Noenes'. Dit met het oog op een eventueel maatwerktraject om ter plaatse permanente bewoning toe te staan. In de visie buitengebied is ten aanzien van deze specifieke aanduiding geen nadere beschrijving opgenomen.

Het huidige recreatiebeleid (voor het grondgebied Oisterwijk) gaat uit van een zonering. Er worden drie zones onderscheiden: hogere, gemiddelde en lagere dynamiek. De waardevolle delen van de Oisterwijkse bossen en vennen zijn aangewezen als lagere (lage) dynamiek. Ontwikkelingen daar zijn gericht op het verder ontwikkelen van het recreatief product (routes en verbindingen), kleinschalige overnachtingen en kwaliteitsverbetering

bestaande bedrijven. Ontwikkelingsplannen worden in hoge mate beoordeeld op landschappelijke inpassing en het niet verstoren van natuurwaarden.'

De Noenes bestaat in hoofdzaak uit circa 240 percelen die in het vigerende bestemmingsplan zijn aangewezen voor verblijfsrecreatie. Met de voorgenomen ontwikkeling, waar deze motivering onderdeel van is, wordt de feitelijke situatie gelegaliseerd: permanent wonen. In de eerder genoemde opgaven (met name opgave 4) waar de gemeente zich op wil focussen komt onder andere naar voren dat ze zich wil focussen op het behouden en versterken van het huidige toeristisch aanbod. Dit onder meer door bestaande recreatiebedrijven de mogelijkheid te bieden om te ontwikkelen en te vernieuwen. De focus ligt daarbij op kwaliteitsverbetering en/of ontwikkeling van bestaande exploitaties. De gemeente geeft daarbij aan dat ze alert wil blijven op het feit dat bedreigingen als permanente bewoning op bestaande parken zorgt voor een disbalans in de directe omgeving.

Anders dan in de visie opgenomen, wordt op basis van bovenstaande met de voorgenomen permanente bewoning toegestaan binnen De Noenes. Binnen de Noenes is namelijk reeds geruime tijd geen sprake van toeristisch perspectief vanwege het feit dat De Noenes nooit als recreatiepark (planmatig) is opgericht en als recreatiepark geëxploiteerd is. Tevens is de feitelijke situatie dat een groot deel (+/- 80%) van de percelen permanent wordt bewoond. Hierdoor is het toekomstperspectief als recreatiepark, met al deze individuele eigenaren niet meer mogelijk.

Echter verandert er weinig aan de feitelijke situatie met de voorgenomen ontwikkeling: de feitelijke situatie wordt met de wijziging van het omgevingsplan gelegaliseerd. De disbalans waar de gemeente over spreekt in haar visie is op dit moment al realiteit en zal naar verwachting alleen maar slechter worden wanneer er geen toekomstperspectief wordt geboden aan dit gebied. De mismatch tussen gebruik en planologie en de onduidelijkheid over het toekomstperspectief is namelijk één van de oorzaken van de verrommeling en dreigende verpaupering van het gebied. Dit maakt eigenaren en bewoners terughoudend in investeringen in kwaliteitsverbetering. Met de wijziging van het omgevingsplan en bijbehorende stukken wordt perspectief geboden aan het gebied en kan de omgevingskwaliteit gewaarborgd worden.

Conclusie

Anders dan in de visie opgenomen, wordt met de voorgenomen ontwikkeling permanente bewoning toegestaan ter plaatse van De Noenes. Echter, de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een duurzame oplossing waarbij planologie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie en voorkomt de dreigende verrommeling en verpaupering van het gebied. De feitelijke situatie wordt immers gelegaliseerd. Met de wijziging van het omgevingsplan worden eveneens de omgevingskwaliteiten in en om De Noenes juridisch geborgd. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling grotendeels in lijn met de Visie Buitengebied.

3.3.3 Visie Toerisme & Recreatie Gemeente Oisterwijk

In 2022 heeft de gemeente Oisterwijk de Visie Toerisme & Recreatie Gemeente Oisterwijk vastgesteld. De visie beschrijft de belangrijkste kansen en uitdagingen op het gebied van recreatie en toerisme voor de gemeente Oisterwijk op de middellange termijn (2030) en geeft richting aan de aanpak van de uitdagingen en de rol die de gemeente hierin wil vervullen.

Op basis van een evaluatie van het vorige (recreatie) beleid en meerdere analyses van de gemeente blijkt dat recreatie van groot belang is voor de gemeente. De gemeente ziet de kansen en uitdagingen die recreatie en toerisme te bieden hebben. Door in te spelen op deze kansen kan de sector nog meer floreren en wordt bij het oplossen van de uitdagingen het toeristisch product nog beter benut. Vanuit de analyse zijn vier opgaven naar voren gekomen waar de gemeente zich op wil focussen:

1. Onderlinge samenhang tussen kernen Oisterwijk, Haaren, Moergestel, Heukelom en buitengebied versterken.
2. Betere spreiding van bezoek over de gehele gemeente, zowel in ruimte als in tijd.
3. Initiatieven/projecten dienen - behalve economische waarde – maatschappelijke waarde toe te voegen.
4. Bij nieuwe functies: de juiste vrijetijdsvoorziening op de juiste locatie, met versterking van de omgevingskwaliteit.

Om de ambities te realiseren en de opgaven op te pakken, zet de gemeente in haar strategie de bestemming centraal. De uitdagingen en kansen doen zich voor in de verschillende (deel)gebieden van de gemeente. Om ervoor te zorgen dat de inzet op bestemmingsmanagement en –ontwikkeling zo effectief mogelijk is, wil de gemeente ook inzetten op het creëren van de juiste voorwaarden. Voorwaarden die noodzakelijk zijn en als handvaten dienen bij het behalen van de ambities.

Bestemmingsmanagement kan uitgedrukt worden als; regie op basis van evaluaties, analyses en samenwerking met daarbij een gezamenlijke visie. Het management gedeelte ziet de gemeente als de ‘software kant’ van de strategie: gezamenlijk wordt er voor gezorgd dat de basis op orde is. Op het gebied van bestemmingsontwikkeling heeft de gemeente maar een beperkte rol. De inzet van de gemeente richt zich hier voornamelijk op het realiseren van koppelkansen voor recreatie en toerisme, zoals cultuur, natuur, wateropgaven of woningbouw. Omdat het toeristisch-recreatieve product samengesteld is, richt bestemmingsontwikkeling zich op alle onderdelen van de toeristische beleving, van het verblijf tot het vervoer en van de omgeving tot de bezienswaardigheden. De gemeente kijkt daarbij voornamelijk naar de mogelijkheden om recreatie en toerisme te koppelen aan andere ruimtelijke opgaven.

De gemeente heeft de in lijn met deze visie de kaart ‘Toerisme & Recreatie Zoneringskaart’ opgesteld. De kaart geeft globaal aan waar de gemeente welk type ruimtelijke ontwikkeling voorstaat. Om balans te zoeken en te behouden in het toeristische product, is besloten om de bestaande (toeristische) zonering (uit eerdere visies) te behouden in deze visie. De zonering is gericht op recreatie als hoofdactiviteit. De keuzes in profilering en functie hebben een ruimtelijke weerslag. De kaart onderscheidt drie zones:

- Hogere dynamiek: Deze dynamiek beslaat voornamelijk de zone richting Moergestel en het KVL-terrein.
- Gemiddelde dynamiek: Deze dynamiek beslaat voornamelijk het overige buitengebied m.u.v. Oisterwijkse bossen en vennen: ruimte voor kleinschaligere toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.
- Lagere dynamiek: Deze dynamiek beslaat voornamelijk de Oisterwijkse bossen en vennen: Nieuwvestiging is in principe niet toegestaan en de focus ligt op bestaande exploitaties.

Volgens de kaart is het plangebied aangeduid als een afzonderlijk en op zichzelf staand gebied, te weten ‘De Noenes’. Dit met het oog op een eventueel maatwerktraject om ter plaatse permanente bewoning toe te staan.

De Noenes bestaat in hoofdzaak uit 240 percelen die in het vigerende bestemmingsplan zijn aangewezen voor verblijfsrecreatie. Met de voorgenomen ontwikkeling, waar deze motivering onderdeel van is, wordt de feitelijke situatie gelegaliseerd: permanent wonen. In de eerder genoemde opgaven (met name opgave 4) waar de gemeente zich op wil focussen komt onder andere naar voren dat ze zich wil focussen op het behouden en versterken van het huidige toeristisch aanbod. Dit onder meer door bestaande recreatiebedrijven de mogelijkheid te bieden om te ontwikkelen en te vernieuwen. De focus ligt daarbij op kwaliteitsverbetering en/of ontwikkeling van bestaande exploitaties. De gemeente geeft daarbij aan dat ze alert wil blijven op het feit dat bedreigingen als permanente bewoning op bestaande parken zorgt voor een disbalans in de directe omgeving.

Anders dan in de visie opgenomen, wordt op basis van bovenstaande met de voorgenomen ontwikkeling permanente bewoning toegestaan binnen De Noenes. Binnen de Noenes is namelijk reeds geruime tijd geen sprake van toeristisch perspectief vanwege het feit dat De Noenes nooit als recreatiepark (planmatig) is opgericht en als recreatiepark geëxploiteerd is. Tevens is de feitelijke situatie dat een groot deel (+/- 80%) van de percelen permanent wordt bewoond. Hierdoor is het toekomstperspectief als recreatiepark, met al deze individuele eigenaren niet meer mogelijk. Echter, de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een duurzame oplossing waarbij planologie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie en voorkomt de dreigende verrommeling en verpaupering van het gebied. Verder verandert er weinig aan de feitelijke situatie met de voorgenomen ontwikkeling: de feitelijke situatie wordt met de wijziging van het omgevingsplan gelegaliseerd. De disbalans waar de gemeente over spreekt in haar visie is op dit moment al realiteit en zal naar verwachting alleen maar slechter worden wanneer er geen toekomstperspectief wordt geboden aan dit gebied. De mismatch tussen gebruik en planologie en de onduidelijkheid over het toekomstperspectief is namelijk één van de oorzaken van de verrommeling en dreigende verpaupering van het gebied. Dit maakt eigenaren en bewoners terughoudend in investeringen in kwaliteitsverbetering. Met de wijziging van het omgevingsplan en bijbehorende stukken wordt perspectief geboden aan het gebied en kan de omgevingskwaliteit gewaarborgd worden.

Conclusie

Anders dan in de visie opgenomen, wordt met de voorgenomen ontwikkeling permanente bewoning toegestaan ter plaatse van De Noenes. Echter, de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een duurzame oplossing waarbij planologie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie en voorkomt de dreigende verrommeling en verpaupering van het gebied. De feitelijke situatie wordt immers gelegaliseerd. Met de wijziging van het omgevingsplan worden eveneens de omgevingskwaliteiten in en om De Noenes juridisch geborgd. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling grotendeels in lijn met de Visie Toerisme & Recreatie Gemeente Oisterwijk.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

4.1.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

Voor ontwikkelingen geldt het wettelijk kader voor milieueffectrapportages dat is omschreven in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. De toepassingsregels zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit afdeling 16.4 van de Omgevingswet blijkt dat de gemeentelijke instrumenten vallen onder de in deze afdeling opgenomen regels. Zij zijn dus aangemerkt als plannen of programma's waarvoor, afhankelijk van de activiteiten die er in voorzien zijn, mogelijk een mer moet worden uitgevoerd.

Artikel 16.36 lid 1 van de Omgevingswet bepaalt dat een plan of programma dat een kader vormt voor te nemen besluiten over projecten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Ow in beginsel plan-mer-plichtig is. De plannen of programma's waarvoor eerst een plan-mer-beoordeling kan worden uitgevoerd, zijn vermeld in het derde en vierde lid, van artikel 16.36 van de Ow. Het gaat dan om:

- een plan of programma dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau óf voor kleine wijzigingen van een dergelijk plan of programma;
- of een plan of programma dat een kader vormt voor andere projecten dan de projecten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de Ow.

4.1.2 Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een gebied op lokaal niveau. Lokaal niveau betekent ook wel gemeentelijk niveau. Om te bepalen of sprake is van een klein gebied moet gekeken worden naar de verhouding tot het totale grondgebied van het bevoegde lokale gezag. Het planvoornemen bevindt zich in een klein deel binnen de gemeentelijke grenzen van Oisterwijk. Om deze reden volstaat de omgevingsplanwijziging met een plan-mer-beoordeling. Deze mer-beoordeling (d.d. 26-11-2024) is opgenomen als Bijlage 4 bij deze motivering.

4.1.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse. Het voornemen heeft weliswaar mogelijke effecten, maar deze zijn in aard en omvang niet aanzienlijk. De onderzochte aspecten leiden geen van alle tot aanzienlijke milieueffecten die noodzaak geven tot het opstellen van een milieueffectrapport.

4.2 Geluid

4.2.1 Kader

Voor geluidgevoelige functies zijn geluidsgrenswaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling getoetst moet worden.

De geluidsnormen zijn onder de Omgevingswet neergelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een omgevingsplan dient bij de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig gebouw ervoor te zorgen dat het geluid op dat gebouw niet de standaardwaarde overschrijdt (5.78t Bkl). De waardes die gelden worden weergegeven in tabel 6-1. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken.

Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Tabel 4.1 Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (artikel 5.78t Bkl jo 5.87u Bkl)

Geluidbronssoort	Standaardwaarde (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.87u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 Lden	70 Lden
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 Lden	65 Lden
Industrieterrein	50 Lden 40 Lnight	55 Lden 45 Lnight

Geluidgevoelige gebouwen

Een geluidgevoelig gebouw is conform artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Dit geldt niet voor het gedeelte van het gebouw waar het omgevingsplan geen geluidgevoelige ruimte toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is. Onder een geluidgevoelig object wordt ook een geluidgevoelig gebouw verstaan, wat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Een recreatiewoning kan niet gezien worden als een geluidgevoelig gebouw. Bij de definitie van woonfunctie wordt aangehangen bij de definitie van woonfunctie uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat dan om de “gebruiksfunctie voor het wonen”.

4.2.2 Toetsing

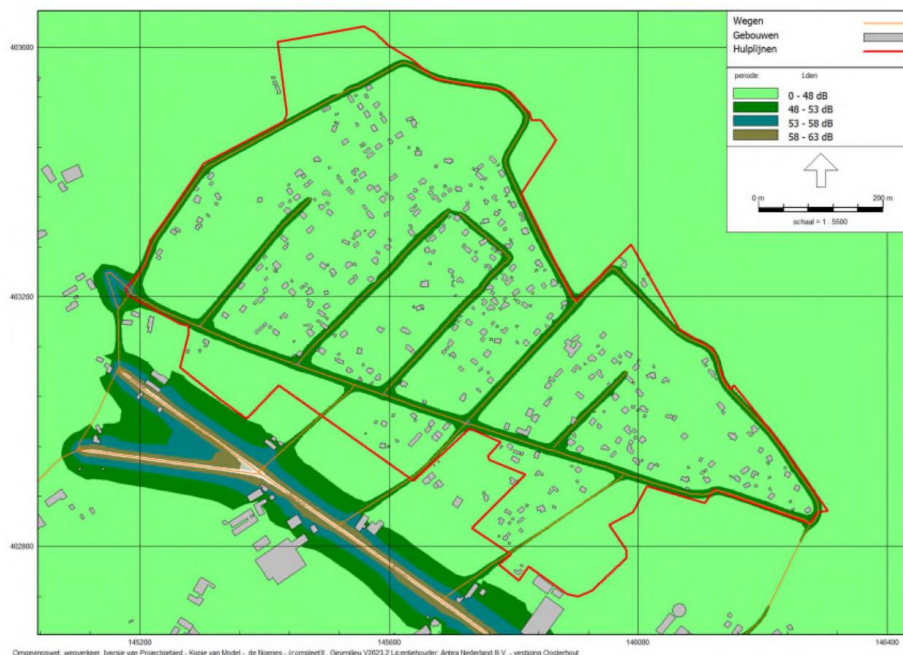
De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging van de huidige functie die toegekend is aan de percelen binnen het plangebied. Er zullen geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, oftewel de huidige situatie blijft ongewijzigd. Om inzichtelijk te maken wat de geluidbelasting is op geluidgevoelige gebouwen in de toekomstige situatie is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Antea Group (zie bijlage 5).

In het onderzoek is wegverkeerslawaai als gevolg van gemeentewegen inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van verkeersgegevens en het rekenmodel zijn conform Bijlage IVe Omgevingsregeling berekeningen gemaakt. Uit de rekenresultaten is gebleken dat het geluid ter plaatse van het plangebied voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB. Noemenswaardig is het feit dat in onderhavig onderzoek gebruik is gemaakt van een ‘worst-case’ benadering en alsnog voldaan kan worden aan de geldende standaardwaarde. Tabel 6.2 laat waarden zien ter plaatse van de gebruikte toetspunten. De hoogste geluidbelasting betreft 50 dB behorend bij de woning aan de ‘Uilenpad 1’.

Tabel 4.2 Hoogst berekende rekenresultaten

Toetspunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Geluid (dB)
T29_A	Uilenpad 1	2	50
T19_A	Broeksteeg 52	2	48
T18_A	Broeksteeg 54c	2	47
T47_A	Scheurbroeksesteeg 16	2	47
T21_A	Broeksteeg 16	2	47
T17_A	Broeksteeg 56	2	47
T20_A	Broeksteeg 28	2	46
T01_A	Scheurbroeksesteeg 23	2	46
T12_A	Broeksteeg 72	2	45
T02_A	Scheurbroeksesteeg 27	2	45

Aan de hand van geluidcontouren is nog dieper ingegaan op het plangebied (figuur 4.1). De figuur geeft het plangebied (rood omkaderd) weer, ook de bebouwing en wegen zijn zichtbaar op de kaart. Op de geluidcontourenkaart is te zien dat de geluidbelasting binnen het gehele plangebied lager is dan de standaardwaarden (Lden). De hoogste geluidwaarden liggen vanzelfsprekend nabij een weg. Hoe groter de afstand vanaf de weg, des te lager de geluidswaarde wordt.



Figuur 4-1 Kaart geluidcontouren 'De Noenes'

4.2.3 Conclusie

Binnen het plangebied kan er ruimschoots worden voldaan aan de standaardwaarde. Uit de berekende toetspunten blijkt dat de hoogst berekende waarde 50 dB betreft. Uit de geluidcontourenkaart blijkt dat ook de woningen waar geen toetspunt op geplaatst is, ruim voldoet aan de standaardwaarde. Het aspect geluid vormt geen belemmering.

4.3 Trillingen

4.3.1 Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten.

De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen.

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en 5.87a van het Bkl.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten.

4.3.2 Toetsing

De meest relevante trillingsbronnen zijn wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Voor wegverkeer en railverkeer geldt dat dit afhankelijk is van het aandeel zwaar vrachtverkeer. Voor alle trillingsbronnen geldt dat trillingen afnemen als de afstand tot de bron groter wordt.

Voor trillingen door wegverkeer moet dan ook worden gekeken naar het aandeel zwaar vrachtverkeer en de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van dit planvoornemen geldt dat op basis van het aandeel zwaar vrachtverkeer en de afstand tot het plangebied geen effecten van trillinghinder te verwachten zijn.

Voor trillingen door railverkeer moet dan ook worden gekeken naar het aandeel goederenvervoer en de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van dit project geldt dat op basis van de afstand van circa 2,1 kilometer tot het plangebied geen effecten van trillinghinder te verwachten zijn.

Voor trillingen door industriële activiteiten moet worden gekeken naar de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van onderhavige ontwikkelingen geldt dat op basis van de afstand tot het plangebied er geen effecten van trillinghinder te verwachten zijn gelet op de afstand tot industriële activiteiten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering.

4.4 Geur

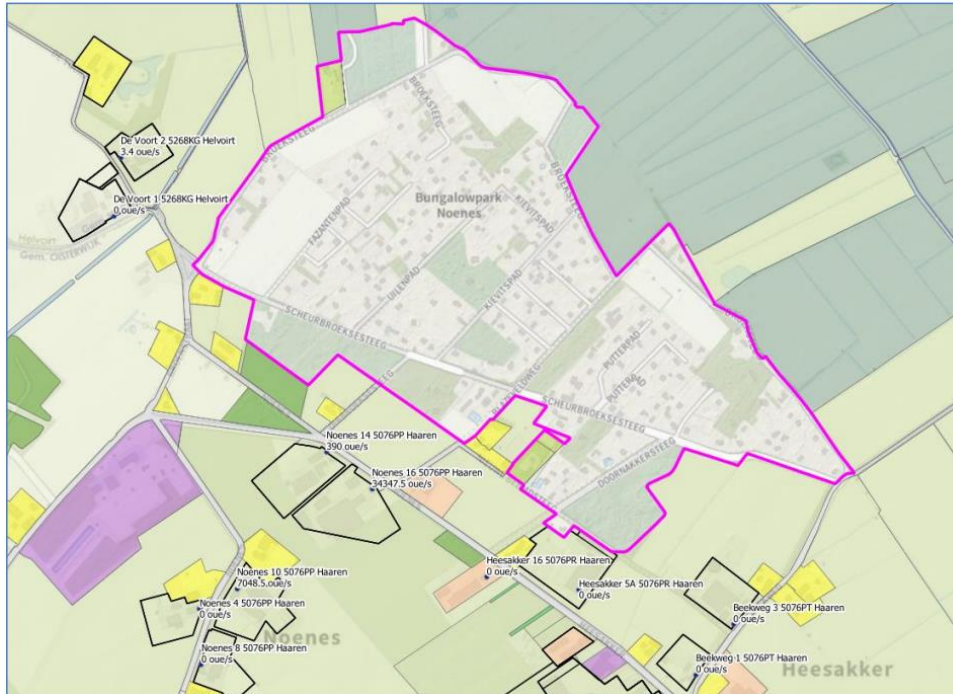
4.4.1 Kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl bevat instructieregels voor omgevingsplannen met betrekking tot geur bij geurgevoelige gebouwen. De Omgevingswet bepaalt dat bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening dient te worden gehouden met de gezondheid (2.1 lid 4 Ow).

In het omgevingsplan stelt de gemeente regels over geur (artikel 5.92 lid 1 Bkl). Uiteindelijk moet geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Wanneer geur aanvaardbaar is, dient het bevoegd gezag zelf te beoordelen. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met achtergrondbelasting, welke de geurbelasting van alle veehouderijen samen inhoudt.

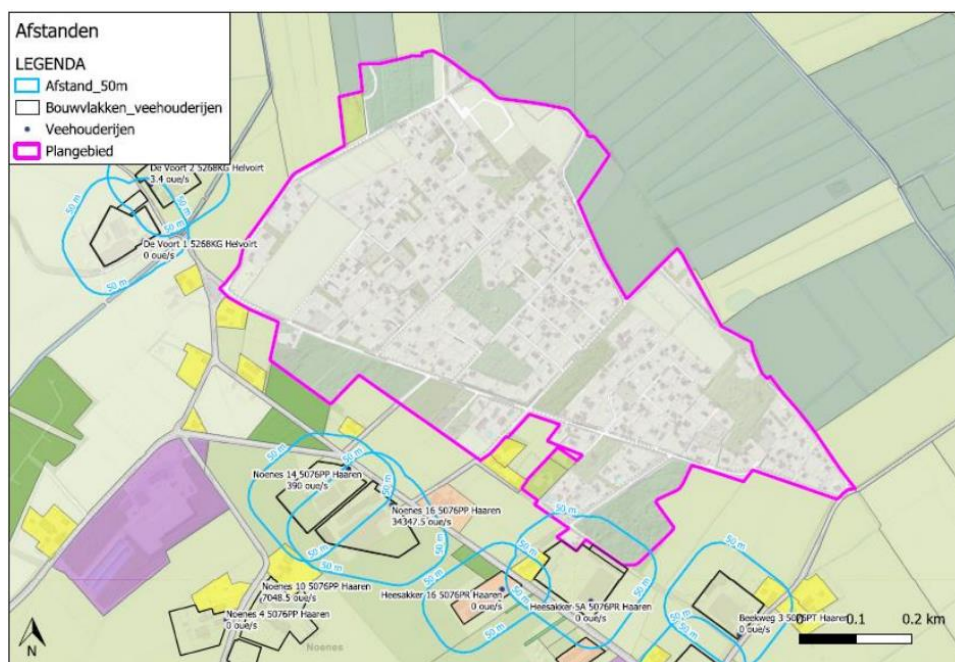
4.4.2 Toetsing

Door De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek naar geurhinder verricht ten behoeve van De Noenes (bijlage 6). Hierbij is gekeken naar de ligging van de geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten ten aanzien van het beoogde plan. In figuur 4.2 zijn de veehouderijen in de omgeving van De Noenes weergegeven.



Figuur 4-2 veehouderijen en geuremissies

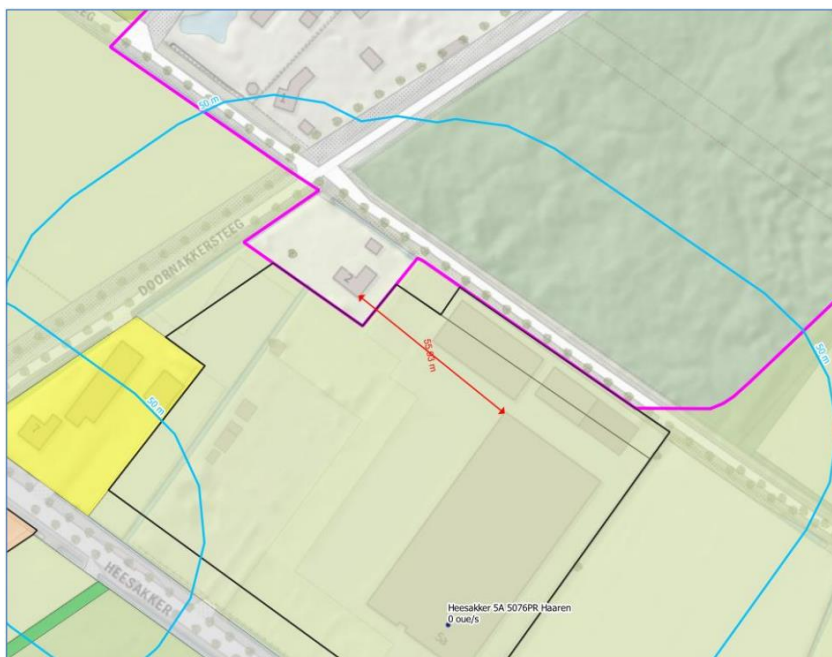
Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, dient een afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object buiten een bebouwde kom in acht te worden genomen. In figuur 4.3 is de afstandscontour van 50 meter rondom de relevante veehouderijen weergegeven.



Figuur 4-3 veehouderijen met afstandscontour 50 meter

Uit figuur 4.3 blijkt dat alleen de afstandscontour van 50 meter rondom de veehouderij aan de Heesakker 5A overlapt met het plangebied. Echter, uit figuur 4.4 blijkt dat de daadwerkelijke emissiepunten van dierenverblijven op meer dan 50 meter van het dichtstbijzijnde beoogde geurgevoelige object ligt. Hiermee kan worden gesproken van een aanvaardbare geurhinder. Aangezien er al sprake is van een bestaand geurgevoelig object wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad. De veehouderij kan immers geen nieuwe emissiepunten van dierenverblijven op kortere afstand dan 50 meter van dat geurgevoelig object oprichten.

Aangezien er wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter is er wat betreft de afstanden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



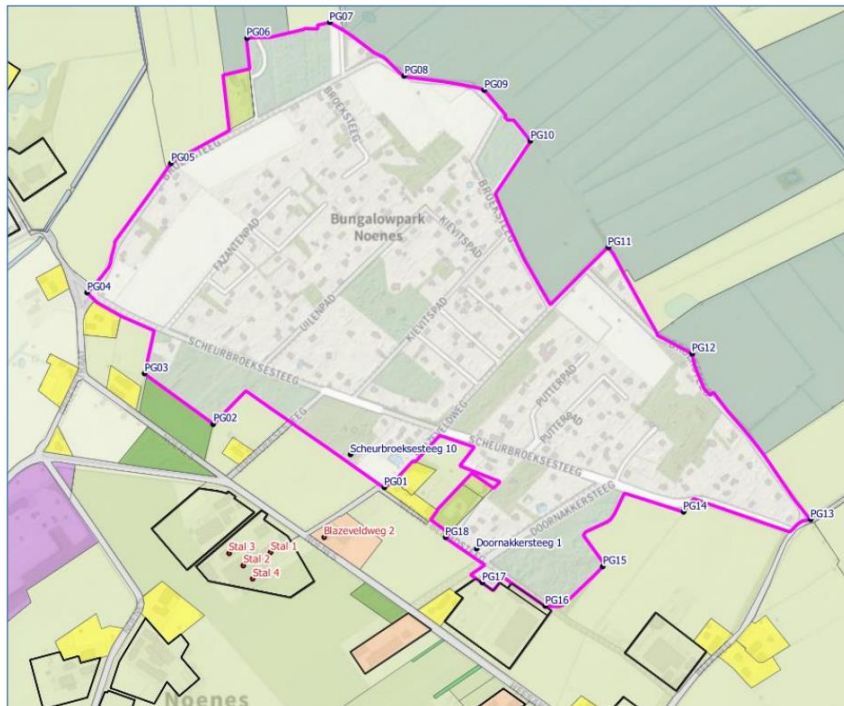
Figuur 4-4 detail afstanden Heesakker 5A

Voorgrondbelasting

Binnen het plangebied geldt een geurnorm van 14 ouE/m^3 . Gelet op de geuremissie van de omliggende veehouderijen in relatie tot de afstand tot het plangebied is de veehouderij aan Noenes 16 maatgevend voor de geurbelasting. Overige veehouderijen liggen verder weg van het plangebied én hebben een lagere geuremissie.

Voor de veehouderij aan de Noenes 16 is een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting (figuur 4.5.). Hierbij is uitgegaan van de emissiepunten volgens het milieudossier, aangezien op voorhand duidelijk is dat bestaande woningen buiten het plangebied maatgevend zijn voor de maximale planologische mogelijkheden en niet de bestaand een beoogde woningen binnen het plangebied.

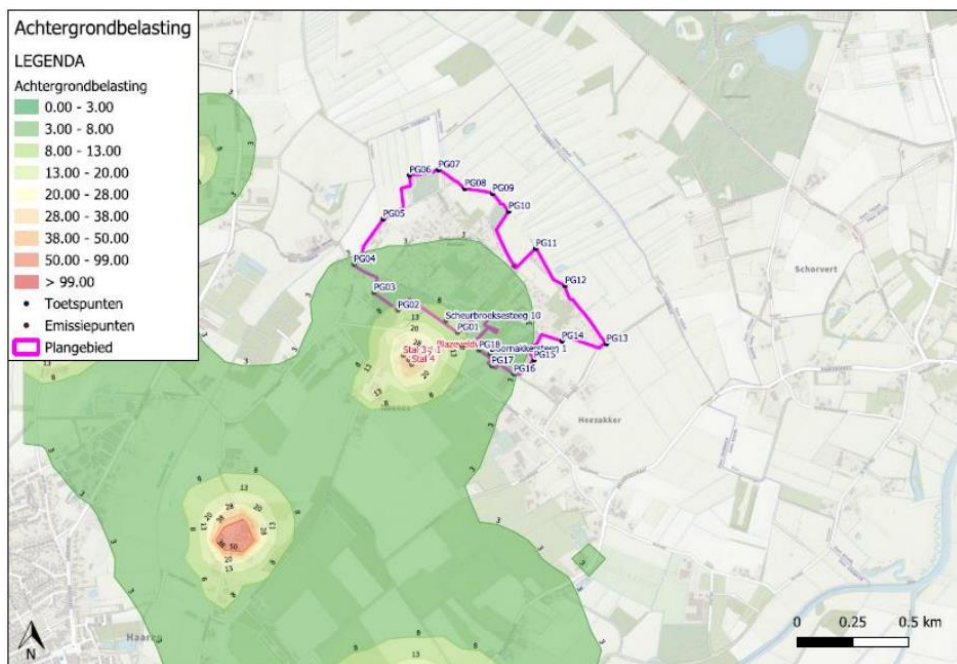
De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van een bestaande woning binnen het plangebied bedraagt $10,6 \text{ ouE/m}^3$. Hiermee wordt voldaan aan de geurnorm. Bij deze norm (ter plaatse van de hoogst berekende voorgrondbelasting) blijkt de milieukwaliteit "tamelijk slecht". Nu een en ander de hoogst berekende voorgrondbelasting betreft, bedraagt de voorgrondbelasting ter plaatse van het resterende deel nog minder, waardoor aldaar sprake is van een betere milieukwaliteit. Het woon- en leefklimaat is beter dan het woon- en leefklimaat dat op grond van de geurnorm van 14 ouE/m^3 aanvaardbaar wordt geacht. Daarnaast dient er rekening mee te worden gehouden dat feitelijk gezien het gebruik al aanwezig is op de gronden. De veehouderijen worden tevens niet in hun belangen geschaad, omdat sprake is van bestaande woningen en om dat woningen buiten het plangebied maatgevend zijn.



Figuur 4-5 emissiepunten en toetspunten

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. Figuur 4.6 toont de achtergrondbelasting. In bijlage 6 wordt de exact berekende achtergrondbelasting getoond. De achtergrondbelasting is op de hoogst belaste (bestaande) woning binnen het plangebied $10,1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Echter, de voorgrondbelasting is maatgevend. Nu een en ander de hoogst berekende achtergrondbelasting betreft, bedraagt de achtergrondbelasting ter plaatse van het resterende deel nog minder, waardoor aldaar sprake is van een betere milieukwaliteit.



Figuur 4-6 achtergrondbelasting

4.4.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering.

4.5 Verkeer

4.5.1 Kader

Ten gevolge van een ontwikkeling kunnen er veranderingen ontstaan ten aanzien van verkeer. Ten behoeve van de ontwikkeling dient bepaald te worden wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling.

4.5.2 Toetsing

Voor de omgevingsplanwijziging moet de oude situatie met de nieuwe situatie worden vergeleken. De omgevingsplanwijziging zet de bestaande recreatiefunctie om in een woonfunctie. De referentiesituatie voor plannen betreft de huidige planologisch legale situatie voorafgaand aan de wijziging. Er is echter bij een groot deel van de percelen al jarenlang permanente bewoning aanwezig, waardoor in de realiteit het wegverkeer nauwelijks zal veranderen door de wijziging van het omgevingsplan. Het gaat dus om maatwerk dat zich in de praktijk meer richt op de mogelijkheid tot uitbreiding van de bebouwing dan een wijziging van het gebruik.

Bekend is dat er 240 percelen aanwezig zijn in het gebied. Op dit moment is er een toegestane bouwoppervlak van 60 m² per perceel. Dit is in de huidige situatie dan ook per perceel bebouwd. In de nieuwe situatie zal maximaal 90 m² mogelijk gemaakt worden. Omdat er geen goede referentie is voor deze situatie in bijvoorbeeld de cijfers van het CROW zijn voor deze wijziging van gebruik en de grotere bebouwingsoppervlakte, voor het aantal extra verkeersbewegingen de kengetallen van de CROW⁴ gebruikt voor een tiny house. Hierbij wordt het verschil tussen de oude en de nieuwe situatie aangeduid als een verschil van één extra kamer (1,8 extra bewegingen per etmaal). Dit zou betekenen dat er 1,8 bewegingen per perceel x 240 percelen = 432 extra bewegingen per etmaal bijkomen.

Echter, niet alle percelen gaan een gebruikswijziging krijgen in de omgevingsplanwijziging. Daarnaast zal niet iedere bewoner van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik gaan maken. Er is daarom uitgegaan van een uitbreidingspercentage van 50%. Dit is een worst case aanname voor één rekenjaar (12 aaneengesloten maanden), terwijl de uitbreidingen ook nog eens verspreid gaan worden over meerdere jaren. Dit betekent dat er voor $(240 / 2 =) 120$ percelen 1,8 lichte verkeersbewegingen per etmaal bijkomen $(= 120 \times 1,8 = 216)$. Dit leidt tot een worst case toename van 216 extra bewegingen in het gehele gebied van de Noenes. Deze verkeersbewegingen vinden ook nog verspreid over een groot aantal wegen in het gebied plaats, die deze extra bewegingen goed op kunnen vangen. Ook op de grotere wegen in de directe omgeving is deze toename goed op te vangen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering.

4.6 Parkeren

4.6.1 Kader

Ten gevolge van een ontwikkeling kunnen er veranderingen ontstaan ten aanzien van parkeren. De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan moet worden voldaan. De parkeereis wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen en geeft inzicht in de te realiseren parkeerplaatsen. Het voldoen aan de parkeernormen draagt bij aan een gunstig leef- en woonklimaat. Immers met voldoende parkeerplaatsen voorkomen we parkeeroverlast. De gemeente Oisterwijk beschikt over Beleidsregels Parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024. De parkeercijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Oisterwijk “weinig stedelijk” op basis van de demografische kerncijfers van het CBS per gemeente.

⁴ CROW publicatie 381: ‘Parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie, 2018’

Tabel 4.3 Parkeernormen woningen

Functie	Eenheid	Centrum	Centrum schil	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,7	2,0	2,2	2,3	0,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	per woning	1,6	1,9	2,1	2,1	0,3
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,4	1,7	1,9	1,9	0,3
Koop, appartement, duur	per woning	1,5	1,9	2,0	2,0	0,3
Koop, appartement, midden	per woning	1,3	1,6	1,8	1,8	0,3
Koop, appartement, goedkoop	per woning	1,2	1,3	1,5	1,5	0,3
huur, huis, vrije sector	per woning	1,4	1,6	1,9	1,9	0,3
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,2	1,3	1,5	1,5	0,3
Huur, appartement, duur	per woning	1,3	1,6	1,8	1,8	0,3
Huur, appartement, midden/goedkoop	per woning	1,0	1,1	1,3	1,3	0,3
Huur, appartement, sociale huur	per woning	0,9	1,0	1,2	1,2	0,3
Kamerverhuur, met eigen faciliteiten	per woning	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2
Kamerverhuur, met gezamenlijke faciliteiten	per bed	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Seniorenflat	per woning	0,9	0,9	1,0	1,0	0,3
Kleine woningen (Tiny house of tijdelijke flexwoningen)	per woning	0,6	0,7	0,7	0,7	0,3
Kantoor (zonder baliefunctie)	per 100 m2 bruto vloeroppervlak	1,9	2,4	2,6	2,6	5%

4.6.2 Toetsing

Binnen De Noenes worden er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

Alle parkeerplaatsen zijn reeds gerealiseerd op eigen terrein. Gelet op de gemiddelde omvang van de percelen binnen De Noenes van circa 500-1.000 m2 is hier op eigen terrein dan ook meer dan voldoende ruimte voor. Dit is tevens planologisch verankerd in het omgevingsplan. Bij het realiseren van parkeerplaatsen dient degene die gaat bouwen rekening te houden met het parkeerbeleid van de gemeente zoals vastgelegd in de “Nota parkeernormen 2024”. Dit geldt voor zowel de parkeereis voor bewoners als voor de parkeereis voor bezoekers. Daarbij is er een voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen in de regels van de wijziging van het omgevingsplan. Hierin is geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts wordt verleend als op eigen terrein is voorzien in de aanleg en duurzame instandhouding van voldoende parkeergelegenheid conform de 'Beleidsregels Parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024' van de gemeente Oisterwijk dan wel conform het meest recente gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen. Ook is hierin vastgelegd dat een gebruik conform de functieomschrijving enkel is toegestaan als op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform de gelende parkeernormen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in

paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

4.7.2 Toetsing

Met de ontwikkeling wordt de huidige feitelijke situatie gelegaliseerd en wordt het oude bestemmingsplan, welke nu onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geactualiseerd. In de huidige situatie zijn er recreatiewoningen aanwezig. Op dit moment is dus ook recreatief gebruik toegestaan waardoor de gronden al intensief in gebruik zijn; er kunnen zich al meer dan twee uur per dag mensen begeven op het terrein. Daarbij is het is zo dat in de huidige feitelijke situatie al permanent wonen plaatsvindt op De Noenes. Om deze reden is er geen sprake van de toevoeging van een gevoelige functie. Tevens is er geen sprake van een gebruikswijziging, waardoor gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het gebruik ter plaatse.

Ook worden er met de voorgenomen ontwikkeling geen bodemingrepen verricht, maar wordt enkel de huidige feitelijke situatie planologisch gelegaliseerd. Enkel in het geval van een bouwplan kan er sprake zijn van bodemingrepen. Wanneer dit het geval, wordt het specifieke geval getoetst aan het daarvoor bedoelde kader.

Op basis van het huidige gebruik en de planologische mogelijkheden mag ervan uit worden gegaan dat er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de bodemkwaliteit en dat de gronden reeds geschikt zijn voor de daar toegestane functies.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering.

4.8 Cultureel Erfgoed

4.8.1 Kader

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is de definitie van cultureel erfgoed opgenomen. Dit omvat monumenten, archeologische vindplaatsen, historische stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, en ander cultureel erfgoed zoals beschreven in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is verplicht om bij de belangenafweging de aspecten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie te betrekken, zowel voor beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bescherming van erfgoed wordt verder geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 lid 1). Dit geldt ook voor het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed (artikel 5.131 Bkl)

De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

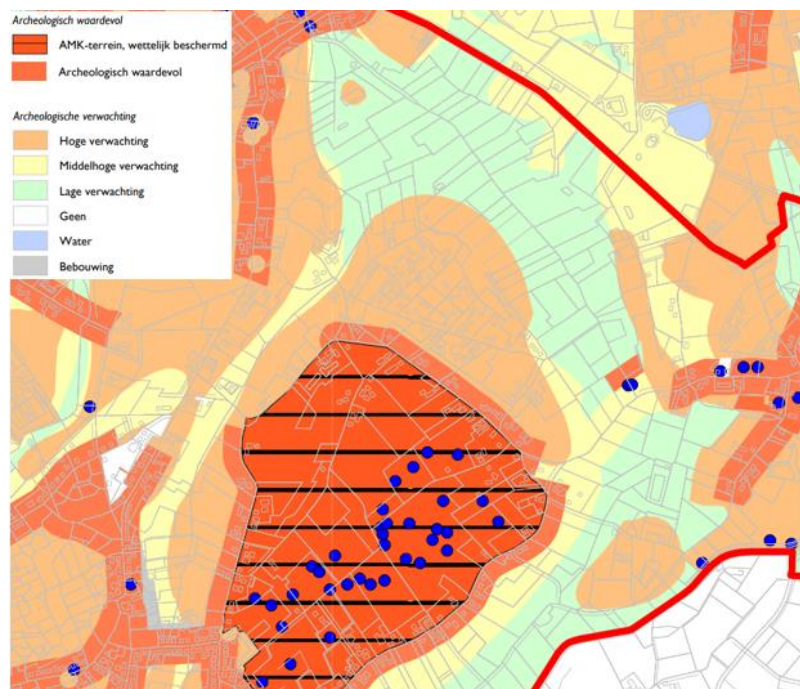
Voor de bescherming van het landschap geldt in Nederland het Europees landschapsverdrag, dat erkent dat landschappen een integraal onderdeel vormen van de fysieke leefomgeving. Artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet classificeert 'landschappen' als een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, provincie of gemeente.

4.8.2 Toetsing

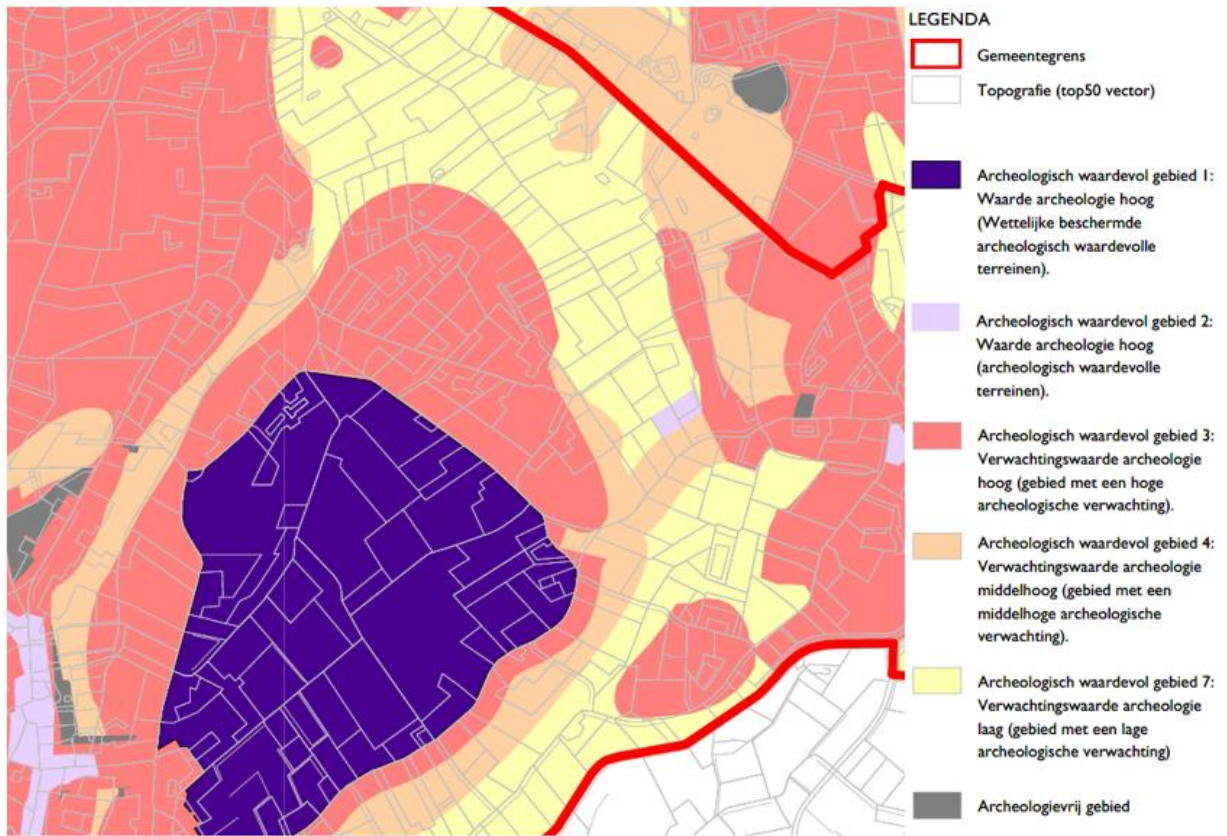
Archeologie

Binnen het plangebied bevindt zich geen gemeentelijk monument blijkens de “Lijst met gemeentelijke monumenten” van de gemeente Oisterwijk. Daarnaast zijn er ook geen rijksmonumenten binnen het plangebied gelegen. Met de ontwikkeling zullen er geen bodemingrepen of andere verstoringen van de bodem plaatsvinden. Het betreft slechts de omzetting van de functie recreatie naar wonen waarbij in beperkte mate de bouw mogelijkheden worden uitgebreid. Echter, de bouw mogelijkheden bestonden onder het oude bestemmingsplan, welk nu onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, op het gehele perceel. Dit zal nu meer gecentraliseerd worden naar één aanduidingsvlak. Aangezien bebouwing reeds mogelijk was op het gehele perceel, zal er met de wijziging van het omgevingsplan geen grond worden bebouwd die eerder niet bebouwd mocht worden met gelijksoortige bouwwerken. Op de gronden gelden verder geen archeologische waarde waardoor archeologisch onderzoek ook niet benodigd was bij het bouwen van bouwwerken. Er zal derhalve geen effect zijn op de mogelijke archeologische waarde van het gebied.

Deze wijziging van het omgevingsplan. Tevens zijn onderstaande uitsneden van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en de archeologische beleidsadvieskaart opgenomen.



Figuur 4-7: Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

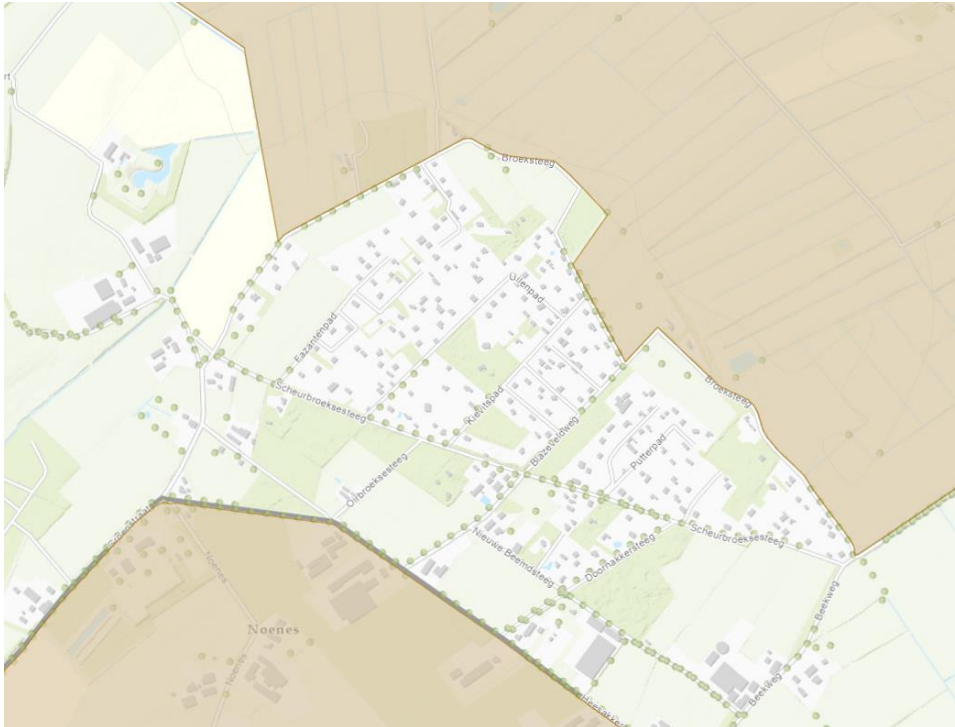


Figuur 4-8: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart

Bovenstaande uitsneden van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en de archeologische beleidsadvieskaart laat zien dat binnen het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting. Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervolgens vervat in het huidige planologische kader middels het toekennen van archeologische dubbelbestemmingen. In overeenstemming met omringende gronden conform het bestemmingsplan voor het buitengebied (nu Omgevingsplan gemeente Oisterwijk), wordt de archeologische dubbelfunctie "Waarde - Archeologie 2" opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan. Hierbij is een ondergrens voor bodemingrepen van toepassing van 100 m². De voorgenomen ontwikkeling (toestaan van permanente bewoning) is in principe een functiewijziging zonder bodemingrepen. Echter, wanneer later bodemingrepen plaatsvinden binnen het plangebied aan de hand van een concreet bouwplan zijn de archeologische waarden binnen voldoende (juridisch) geborgd middels de dubbelfunctie.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat een deel van het plangebied als "Cultuurhistorisch waardevol gebied" is aangewezen (figuur 4.9). Dit gebied heet "Het Helvoirtse Broek". De cultuurhistorische waarde ziet op de smalle strookvormige percelering, de broekbosjes en de openheid van het gebied. Voor dit gebied is een strategie opgenomen ter bescherming van de waarden en kenmerken. Deze gronden dienen namelijk planologisch te worden beschermd.



Figuur 4-9 uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024

In de planregels hebben deze gronden de functie “Natuur”. Ten behoeve van deze functie is een omgevingsvergunning vereist voor onder andere het verwijderen van perceelsindelingen en het verwijderen van natuur- en landschapselementen. Met deze vergunningplichtige werken en werkzaamheden worden de waarden en kenmerken van Het Helvoirtse Broek beschermd. Tevens hebben deze gronden de functieaanduiding ‘overige zone – cultuurhistorisch vlak’ gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding hebben de gronden, behalve voor de daar voorkomende functies, tevens de volgende functies: (1) het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en kenmerken en (2) de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Ook heeft het plangebied overlap met de landschappelijke eenheid Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Voor dit gebied is een strategie opgenomen dit is gericht op behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de desbetreffende regio en de cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen.

De omgevingsplanwijziging naar permanent bewoning en de beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden zijn niet van negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden. Het omgevingsplan laat geen directe concrete aanpassingen toe binnen het gebied van de Noenes. Eventuele extra bouw mogelijkheden zijn slechts mogelijk bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Met bovenstaande functieaanduidingen worden de waarden juridisch geborgd en beschermd. Wel vindt er direct een gebruikswijziging plaats. Echter, deze gebruikswijziging legaliseert de feitelijke situatie. Hierdoor heeft de wijziging van het omgevingsplan geen invloed zijn op het algehele karakter van het gebied binnen de Noenes en dus ook geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden.

Tevens is de Scheurbroeksesteeg aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde op het gebied van historische geografie. De Scheurbroeksesteeg heeft de functie ‘Verkeer-Zandwegen’ in de wijziging van het omgevingsplan. Een als ‘Verkeer-Zandwegen’ aangewezen locatie heeft onder andere de functie van ‘zandwegen en andere on- of halfverharde wegen en instandhouding daarvan als zodanig. De wijziging van het omgevingsplan ziet dus toe op de instandhouding van de Scheurbroeksesteeg als historisch geografische waarde en is hierin dus ook planologisch geborgd.

Daarnaast ligt op korte afstand ten zuiden van het plangebied het gebied de Beleversche Akkers, welke is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit is een groot open akkercomplex, omgeven door een krans

van bebouwing op de rand van de akkers en de omringende beekdalen van de Essche Stroom, de Ruysbossche Loop en de Broekleij. De Beleversche Akkers liggen buiten de voorgenomen ontwikkeling. Hierdoor heeft de voorgenomen omgevingsplanwijziging geen negatieve invloed op dit beschermde cultuurhistorische gebied.

Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de kwaliteitsverbetering van De Noenes. Figuur 4.10 laat het wensbeeld zien van de kwaliteitsverbetering. De smalle strookvormige percelering blijft met de kwaliteitsverbetering aanwezig en wordt versterkt door nieuwe houtwallen. Langs de twee beekdalen (Ruybossche waterloop en de Broekleij) wordt beoogd om beekbegeleidende beplantingen aan te brengen om de beekdalen natuurlijker en gevarieerder in te richten.



Figuur 4-10 Integratiekaart landschapskwaliteitsverbeteringen de Noenes e.o.

4.8.3 Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

4.9.2 Toetsing

Door Antea Group is een onderzoek verricht naar de omgevingsveiligheid rondom De Noenes (bijlage 7). In de omgeving van het plangebied bevindt zich één relevante risicobron, namelijk een propaantank (figuur 4.11).



Figuur 4-11 ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobron (in rood)

Plaatsgebonden risico

De propaantank maakt onderdeel uit van het Buurtschap De Noenes. Een propaantank heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter (zie figuur 4.12). Binnen de risicocontour bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico.



Figuur 4-12 ligging van de risicocontour (in blauw)

Aandachtsgebied

Een deel van het plangebied valt binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van de propaantank. Conform artikel 5.15 van het Bkl dient het bevoegd gezag in het omgevingsplan te beschouwen hoe groepen mensen worden beschermd en of deze bescherming afdoende is.

Daarnaast kunnen aanvullende bouwkundige maatregelen van toepassing zijn binnen de aandachtsgebieden. Voor zeer kwetsbare gebouwen gelden in ieder geval bouwkundige maatregelen. Voor niet zeer kwetsbare gebouwen mag een bevoegd gezag dit zelf afwegen. In het aandachtsgebied zijn geen zeer kwetsbare gebouwen aanwezig.



Figuur 4-13 ligging van het plangebied ten opzichte van het brand- (in rood) en explosieaandachtsgebied (in oranje)

Beschouwing van bescherming van groepen mensen

Vanwege de ligging in het brand- en explosieaandachtsgebied van de propaantank dient het omgevingsplan te beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid

Bij een propaantank zal het in geval van brand gaan om een fakkelbrand. Hierbij is vluchten niet mogelijk. In het geval van een 'koude' BLEVE (explosieaandachtsgebied) is vluchten ook geen optie. Binnen schuilen biedt daarmee het beste handelingsperspectief.

Vluchtroutes

In sommige gevallen kan vluchten nodig zijn, bijvoorbeeld als reactie op secundaire branden. Figuur 4.14 laat de ligging zien van vluchtroutes binnen het plangebied.



Figuur 4-14 ligging vluchtroutes in het plangebied

Beperkte zelfredzame groepen

Binnen het plangebied worden geen specifieke functies mogelijk gemaakt die de aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen faciliteren.

Bestrijdbaarheid

Directe effecten van een 'koude' BLEVE zijn niet te bestrijden. Secundaire branden dienen wel bestreden te worden.

In het geval van een fakkelbrand spuit propaan onder hoge druk uit de opslagtank. Voor de brandweer bestaat geen bestrijdingsstrategie om de bron te doven, maar dient wel de omgeving afgezet te worden, dienen de slachtoffers te worden gered, dienen panden te worden gekoeld en dienen secundaire branden te worden bestreden. Hierbij moet het gas tussen inblokking opbranden waardoor de fakkelbrand na verloop van tijd dooft.

De brandweer Haaren heeft een kazerne aan de Helvoirtseweg 6B te Haaren. Deze kazerne bevindt zich op circa 1,5 tot 2,5 kilometer afstand van het plangebied. De locatie is goed bereikbaar voor de brandweer.

4.9.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering.

4.10 Weging van het waterbelang

4.10.1 Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijks beleid als het beleid van het waterschap.

Waterschapsverordening waterschap De Dommel

In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen. De waterschapsverordening is de vervanger van de Keur. De verordening stelt regels over verschillende activiteiten bij oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen, bergingsgebieden en grondwater. De waterschapsverordening stelt daarnaast ook regels voor compenserende maatregelen bij het toevoegen van verhard oppervlak.

Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022

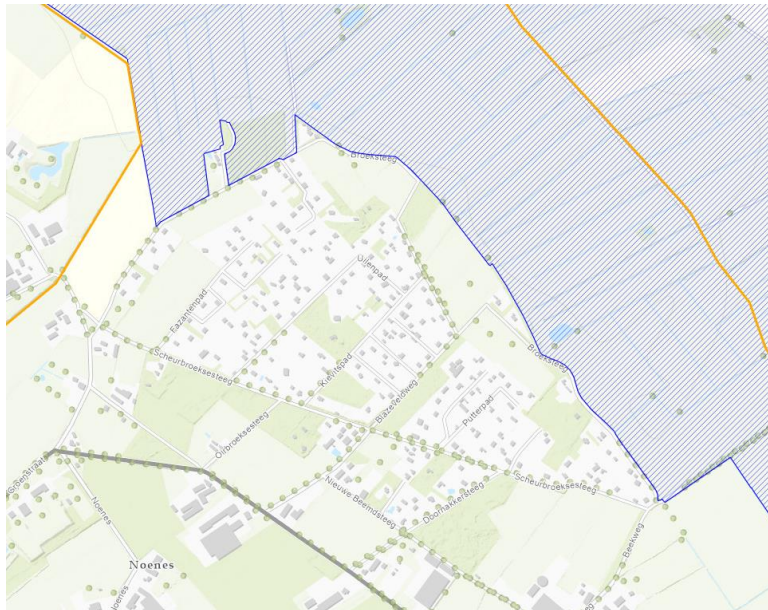
Binnen de gemeente Oisterwijk geldt de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022. Hierin heeft de gemeente aangegeven hoe zij de wettelijke zorgplichten over afvalwater, hemelwater en grondwater invult. Deze verordening is op grond van artikel 4.6 lid onder f onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

In de verordening schrijft de gemeente dat bij een nieuwe situatie hemelwater wordt afgekoppeld voor het totale verharde oppervlak. Dit betekent dat ook reeds bestaande verharding wordt meegenomen in de berekeningen. Hierdoor wordt ook de volledige verantwoordelijkheid bij particulieren neergelegd. Hiervoor geldt de rekenregel: $0,06 \text{ (in m)} \times \text{oppervlakte (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor (waterschapsverordening)}$ in 1 uur verwerken of tijdelijk bergen. De snelheid van de verwerking van het borgen van hemelwater dient na 48 uren weer leeg te zijn en beschikbaar voor nieuwe neerslag. Overtollig hemelwater, meer dan de gestelde 60 mm per m² verhard oppervlak, mag enkel via een overstortconstructie geloosd worden naar een gemeentelijke voorziening, niet zijnde drukriolering.

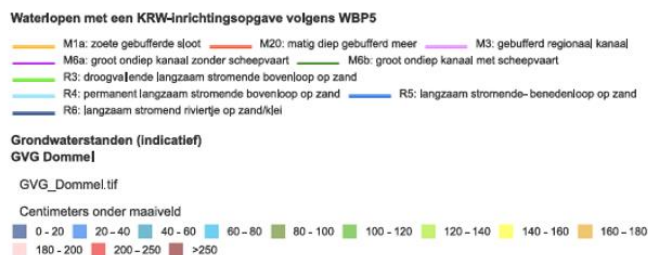
Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning dient dit beschreven en berekend te worden. De benodigde voorziening dient uiterlijk gelijk aan het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of de aanleg van de nieuwe verharding gerealiseerd te worden.

4.10.2 Toetsing

Door Waterschap De Dommel is een kaart beschikbaar gesteld voor de weging van het waterbelang. In figuur 4.15 is een uitsnede van deze kaart met kaartlaag “Natte Natuurparels” gemaakt ter hoogte van het plangebied. Binnen het plangebied zijn “Natte Natuurparels” aanwezig. Dit zijn natuurgebieden met natuurdoelen die zich alleen goed ontwikkelen op natte plekken. Ontwikkelingen in en rondom deze gebieden mogen niet zorgen voor verdroging: lagere grondwaterstanden, snellere waterafvoer, extra verdamping enzovoort. Met de wijziging van het omgevingsplan worden deze gronden aangeduid als “Natuur”. Hierbij is het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden het voornaamste doel. Er worden verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt op deze gronden.

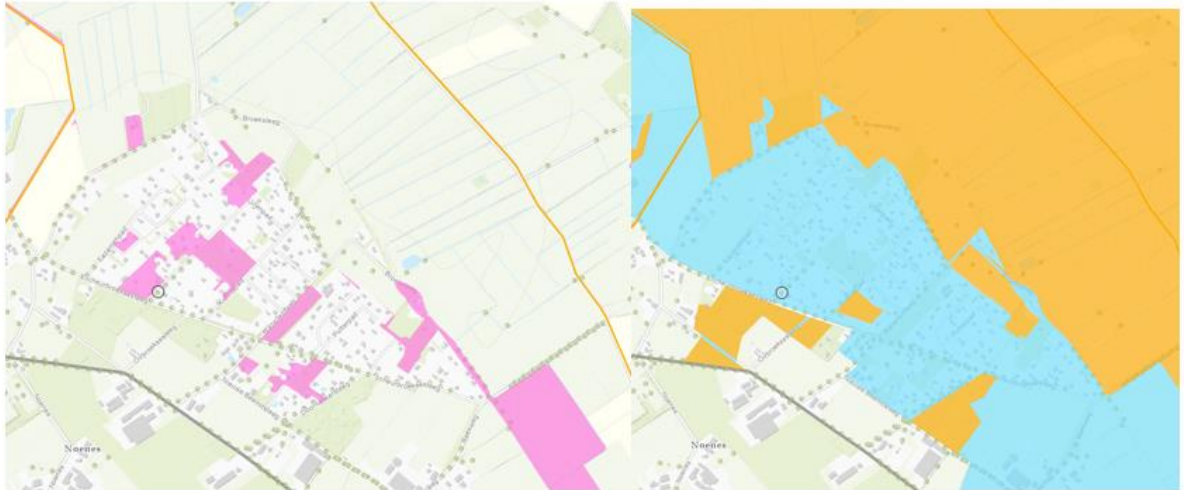


In figuur 4.16 is een uitsnede van deze kaart met kaartlaag “Grondwaterstanden (indicatief)” gemaakt ter hoogte van het plangebied. Deze kaart geeft de grondwaterstanden (in centimeters onder de maaiveldhoogte) die door het waterschap is berekend met het grondwatermodel. De grondwaterstanden uit het model betreft een schatting. Veranderingen die invloed hebben op de grondwaterstanden zijn: veranderingen in maaiveldhoogte, sloten, grondwaterputten of grondgebruik.



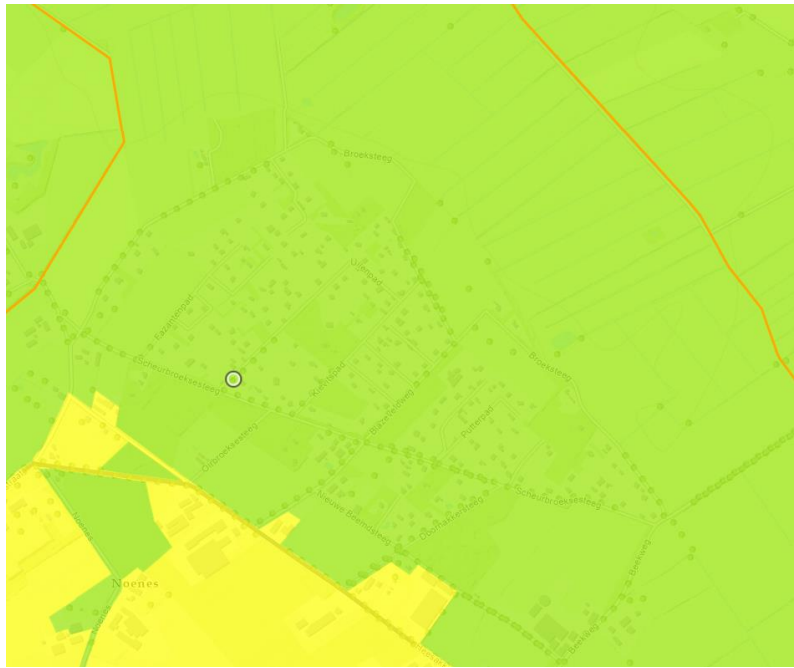
blad 66 van 93

Figuur 4.17 is een uitsnede van de kaart “Weging van het waterbelang” waarop de beekdalen en Keur beschermde gebieden te zien zijn. Dit zijn gebieden die gevoelig zijn voor veranderingen in de waterhuishouding. Het zijn natuurgebieden en beekdalen, met buffers eromheen. In deze kwetsbare gebieden wil het waterschap water extra beschermen. Daarom worden hier strengere regels geëld. Met de wijziging van het omgevingsplan zullen geen concrete aanpassingen worden gedaan binnen het plangebied behalve de gebruikswijziging. Eventuele nieuwe bebouwing kan slechts worden verricht na verlening van een omgevingsvergunning. De gebruikswijziging zal geen invloed hebben op de beekdalen dan wel op de beschermde gebieden.



Figuur 4-17 uitsnede kaart "Weging van het waterbelang" van Waterschap De Dommel, "Beekdalen WDD" en "Keur beschermde gebieden WDD"

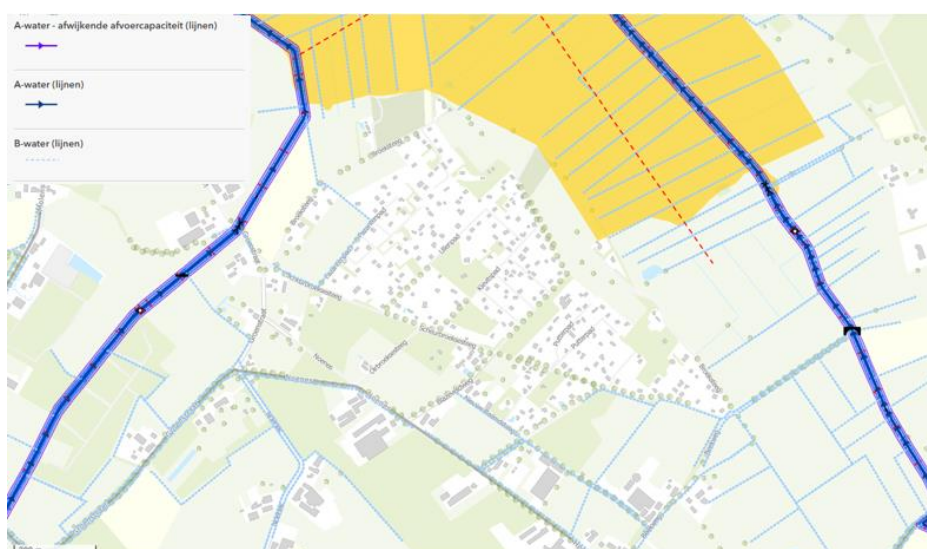
In figuur 4.18 is een uitsnede van de kaart “Weging van het waterbelang” opgenomen. Deze uitsnede laat de gevoeligheidsfactor van het gebied zien. Dit is relevant voor de berekening van de benodigde waterberging wanneer wordt gebouwd. Voor het plangebied is deze gevoeligheidsfactor 1. Dit betekent dat de volgende formule gebruikt dient te worden voor de berekening van de benodigde waterberging in m³: toename verhard oppervlak (in m²) x 1 x 0,06 (in m) ofwel toename verhard oppervlak (in m²) x 0,06 (in m). Conform het gemeentelijk waterbeleid wordt in hoofdzaak uitgegaan van dezelfde formule. Echter, wordt er niet uitgegaan van de toename van het verhard oppervlak, maar van de totale oppervlakte van het verhard oppervlak.



Figuur 4-18 uitsnede kaart "Weging van het waterbelang" van Waterschap De Dommel, "Algemene regels verhard oppervlak PNB"

Het omgevingsplan laat geen directe concrete aanpassingen toe binnen het gebied van de Noenes. Wel gaat er direct een gebruikswijziging zijn. De gebruikswijziging heeft geen invloed op de waterhuishouding binnen het gebied. Eventuele extra bouw mogelijkheden zijn slechts mogelijk bij het verlenen van een omgevingsvergunning. In de regels van het omgevingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de verlening van de voorgenoemde omgevingsvergunning afhankelijk wordt gemaakt van de aanleg van voldoende waterberging. Ook is opgenomen dat een gebruik conform de functieomschrijving enkel is toegestaan als voorzien wordt in voldoende waterberging conform relevant gemeentelijk waterbeleid. Hierbij dient zowel het bestaande als nieuw toe te voegen verhard oppervlak te worden meegenomen in de berekening. De waterberging dient ook gerealiseerd te worden op het eigen terrein. Dit is in lijn met het beleid van de gemeente Oisterwijk. Hiermee heeft de voorgenomen ontwikkeling een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg.

Tevens is onderstaand een kaart van de legger van het waterschap De Dommel opgenomen. Te zien valt dat er geen A-watgangen (incl. beschermingszones) door het plangebied lopen. We lopen er een aantal B-watgangen door het plangebied. Er worden geen negatieve effecten op deze watgangen verwacht ten gevolge van de wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 4-19: Kaart van de Legger van het Waterschap De Dommel (2023)

Verder zijn aan het plangebied tevens diverse aanduidingen toegekend ter bescherming van het waterbelang. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de verbeelding, alsook naar de toetsing van het planvoornemen aan provinciaal beleid.

4.10.3 Conclusie

Het aspect weging van het waterbelang vormt geen belemmering.

4.11 Ecologie

4.11.1 Kader

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en /of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

4.11.2 Toetsing

Soortenbescherming

Binnen de Noenes worden geen directe concrete aanpassingen gedaan met uitzondering van de gebruiksverandering. De gebruiksverandering is van recreatie naar wonen. Echter, bijna overal binnen het plangebied vindt al permanent wonen plaats, waarmee met de wijziging van het omgevingsplan de feitelijke situatie wordt gelegaliseerd. Daarbij vindt er geen fysieke verandering plaats aan de openbare ruimte waardoor er geen negatieve effecten plaatsvinden op ecologische aspecten in en om het plangebied. Vanuit ecologisch oogpunt is er derhalve geen directe noodzaak tot het uitvoeren van een natuurtoets. Bij concrete sloop- of bouwactiviteiten komt men in aanraking met de Omgevingswet waarin de voorheen geldende Wet natuurbescherming is overgegaan. Gronden met recreatiewoningen werden in het oude bestemmingsplan, welke onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangeduid als "Beperkte verblijfsrecreatieve doeleinden". Deze gronden worden in het nieuw deel van het omgevingsplan aangeduid als "Bos" waarbij de recreatiewoningen en permanente woningen slechts zijn toegestaan binnen de daarvoor opgenomen aanduiding. Het behoud, herstel en ontwikkeling van het bos, de bebossing en de natuurwaarden hebben de voornaamste functie binnen de locatie "Bos". Bouwen binnen de functie "Bos", met uitzondering van vergunningvrije bouwwerken uit de bruidsschat en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zijn slechts toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning. Dus, ten opzichte van de huidige planologische situatie zijn flora en fauna met de wijziging van het omgevingsplan beter beschermd. Te meer nu in de bosfunctie een aanlegvergunningstelsel is opgenomen ter behoud van eventuele voorkomende waarden. Op grond hiervan is het onder meer verboden om zonder omgevingsvergunning bos te vellen of te rooien of om houtopstanden te verwijderen, oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m² aan te brengen en om natuur- en landschapselementen te verwijderen. Een omgevingsvergunning wordt enkel verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan aldaar voorkomende natuur- en landschapswaarden. Hiermee is in de herziening van het Omgevingsplan geborgd dat indien binnen het plangebied werken of werkzaamheden plaatsvinden, is verzekerd dat deze geen negatieve impact hebben op eventueel voorkomende beschermde soorten.

Het verrichten van een flora- en fauna-activiteit is vergunningplichtig gesteld in artikel 5.1 lid 2 onder g van de Omgevingswet. In het Besluit activiteiten leefomgeving is het verbod op het verrichten van een flora- en fauna-activiteit verder uitgewerkt met verwijzingen naar de vogelrichtlijn, de habitatrichtlijn, het verdrag van Bern en het verdrag van Bonn. Bij het verrichten van sloop- en bouwactiviteiten dient getoetst te worden aan de beoordelingsregels die in het Bal zijn opgenomen.

Stikstof

Ten behoeve van onderhavig plan is door Antea Group een stikstofonderzoek opgesteld (bijlage 8). Het doel van het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek is het in kaart brengen van mogelijke stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de omgevingsplanwijziging. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is “Kampina & Oisterwijkse Vennen” op circa 2,4 kilometer afstand.

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 2024) is de mogelijke toename van stikstofdepositie in beeld gebracht. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het voornemen niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden.

4.11.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering.

4.12 Luchtkwaliteit

4.12.1 Kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemisies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³.

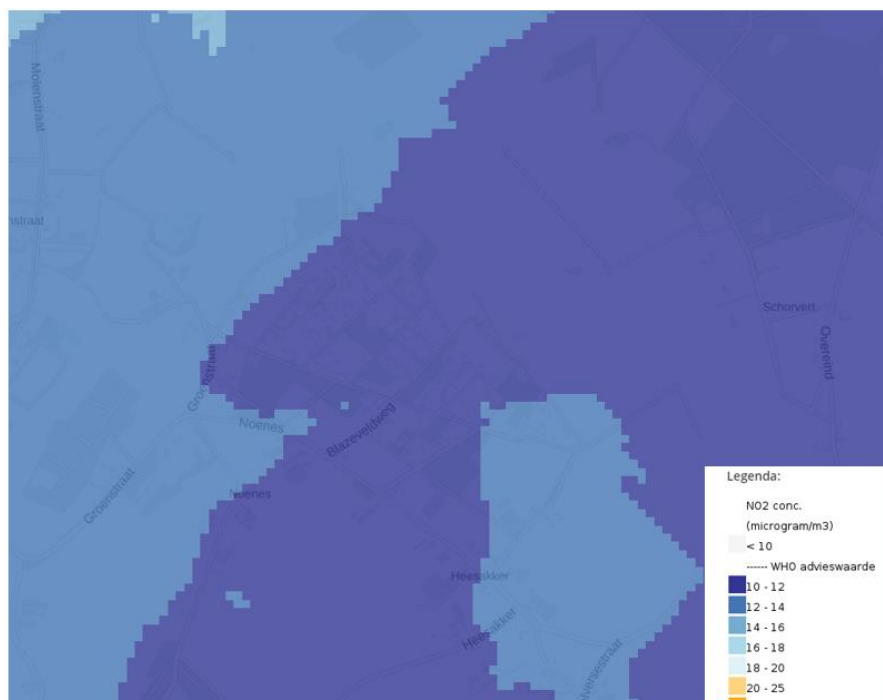
4.12.2 Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling is voornamelijk toegespitst op het (deels) legaliseren van de feitelijke situatie en het actualiseren van het bestemmingsplan uit 1987 en de latere herziening van het bestemmingsplan uit 1996. Binnen De Noenes liet het oude bestemmingsplan ‘beperkte verblijfsrecreatieve doeleinden’ toe. Feitelijk is bijna 80% van de percelen permanent bewoond. Met het nieuwe omgevingsplan is aan eigenaren van recreatiewoningen de mogelijkheid geboden om hun woning om te laten zetten naar een permanente woning. Daarnaast zal ook de minicamping en de theetuin binnen De Noenes worden gelegaliseerd. Bestaande permanente woningen met tuinen binnen De Noenes zullen ook onderdeel zijn van het plangebied. Voor deze woningen blijven zoveel mogelijk dezelfde gebruiks- en bouw mogelijkheden gelden. Dit geldt ook voor de percelen met bos, de agrarische gronden en de wegen binnen De Noenes.

Uit oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is eerst gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (zowel PM₁₀ als PM_{2,5}) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruikgemaakt van de resultaten van Atlas Leefomgeving (2022). Met deze tool kan worden nagegaan hoeveel stikstofdioxiden en fijnstof er in een gegeven jaar gemiddeld in de lucht zaten. De meest recente data hierover is afkomstig uit 2022. De (maximale) concentraties ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling zijn in onderstaande tabel in beeld gebracht voor de meest kritische stoffen in Nederland: NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Stof	2022
Stikstofdioxide (NO ₂)	12.00
Fijn stof (PM ₁₀)	16.80
Fijn stof (PM _{2,5})	9.40

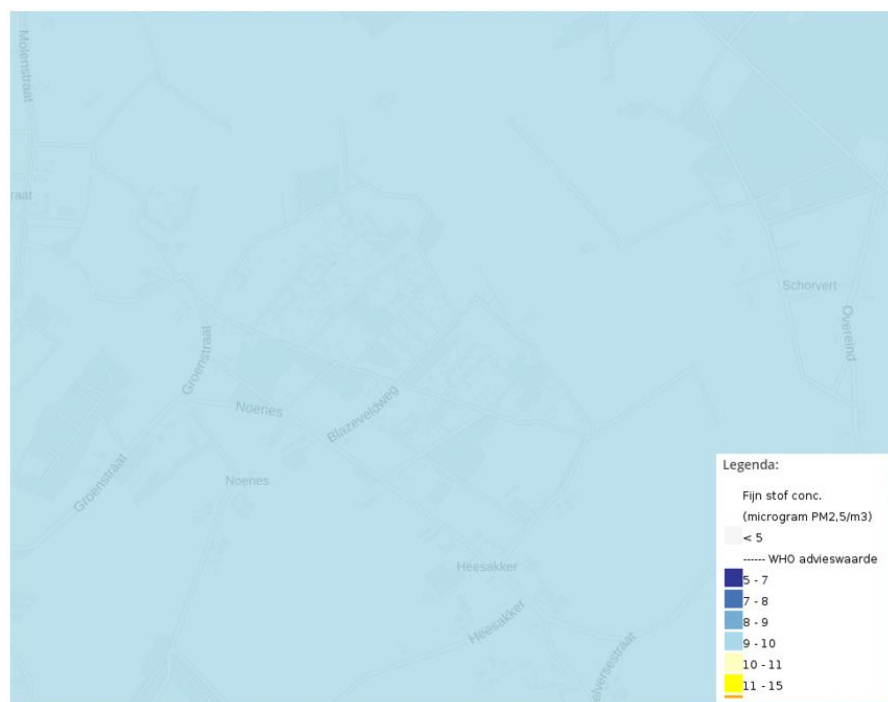
Op basis van de resultaten van de Atlas Leefomgeving kan worden geconcludeerd dat de concentraties ruimt onder de maatgevende omgevingswaarden voor deze stoffen liggen. De luchtkwaliteit ter plaatse is hiermee aanvaardbaar. Zie hieronder ook de uitsneden van de verschillende kaarten.



Figuur 4-20: Uitsnede Stikstofdioxide 2022 (WHO-advieswaarde) Atlas Leefomgeving



Figuur 4-21: Uitsnede Fijnstof (PM10) 2022 (WHO-advieswaarde) Atlas Leefomgeving



Figuur 4-22: Uitsnede Fijnstof (PM2,5) 2022 (WHO-advieswaarde) Atlas Leefomgeving

Uit het stikstof onderzoek blijkt dat de verkeerstoename 216 verkeersbewegingen gaat zijn. Dit is op basis van de planologische situatie voor de wijziging van het omgevingsplan en de planologische situatie na de wijziging van het omgevingsplan.

Om te bepalen of een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide – (NO₂) of fijnstof- (PM10)concentraties kan gebruik worden gemaakt van de NIBM-tool (versie 2022). De NIBM-tool gaat uit van de voor luchtkwaliteit meest ongunstige situatie en berekent daardoor het maximale effect. Onderstaande is de berekening met de NIBM-tool opgenomen.

Op basis van de uitkomst van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van luchtverontreinigende stoffen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	216
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,34
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.12.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

4.13 Bedrijven en milieuzonering

Het begrip "milieubelastende activiteit" (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip. Het Bal wijst in hoofdstuk 3 een aantal mba's aan waarvoor het Rijk algemene regels stelt. Deze subgroep mba's wordt verder aangeduid als 'Bal-mba's'. In deze paragraaf worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld "Milieubelastende activiteiten" en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van "activiteiten". Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee "milieubelastende activiteiten" worden bedoeld.

4.13.1 Kader

Onder de Omgevingswet is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen en de regeling daarvoor wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'. Ook onder deze nieuwe regeling blijven de doelen van milieuzonering, zoals deze onder de Wro golden, gelden. Deze doelen betreffen de volgende: het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Het toepassen van de 'milieuzonering nieuwe stijl' is echter vrijwillig. Er kan op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. Er dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt wanneer er voldoende afstand wordt gehouden tussen de milieubelastende activiteiten en de woonactiviteiten. Wat voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten. De VNG-brochure 'Bedrijven

en milieuzonering' biedt hierbij nog steeds een basis voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit en kan nog steeds worden gebruikt.

De VNG-brochure bevat maat een onderscheid tussen "gemengde gebieden" en "rustige woonwijk". Bij gemengde gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

Tabel 4- 4 toont de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand.

Tabel 4.4 Milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.13.2 Toetsing

De Noenes is gelegen in een gebied met een sterke functiemenging waarbij zowel agrarische gronden, gronden met bos en natuur, gronden met woningen, gronden met zowel een agrarische functie als een woning en gronden met bedrijven aanwezig zijn. Gelet op een worst-case benadering wordt ervoor gekozen om uit te gaan van een rustige woonwijk.

Gevoelige functies zijn slechts toegestaan binnen de aanduiding 'Wonen' en 'Recreatie' binnen de functie 'Bos' en binnen de functie 'Wonen'. Figuur 4.23 toont in de aanduidingen voor de permanente woningen en de recreatiewoningen. Daarnaast geeft het aan waar de functie 'Wonen' geldt. De gevoelige functies zijn derhalve mogelijk waar deze aanduidingen zijn opgenomen en waar de functie 'Wonen' is gelegen zoals in figuur 4.23 duidelijk zichtbaar is.



Figuur 4-23 plankaart De Noenes

In onderstaande tabel zijn omliggende bedrijven weergegeven. Daarnaast is aangegeven welke richtafstand geldt volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vervolgens is aangegeven wat de huidige dichtstbijzijnde woning is en wat de dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied zal zijn.

Tabel 4.5 omliggende bedrijven en afstanden

Bedrijf (maximaal planologisch mogelijk)	Milieucategorie	Adres	Richtafstand voor rustige woonwijk	Bestaande afstand tot woningen buiten het plangebied circa	Afstand tot woning binnen De Noenes circa
Veehouderij	3.2	Beekweg 3 (perceel 2228/2361)	100 meter	0 m	189 m
Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven	3.1	Blazeveldweg 2 (perceel 2552)	50 meter	64 m	103 m
Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven	3.1	Perceel 2553 ('Gemengd')	50 meter	66 m	106 m
Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven	3.1	Heesakker 3	50 meter	0 m	350 m
Veehouderij	3.2	Heesakker 5A	100 m	36 m	5,8 m
Dierenpension	3.2	Heesakker 6	100 meter	38 meter	480 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij	2	Heesakker 10	30 meter	0 meter	210 meter
Houthandel	3.1	Heesakker 12	30 meter	15 meter	240 meter

Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven	3.1	Heesakker 14	50 meter	89 meter	164 meter
Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven	3.1	Heesakker 16	50 meter	19 meter	119 meter
Drinkwaterwinningsbedrijf	3.1	Groenstraat 2	50 meter	14 meter	220 meter
Nutsvoorziening	2	Noenes 1a	30 meter	12 meter	230 meter
Veehouderij	3.2	Noenes 4	100 meter	3,6 meter	490 meter
Intensieve veehouderij	4.1	Noenes 10	200 meter	0 meter	390 meter
Intensieve veehouderij	4.1	Noenes 14	200 meter	45 meter	192 meter
Intensieve veehouderij	4.1	Noenes 16	200 meter	36 meter	147 meter
Veehouderij	3.2	De Voort 1	100 meter	84 meter	144 meter
Veehouderij	3.2	De Voort 2	100 meter	139 meter	150 meter



Figuur 4-24 Bedrijven binnen De Noenes

Bovenstaande tabel laat zien dat in het geval van het merendeel van de omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft. Te meer omdat gevoelige functies buiten het plangebied reeds binnen de geldende richtafstanden zijn gelegen. Enkel wordt ten aanzien van de intensieve veehouderijen aan de Noenes 14 en 16 en de veehouderij aan de Heesakker 5A niet voldaan aan de geldende richtafstanden. Echter, hierbij wordt enkel niet voldaan aan de geldende richtafstand ten aanzien van het aspect geur. Ten aanzien van overige hinderfactoren wordt wel voldaan aan de geldende richtafstanden. Het aspect geur is afzonderlijk getoetst in paragraaf 4.4. In deze paragraaf is tot de conclusie gekomen dat sprake is

van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft.

Met betrekking tot het aspect geur kan verder opgemerkt worden dat door de Afdeling is bepaald dat recreatiewoningen ook geurgevoelige objecten zijn (zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2015:422). Hierdoor wijzigt de situatie met de wijziging van het omgevingsplan niet.

Legalisering van bedrijven

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt daarnaast een theetuin en een minicamping mogelijk gemaakt. In dit geval gaat het om een theetuin die slechts van 1 april tot 1 oktober op zaterdag en zondag van 10:00 tot 17:00 open is en er zijn slechts 22 bezoekers toegestaan. Voor cafés en bars geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand vanaf de theetuin tot aan de dichtstbijzijnde gevoelige functie is meer dan 10 meter.

Voor de minicamping geldt het volgende. De minicamping is het best te vergelijken met een kampeerterrein. Hiervoor geldt voor geur en gevaar een richtafstand van 30 meter. Voor geluid geldt een richtafstand van 50 meter. Het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object is op een afstand gelegen van circa 3 meter. Zowel de minicamping als de geluidgevoelige objecten zijn feitelijk reeds aanwezig. Daarnaast gaat het om een kampeerterrein met maximaal vijf standplaatsen, hetgeen als kleinschalig kan worden beschouwd. De richtafstand van 50 meter houdt rekening met kampeerterrein en vakantiecentra inclusief een keuken. De onderhavige minicamping betreft een minder ingrijpende vorm waarbij een kortere afstand tot gevoelige objecten, hetgeen feitelijk reeds aanwezig is, aanvaardbaar is.

4.13.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

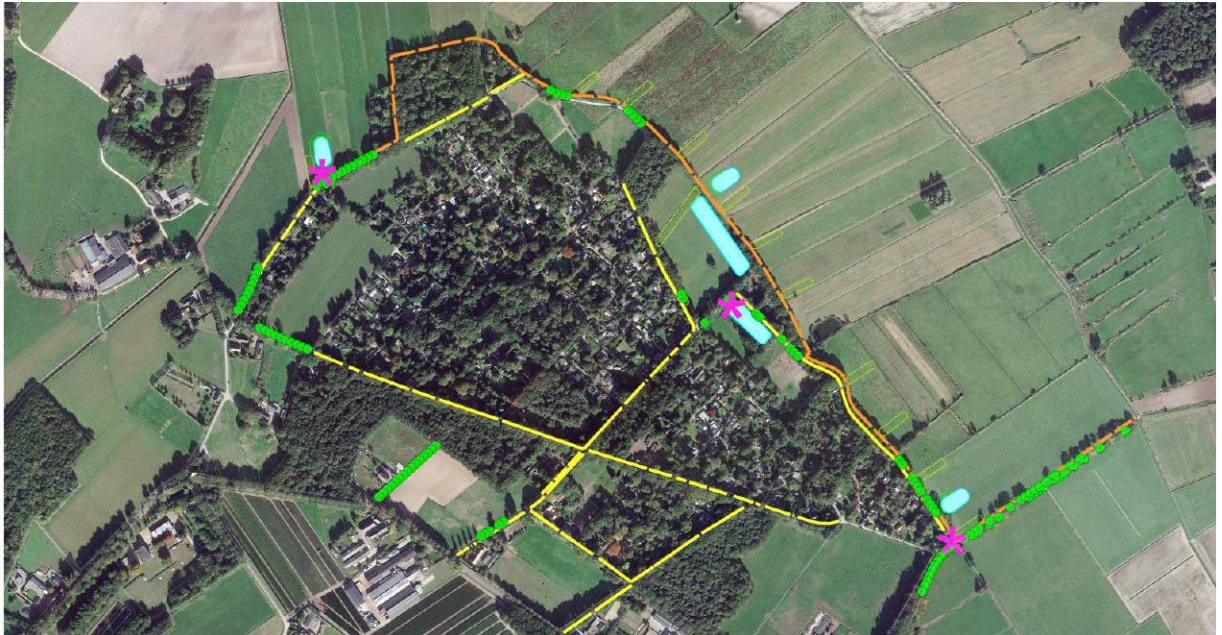
4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Kader

Onder huidig recht stellen de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving geen eisen aan duurzaamheid die bij een bestemmingsplanprocedure in acht genomen moeten worden. Als er sprake is van dergelijke eisen vloeien die meestal voort uit gemeentelijk beleid. Wel stelt artikel 1.3 van de Omgevingswet dat de doelen van de wet gesteld zijn met het oog op duurzame ontwikkeling. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Deze bepaling kan duurzaamheid een prominente positie in planvorming geven.

4.14.2 Toetsing

De wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisering en actualisering van het huidige bestemmingsplan, welke deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit betekent dat een groot deel van de bebouwing reeds aanwezig is. Ten behoeve van duurzaamheid wordt er geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het gebied. In figuur 4.25 is de landschapsvisie te zien voor het gebied.



Figuur 4-25 Integratiekaart landschapskwaliteitsverbeteringen de Noenes e.o.

In het landschapsplan zijn de volgende maatregelen opgenomen:

- Nieuwe (laan)bomen;
- Nieuwe houtwallen;
- Nieuwe poelen en moeraszone;
- Recreatieve voorzieningen/ educatieve voorzieningen; en
- Omvormen bermen.

Voor recreatiewoningen die worden omgezet naar permanente woningen wordt tevens een mogelijkheid geboden in het omgevingsplan om de goothoogte te verhogen wanneer een groendak wordt gerealiseerd. Deze daken isoleren goed en vangen daarnaast water op. Ook dragen ze bij aan de biodiversiteit.

In het kader van duurzaamheid wordt tevens voorzien in een beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden. Met de huidige beperkte maatvoering is niet of nauwelijks ruimte voor technische installaties die de duurzaamheid van de gebouwen kan bevorderen (zoals bijvoorbeeld een warmtepomp).

Voor reeds aanwezige permanente woningen is expliciet opgenomen dat voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie zijn toegestaan. De opwekking van duurzame energie draagt bij aan het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen door het gebruik van natuurlijke bronnen.

4.14.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering.

4.15 Gezondheid

4.15.1 Kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving. Milieunormen zijn in het verleden ook gesteld om gezondheid te beschermen.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen

bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

De GGD geeft een praktische invulling aan dit kader door middel van verschillende kernwaarden met bijbehorende gezondheidsadviezen. De GGD heeft de volgende kernwaarden opgesteld:

1. rookvrije omgeving;
2. aantrekkelijke plekken;
3. gezond gewicht;
4. wonen en druk verkeer;
5. voorzieningen dichtbij;
6. actief vervoer;
7. fiets- en ov-verbindingen;
8. gezond binnenklimaat;
9. prettig wonen
10. geschikte woningen.

Verder stelt de GGD dat het voldoen aan de wettelijke normen niet automatisch betekent dat er geen gezondheidseffecten kunnen optreden. In het GGD omgevingsadvies zijn daarom gezondheidkundige advieswaarden opgenomen. De GGD heeft gezondheidkundige advieswaarden voor de thema's luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, elektromagnetische velden (straling), veehouderijen en akkerbouw.

4.15.2 Toetsing

Door de GGD is een gezondheidkundige beoordeling voor De Noenes opgesteld (zie bijlage 9 bij deze motivering). Door de GGD is het volgende advies uitgegeven.

Voor het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen geldt dat:

- Het plangebied ligt binnen 2 km van een geitenhouderij. Dit betekent dat de bewoners een verhoogd risico op een longontsteking lopen. Dit risico is het grootst de eerste 500 meter vanaf de geitenhouderij. Het advies is in elk geval de bewoners op dit risico te wijzen. Op dit moment is niet bekend wat de oorzaak is van het verhoogd voorkomen van longontsteking, waardoor geen preventieve maatregelen te nemen zijn.
- De voorgrondgeurbelasting op de woningen is niet berekend. Het advies is om voor de meest nabijgelegen woningen van veehouderijen met dieren met een wettelijke geuremissiefactor dit inzichtelijk te maken en te toetsen aan de gezondheidkundige advieswaarde.
- De achtergrondgeurbelasting ligt onder de gezondheidkundige advieswaarde voor het buitengebied (10 OU/m³) maar niet altijd onder die van een woonkern. De GGD adviseert het gebied te beschouwen als woonkern gezien het grote aantal woningen.
- De afstand van de woningen tot de rand van het dichtstbijzijnde bedrijf met dieren zonder emissiefactor is groter dan 100 meter en voldoet aan de door de GGD aangehouden VNG richtlijn.

- De fijnstofconcentratie (PM10, PM2,5) voldoen niet aan de aangescherpte gezondheidkundige advieswaarde. Omdat het hier gaat om de legalisering van een bestaande situatie en er geen woningen worden toegevoegd, zal de luchtkwaliteit niet veranderen door de ontwikkeling.
- De woning ligt niet in de directe nabijheid van snelwegen/ drukke wegen; hetgeen positief is met betrekking tot de luchtkwaliteit.
- De geluidsbelasting op de gevel van (enkele) woningen ligt mogelijk boven de gezondheidkundige advieswaarden voor Lden en Lnight. Het advies is om dit inzichtelijk te maken en te toetsen aan deze advieswaarden.
- Zorg voor een goede loop-/ fietsroute naar de woonkern en laat ook bewoners van de woonkern gebruik maken van de recreatiemogelijkheden (wandelen/ fietsen) in het gebied.

Het advies van de GGD heeft geleid tot het verrichten van een tweetal onderzoeken. Door De Roever Omgevingsadvies is een geuronderzoek verricht. Deze wordt in paragraaf 6.3 verder toegelicht. Door Antea Group is een akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek wordt in paragraaf 6.2 onder het aspect "Geluid" verder toegelicht. Daarnaast blijft de realisatie van paden en wegen een mogelijkheid binnen de functies welke zijn aangeduid als 'Bos'. Hiermee is het mogelijk om loop- en fietsroutes te realiseren van en naar De Noenes en zo de recreatiemogelijkheden voor bewoners van andere delen van de gemeente toegankelijk te maken.

Endotoxine

Veehouderijen hebben impact op hun fysieke omgeving. Uit onder andere het Veehouderij en Gezondheid (VGO) -onderzoek is bekend dat omwonenden van veehouderijen blootgesteld worden aan verhoogde concentraties geur, fijn stof, endotoxinen en biologische agentia. Deze blootstelling kan tot hinder en gezondheidsklachten leiden. Vooralsnog betreft dit VGO onderzoek met name epidemiologische gegevens, onderzoek naar oorzakelijke factoren is nog in volle gang. Het ligt voor de hand dat vrijkomende emissies van veehouderijen ((biologisch) fijnstof, endotoxinen, mogelijk zoönotische ziekteverwekkers, stoffen die vrijkomen bij mestverwerking) hierbij een rol spelen. Uit onderzoek blijkt dat hoe dichterbij een veehouderij ligt bij woningen, hoe hogere blootstelling aan stofdeeltjes, endotoxinen en micro-organismen; hetgeen tot een toename van gezondheidsrisico's leidt.

Endotoxine blootstelling, gezondheidkundige advieswaarde

- Endotoxinen zijn een betere parameter dan fijnstof voor de beoordeling van blootstelling afkomstig van veehouderijen. Endotoxinen kunnen via inademing acute luchtwegklachten en chronische effecten op de luchtwegen (niet allergische astma en COPD) veroorzaken. Op basis van de handreiking endotoxine, opgesteld door het Ondersteuningsteam, is aan de hand van de fijnstofemissie vanuit stallen van varkens en pluimveebedrijven de afstand te berekenen waarbinnen naar verwachting de gezondheidkundige advieswaarde van endotoxine (30 EU/m³) wordt overschreden.

Op dit moment is het enkel mogelijk om voor individuele varkenshouderijen en pluimveebedrijven de endotoxinerichtafstand te bepalen. Aan de Noenes 10 worden vleesvarkens gehouden. De fijnstofemissie bedraagt 34 kg/jaar. De hierbij behorende endotoxineafstand is nihil. Verder komen in de nabijheid van het plangebied geen pluimveehouderijen voor. Zover bekend ligt het plangebied niet binnen de endotoxine richtafstand van individuele varkenshouderijen/ pluimveebedrijven.

Spuitzones

In de omgeving is ook een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw/open teelt plaatsvindt of kan plaatsvinden. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen.

Rondom het plangebied zijn met name percelen te vinden die bestaan uit graslanden met of zonder de functie natuur. Op deze percelen worden geen of nauwelijks gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. De akkers waar wél gewasbeschermingsmiddelen op worden gebruikt liggen op een afstand groter dan 50 meter van de gevoelige functies binnen het plangebied. Daarnaast zijn er in de huidige situatie reeds gevoelige functies aanwezig, namelijk in de vorm van recreatiewoningen die bijna overal al permanent bewoond worden. De ontwikkeling betreft enkel een legalisering en voegt geen nieuwe functies toe. Aangezien de huidige recreatiewoningen reeds gevoelige functies zijn, zijn deze recreatiewoningen reeds maatgevend voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dit betekent dat er bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een afstand

van 50 meter moeten worden gehouden tot recreatiewoningen. Aangezien de recreatiewoningen reeds maatgevend waren, leidt de wijziging van het omgevingsplan niet tot een beperking van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. Te meer omdat in het huidige planologische regime voor het buitengebied het gebruik van gronden voor open teelt van sierplanten, bomen en boomgaarden binnen een afstand van 30 meter van gevoelige functies strijdig gebruik is (zie bijvoorbeeld artikel 3.4.1 onder a onder 6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020', welke nu onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan).

4.15.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering.

4.16 Klimaatadaptatie

4.16.1 Kader

Klimaatadaptatie is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen aan stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Het thema klimaatadaptatie heeft met name betrekking op ruimtelijke maatregelen waarmee gebieden en gebouwen zo ingericht kunnen worden dat ze bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. Om heel Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten, is het nodig dat klimaatadaptatie op alle overheidsniveaus onderdeel is van beleid en uitvoering. Daarvoor is in de eerste plaats een landelijke aanpak nodig. Die landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Deltaprogramma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid: Hierin staan alle onderzoeken, maatregelen en voorzieningen om Nederland te beschermen tegen overstromingen.
- Deltaprogramma Zoetwater: Hierin staat hoe we zorgen voor genoeg zoetwater, nu en in de toekomst. Zoetwater is onmisbaar: niet alleen voor de drinkwater- en elektriciteitsvoorziening, maar ook voor de natuur en voor de stabiliteit van dijken.
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie: hierin staat hoe we ons land willen inrichten om de gevolgen van de toenemende hitte, droogte, hevige neerslag en overstromingen te kunnen opvangen.

Alle 3 de onderdelen bevatten een deltaplan en een deltabeslissing. In het Deltaplan staan concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid en de planning van deze maatregelen. In de deltabeslissing staan nationale kaders die voor heel Nederland gelden.

Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmteam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 - 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Nationaal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team terug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Regionaal Energie- en Klimaatstrategie

De bod Regionale Energie- en Klimaatstrategie 1.0 (REKS 1.0) is in maart 2021 vastgesteld. De REKS 1.0 is een samenwerking tussen negen gemeenten van Hart van Brabant, drie waterschappen en de provincie Noord-

Brabant. Hierin laten zij zien welke ambities zij hebben voor de regio Hart van Brabant op het gebied energiebesparing, opwek van duurzame energie en aanpassingen als gevolg van de klimaatveranderingen.

4.16.2 Toetsing

De wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisering en actualisering van het huidige bestemmingsplan, welke deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit betekent dat een groot deel van de bebouwing reeds aanwezig is.

Ten behoeve van klimaatadaptatie is het van belang dat het mogelijk wordt gemaakt voor permanente woningen om groene daken te realiseren. Dit zorgt voor de opvang van regenwater, verkoeling en daarnaast zorgt het voor biodiversiteit.

In de planregels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het realiseren van voldoende waterberging. Elke bewoner die wil gaan bouwen en verhard oppervlakte toevoegt, dient voldoende waterberging te realiseren op het eigen terrein. Dit geldt voor zowel bestaand verhard oppervlak als voor nieuw toe te voegen verhard oppervlakte.

Binnen de Noenes is de woon- en de recreatiefunctie ondergeschikt aan de natuur. Voldoende groen zoals bomen zorgt voor het tegengaan van hittestress. Het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden en de natuurwaarden wordt uitgewerkt middels een kwaliteitsverbeteringsplan. Zo wordt het beoogd om houtwallen, (laan-)bomen en bospercelen aan te leggen. Ook dit kan bijdragen aan klimaatadaptatie binnen het gebied.

4.16.3 Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie vormt geen belemmering.

4.17 Infrastructuur, kabels en leidingen

4.17.1 Kader

Kabels en leidingen vervullen verschillende functies. De omvang en inhoud, en daarmee het risico bij beschadiging, verschilt hierdoor ook. Daarnaast kunnen kabels en leidingen in zowel openbare als gronden gelegen zijn, waardoor verschillende belangen geraakt worden. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de bestaande regels met betrekking tot de bescherming van kabels en leidingen opgenomen. Dit bestaat uit de ruimtelijke regels (beheersverordeningen en bestemmingsplannen) en de bruidsschat.

4.17.2 Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen.

4.17.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering.

5. Planopzet

5.1 Algemeen

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat buiten te zien, te horen en te ruiken is. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven. Om ervoor te zorgen dat de leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is, zijn in Nederland regels gemaakt. Zowel voor inwoners als bedrijven. Die regels gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen.

5.1.1 Het omgevingsplan

Tot 1 januari 2024 golden in de gemeente meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. Vanaf 1 januari 2024 heeft de gemeente één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Elke gemeente heeft nu dus maar één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. De bestemmingsplannen moeten op termijn worden omgezet naar het nieuw deel van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan stelt zij welke activiteiten wel of niet worden toegestaan en welke regels gelden voor de activiteiten. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen een aantal regels op rijksniveau. Deze regels worden overgeheveld naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze zogeheten bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Gemeenten kunnen deze regels (gewijzigd) overnemen in het nieuw deel van het omgevingsplan.

5.1.2 Aanpassen van het omgevingsplan

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP-TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

Het is, gelet op de grote veranderingen van de Omgevingswet en de nog niet altijd werkende techniek, mogelijk om gebruik te maken van de tijdelijke maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er is voor 2024 een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) genomen zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruik van de 'oude' bestemmingsplan software 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO)'. Dit is inmiddels verlengd met één jaar. TAM-IMRO is door de Minister in 2021 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkeling niet te laten vertragen. Dit plan is een TAM-omgevingsplan ten behoeve van De Noenes. De gemeente Oisterwijk heeft besloten dat in ieder geval voor haar zogenoemde 'Kompasprojecten', waaronder de Noenes, de TAM-IMRO systematiek kan worden ingezet om onnodige vertraging te voorkomen.

Dit plan ziet op het (deels) legaliseren van de huidige situatie binnen De Noenes. Dit houdt in het omzetten van de recreatiewoningen naar permanente woningen, het legaliseren van een minicamping en het legaliseren van een theetuin. Daarbij wordt het bestemmingsplan, welke nu onderdeel is geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geactualiseerd. Hierin worden de bestaande permanente woningen, de agrarische gronden, de gronden met bos en de wegen opgenomen.

5.1.3 Wat is een TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen in STOP. Dit geldt zowel voor gemeenten die om technische redenen niet kunnen werken met STOP, als voor gemeenten die technisch al wel kunnen werken met STOP, maar om andere redenen ervoor kiezen om in de beginfase TAM-IMRO te gebruiken om hun omgevingsplan te wijzigen. Een TAM-omgevingsplan kan eruit zien als een

bestemmingsplan, maar deze kan er ook al uitzien als een omgevingsplan. Bij het TAM-omgevingsplan behoort ook een plankaart. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en wordt automatisch doorgestuurd naar het Omgevingsloket.

Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 22a ingevoegd in het omgevingsplan.

5.2 Toelichting op de planregels

5.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. Zo bepaalt de preambule dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22a en dat de artikelen gelezen moeten worden als artikel 22a.1, 22a.2, etc.

5.2.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

Lid 1

Dit lid bepaalt op welke locatie het dit hoofdstuk van toepassing is en koppelt de plankaart aan het TAM-omgevingsplan.

Lid 2

Dit lid bepaalt dat de regels uit onder andere oude bestemmingsplannen niet van toepassing zijn op de locatie zoals bedoeld in lid 1. Het TAM-omgevingsplan kan er niet voor zorgen dat de onderliggende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervallen. Hierdoor dienen deze niet van toepassing te worden verklaard.

Lid 4

Dit lid bepaalt de verhouding ten opzichte van hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van de gemeente Oisterwijk. In dit hoofdstuk zitten de regels uit de bruidsschat. Dit zijn de voormalige rijksregels die het Rijk heeft overgeheveld naar gemeenten. Dit hoofdstuk bevat onder andere regels uit:

- het Activiteitenbesluit en Activiteitenregeling;
- Besluit omgevingsrecht;
- Bouwbesluit 2012;
- Woningwet.

Hoofdstuk 22 bevat dus regels over bouwen én regels over de milieubelastende activiteit.

Voor de Noenes is het niet noodzakelijk dat de regels voor milieubelastende activiteiten nu al moeten worden aangepast. De regels in afdeling 22.3 zijn dan ook volledig op de locatie van dit hoofdstuk van toepassing. De regels over bouwen zoals opgenomen in de paragrafen 22.2.1 tot en met 22.2.6 blijven ook onverminderd van toepassing binnen deze locatie. Echter de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.2.7 (-o.a.- het vergunningvrij bouwen) zijn van toepassing op deze locatie, tenzij dit specifiek anders in de regels in dit hoofdstuk is bepaald.

Artikel 22.26 is altijd van toepassing binnen het gehele hoofdstuk. Dit artikel wijst de (binnenplanse) omgevingsvergunningplicht voor bouwen aan. Omdat dit artikel van toepassing is, wordt niet bij elke regel voor bouwen expliciet de vergunningplicht opgenomen in dit hoofdstuk.

Voor de Noenes is het niet gewenst dat de mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning één op één blijven gelden. Het is niet gewenst om náást de bouw mogelijkheden die dit hoofdstuk biedt aan bijbehorende bouwwerken nog extra bouw mogelijkheden middels het vergunningvrij bouwen te bieden. Het bosrijke karakter van De Noenes vraagt om die inperking.

Binnen de locatie 'Bos' waar artikel 8 van toepassing is, wordt deze uitzondering gemaakt. Een nadere toelichting wordt gegeven onder 'Artikel 8 Bos'. Voor alle andere aangewezen locaties (artikel 5, 6, 7, 9, 10 en 11) blijft het stelsel voor vergunningvrij bouwen (voor zover van toepassing) uit paragraaf 22.2.7 nog steeds van toepassing.

Dit houdt dus in dat als er gebouwd wordt in overeenstemming met het bepaalde in artikel 22.36 er vergunningvrij gebouwd mag worden. Daarnaast is het bouwen óók vergunningvrij indien er voldaan wordt aan de aan het bouwen gestelde beoordelingsregels in dit hoofdstuk (in de genoemde artikelen) én aan artikel 22.27.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de voor dit hoofdstuk noodzakelijke begrippen. Dit zorgt voor duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel legt uit hoe bij de toepassing van een regel gemeten moet worden.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Door dit artikel worden de aanvraagvereisten uit de bruidsschat ook van toepassing verklaard op een omgevingsvergunning op grond van dit hoofdstuk. Bij het opnemen van een vergunningplicht in het omgevingsplan worden tevens beoordelingsregels en aanvraagvereisten opgenomen.

5.2.3 Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Met het algemeen gebruiksverbod wordt al het gebruik verboden dat niet is toegestaan op grond van dit hoofdstuk. Dit artikel is noodzakelijk om ander gebruik van de gronden uit te sluiten.

Artikel 6 Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2

‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2’ is opgenomen voor agrarische bodemexploitatie, hobbymatig houden van dieren, het behoud en herstel van landschapswaarden, het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden, instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, landschappelijke en extensieve dagrecreatie en voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

Binnen ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2’ zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde overkappingen), toegestaan in de vorm van bouwwerken voor waterhuishouding, voor extensieve openluchtrecreatie, erf-of terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er geldt een vergunningplicht, tenzij er tevens wordt voldaan aan artikel 22.27.

Om in aanvulling op artikel 5 en ter verduidelijking aan te geven welke vormen van gebruik in ieder geval niet zijn toegestaan is er een lijst met verboden vormen van gebruik opgenomen.

Tot slot zijn een aantal werken, geen bouwwerken zijnde omgevingsvergunningplichtig. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de in dit artikel gestelde waarden.

Artikel 7 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2

‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2’ is opgenomen voor grondgebonden agrarische bedrijven, bestaande nevenfuncties, hobbymatig houden van dieren, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden, instandhouding van de aldaar voorkomende zandwegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie.

Binnen ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2’ zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan in de vorm van bouwwerken voor waterhuishouding, erf- of terreinafscheidingen, bouwwerken voor extensieve openluchtrecreatie, kuilplaten, sleuvsilo’s en overige bouwwerken ten behoeve van reële agrarische bedrijven. Er geldt een vergunningplicht, tenzij er tevens wordt voldaan aan artikel 22.27.

Het is toegestaan om met een omgevingsvergunning een kleinschalig kampeerterrein te exploiteren. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen.

Tot slot zijn een aantal werken, geen bouwwerken zijnde omgevingsvergunningplichtig. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de in dit artikel gestelde waarden.

Artikel 8 Bos

‘Bos’ is als eerste opgenomen voor het behoud, herstel en ontwikkeling van bos en bebossing en behoud, herstel en/ of ontwikkeling van de natuurwaarden. Daarnaast worden bijbehorende water, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden, wegen, parkeervoorzieningen en extensieve openluchtrecreatie toegestaan. Ter plaatse van de specifieke aanduiding zijn permanente woningen, recreatiewoningen, een minicamping en een theetuin toegestaan. Tevens is ter plaatse van de aanduiding ‘tuin’ uitsluitend een tuin toegestaan.

De bouwregels zijn per aanduiding gegroepeerd binnen een lid van dit artikel. Daarnaast is bouwen buiten de aanduidingen ook toegestaan. Ook die regels zijn in een apart lid opgenomen.

In dit artikel is ook expliciet bepaald dat bepaalde delen van het vergunningvrij bouwen uit de bruidsschat (artikel 22.36 en 22.27) niet van toepassing zijn op deze locatie. Dit omhelst de bijbehorende bouwwerken, maar ook de erf- of terreinafscheidingen. Hiervoor is een apart lid met een toepassingsbereik afdeling 22.2 opgenomen.

Lid 8.7 Bouwen ‘bos’ (bouwen binnen de locatie buiten de aanduidingen)

Binnen de locatie ‘Bos’ is het toegestaan om onder voorwaarden een erf- of terreinafscheiding te bouwen zonder omgevingsvergunning. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het bouwen van erf- of terreinafscheiding bij een (recreatie)woning en ‘overig’. Deze algemene regels wijken af van de mogelijkheden voor het vergunningvrij mogen bouwen van een erf- of terreinafscheiding uit de bruidsschat. Vanwege dat feit is de bruidsschat op dit punt niet van toepassing en kent dit hoofdstuk dus een eigen vergunningvrije regeling voor erf- of terreinafscheidingen.

Met een omgevingsvergunning is het toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen te bouwen. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen. Omdat het niet gewenst is om middels een omgevingsvergunning erf- of terreinafscheidingen te bouwen die afwijken van hetgeen vergunningvrij is opgenomen, is daarvoor een beoordelingsregel opgenomen.

Lid 8.8 Bouwen ‘Wonen’ (bouwen binnen de locatie ‘wonen’)

Zowel het bouwen van de woning als het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is omgevingsvergunningplichtig en zijn er in dit lid beoordelingsregels opgenomen. Binnen deze aanduiding geldt, net als buiten alle aanduidingen binnen deze locatie, dat onder voorwaarden de bouw van een erf- of terreinafscheiding vergunningvrij is toegestaan.

Met een omgevingsvergunning is het toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen. Ook hier is het niet gewenst om erf- of terreinafscheidingen te bouwen die afwijken van hetgeen vergunningvrij is opgenomen. Overigens geldt dat, indien aan deze beoordelingsregels wordt voldaan én aan artikel 22.27 (de nog wel van toepassing zijnde leden), dat alsnog een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder omgevingsvergunning kan worden gebouwd.

Lid 8.9 Bouwen ‘Recreatie’ (bouwen binnen de locatie ‘recreatie’)

Voor de bouw van een recreatiewoning en van bijbehorende bouwwerken gelden andere beoordelingsregels dan voor een reguliere woning. Binnen dit hoofdstuk zit een mogelijkheid om permanente bewoning toe te staan ter plaatse van deze aanduiding. Indien die omgevingsvergunning is verleend, dan gelden ook de beoordelingsregels in lid 8. Dit is als een ‘afwijkende beoordelingsregel’ opgenomen in dit lid.

Ook binnen deze aanduiding is het toegestaan om onder voorwaarden vergunningvrij een erf- of terreinafscheiding te bouwen.

Met een omgevingsvergunning is het toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen. Ook hier is het niet gewenst om erf- of terreinafscheidingen te bouwen die afwijken van hetgeen vergunningvrij is opgenomen. Overigens geldt dat, indien aan deze beoordelingsregels wordt voldaan én aan artikel 22.27 (de nog wel van toepassing zijnde leden), dat alsnog een bouwwerk, geen gebouw zijnde zonder omgevingsvergunning kan worden gebouwd.

Lid 8.10 Bouwen ‘specifieke vorm van bos – minicamping’ (bouwen binnen deze aanduiding).

Vervolgens zijn er beoordelingsregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bos – minicamping'.

Lid 8.11 en 8.12 Waterberging

Er geldt een aanvullende beoordelingsregel voor het bouwen van nieuwe gebouwen en overkappingen ten behoeve van waterberging.

Om de waterberging ook in stand moet worden gehouden is er tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het gebruik van nieuwe gebouwen en/of overkappingen is enkel toegestaan als de waterberging is gerealiseerd én in stand wordt gehouden.

Lid 8.13 Parkeren

Tot slot wordt er bij een aanvraag omgevingsvergunning ook getoetst aan de beoordelingsregel voor parkeren, om zo het parkeren op eigen terrein te garanderen én het parkeren in het openbaar gebied te weren.

Ook de regels voor gebruiksactiviteiten zijn gegroepeerd per aanduiding.

Lid 8.14 Regels gebruiksactiviteiten 'Wonen' (binnen de aanduiding 'wonen')

In lid 8.14 is een lijst met verboden vormen van gebruik opgenomen ter verduidelijking van artikel 5. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor een beroep en bedrijf aan huis. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het kader van de verplichte kwaliteitsverbetering (provinciale verordening).

Lid 8.15 Regels gebruiksactiviteiten 'recreatie' (binnen de aanduiding 'recreatie')

In lid 8.15 is een lijst met verboden vormen van gebruik opgenomen ter verduidelijking van artikel 5. Er is tevens een mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning een recreatiewoning voor permanente bewoning te gebruiken. Hiervoor gelden beoordelingsregels waar de aanvraag aan wordt getoetst.

Lid 8.16 en lid 8.17 minicamping en theetuin

Deze leden geven de gebruiksvoorwaarden voor een minicamping en een theetuin weer. Hiervoor hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd als aan die voorwaarden wordt voldaan. Er is verder geen vergunningplicht opgenomen. Dit houdt in dat, als niet aan de voorwaarden wordt voldaan de aanvraag voor een omgevingsvergunning in beginsel wordt geweigerd.

Lid 8.18 Omgevingsvergunning werk geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Voor bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen.

Artikel 9 Natuur

'Natuur' is opgenomen voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van bos, natuur en bijbehorende groeiplaats, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, het behoud van paden, wegen en parkeervoorzieningen, extensieve openluchtrecreatie en het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden.

Binnen 'Natuur' zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterbeheer en natuurbeheer. Er geldt een vergunningplicht, tenzij er tevens wordt voldaan aan artikel 22.27.

Voor bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht. Hiervoor zijn beoordelingsregels opgenomen.

Artikel 10 Verkeer

'Verkeer' is opgenomen voor de aanwezige verharde wegen binnen de locatie waarop dit hoofdstuk betrekking heeft.

Binnen 'Verkeer' is het bouwen van ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals verkeersborden en lantaarnpalen. Er geldt een vergunningplicht, tenzij er tevens wordt voldaan aan artikel 22.27.

Om verkeersafwikkeling van gemotoriseerd en langzaam verkeer te beschermen geldt een omgevingsvergunningplicht voor het beplanten van deze gronden met struiken of bomen.

Artikel 11 Verkeer – Zandwegen

‘Verkeer – Zandwegen’ is opgenomen voor zandwegen en andere on- of halfverharde wegen en de instandhouding daarvan, on- of halfverharde fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, de daar aanwezige landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen ‘Verkeer – Zandwegen’ is het bouwen van ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals verkeersborden en lantaarnpalen. Er geldt een vergunningplicht, tenzij er tevens wordt voldaan aan artikel 22.27.

Om de zandwegen en andere on- of halfverharde wegen te beschermen (vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt en vanuit de natuurwaarden) geldt een omgevingsvergunningplicht voor de verharding van deze wegen. Daarnaast is ook het vellen of rooien van struiken en bomen en het beplanten van deze gronden met struiken of bomen omgevingsvergunningplichtig.

Artikel 11 Wonen

‘Wonen’ is opgenomen voor wonen, tuinen, erven, landschappelijke inpassing, ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van duurzame energie en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze functie is toegekend aan bestaande en ook als zodanig bestemde burgerwoningen. De regels in dit artikel sluiten zoveel mogelijk aan bij de regels die gelden voor alle burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente.

Binnen deze functie is het vergunningvrij bouwen uit de bruidsschat in artikel 22.36 én artikel 22.27 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12 Waarde – Archeologie 2

‘Waarde – Archeologie 2’ is aangewezen voor locaties welke, naast de andere daar voorkomende activiteiten, het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden voorziet. Voor wat betreft de naamgeving is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Haaren. Voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd, tenzij de genoemde uitzonderingen van toepassing zijn.

5.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 14 Aanduidingsregels

In dit artikel zijn de instructieregels vanuit de provinciale verordening opgenomen. De volgende aanduidingen zijn opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan:

- milieuzone – boringsvrije zone;
- milieuzone – waterwingebied;
- overige zone – attentiezone waterhuishouding;
- overige zone – cultuurhistorische vlak;
- overige zone – groenblauwe waarde;
- overige zone – Natuur Netwerk Brabant;
- overige zone – regionale waterberging; en
- overige zone – reservering waterberging.

Het gebied valt op grond van de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant ook binnen de werkingsgebieden ‘Beperkingen veehouderij’ en ‘Stalderingsgebied’. Gelet op het ontbreken van de mogelijkheid van het realiseren en het hebben van veehouderijen wordt reeds aan de regels, welke gelden ter plaatse van deze

werkingsgebieden, voldaan. Er behoeven derhalve niet nog afzonderlijke aanduidingen met beperkende regels ten aanzien van veehouderijen te worden opgenomen.

Artikel 15 Bestaande afwijkende maatvoering

In dit artikel zijn de regels met betrekking tot de bestaande maatvoeringen opgenomen.

5.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen

Artikel 16 Overgangsrecht bouwwerken

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor bouwwerken.

Artikel 17 Overgangsrecht gebruik

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor gebruik.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De plankosten bestaande uit het voeren van onderzoeken, het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan en de ambtelijke uren voor het voeren van de procedure zijn voor rekening van de gemeente. Door de voormalige gemeente Haaren is in het verleden toegezegd om aan de slag te gaan met een herziening van het bestemmingsplan om permanente bewoning mogelijk te maken. Hier is destijds ook budget voor vrij gemaakt. Na de herindeling van de gemeente Haaren heeft de gemeente Oisterwijk als vervolg op de afspraken vanuit de voormalige gemeente Haaren besloten om de regie te voeren en aan de slag te gaan met de wijziging van het omgevingsplan.

Nadeelcompensatie komt voor rekening van eigenaren/ bewoners van De Noenes. In het kader van nadeelcompensatie is een risicoanalyse uitgevoerd. Uit deze risicoanalyse blijkt dat het risico op nadeelcompensatie nihil is. Er bestaat derhalve geen aanleiding om verdere afspraken te maken met de eigenaren/ bewoners. Alle andere kosten, waaronder de kosten voor de kwaliteitsverbetering, komen voor rekening van de eigenaren/ bewoners van de eigenaren/ bewoners van De Noenes. Met de eigenaren worden hierover afspraken gemaakt.

De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Sinds 1 januari 2024 is de 'Participatieverordening gemeente Oisterwijk 2024' van kracht geworden. Hierin regelt de gemeente de betrokkenheid van inwoners, ondernemers, verenigingen en andere belanghebbenden bij de ontwikkeling van gemeentelijk beleid en projecten. Daarnaast regelt de Participatieverordening wanneer en hoe de gemeente faciliteert bij nieuwe initiatieven waar inwoners (en ook ondernemers en verenigingen) zelf mee komen.

Daarbij is de handreiking 'Participeren doen we samen' in het leven geroepen. Deze handreiking biedt medewerkers houvast met het maken van de juiste keuzes en het opvolgen van de diverse stappen in het afgesproken participatieproces. Het biedt college en raad inzicht in hun rol in het participatieproces. Daarnaast maakt de handreiking aan inwoners duidelijk, wanneer en hoe zij kunnen participeren en hoe zij een project kunnen volgen van start tot besluitvorming. In onderstaande paragrafen wordt uiteengezet welke vorm van participatie is toegepast bij de omgevingsplanwijziging voor de Noenes. Aangezien in dit geval in het voortraject reeds een uitvoerig participatieproces heeft plaatsgevonden, hetgeen met de herziening van het Omgevingsplan is voortgezet, kon worden afgezien van het opstellen van een nieuw participatieplan. In het onderhavige geval is op meerdere manieren invulling gegeven aan participatie. Voor een nadere motivatie zie de onderstaande paragrafen.

6.2.1.1 Klankbordgroep

In het voortraject om te komen tot een keuze voor een passende planologische regeling voor De Noenes is reeds aan alle bewoners en omwonenden de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan de klankbordgroep. Bij het vervolgetraject om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan is aan alle bewoners en omwonenden opnieuw de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan de klankbordgroep. In zijn totaliteit hebben er verspreid over de jaren 2022, 2023 en 2024 een negental bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij leden van de klankbordgroep in de gelegenheid zijn gesteld om mee te denken over het proces en de inhoud in zowel het voortraject als bij de herziening van het Omgevingsplan.

6.2.1.2 Omgevingsdialoog

Om te komen tot deze wijziging van het omgevingsplan is al een heel voortraject aan vooraf gegaan. Om de uitgangspunten voor een nieuw planologisch regime voor De Noenes te bepalen is in januari 2023 een enquête uitgezet onder de bewoners van De Noenes. Daarnaast zijn er in juli 2023 twee omgevingsdialogen gevoerd, één voor de bewoners van De Noenes en één voor omwonenden en ondernemers in de directe omgeving van De Noenes. Alle opgehaalde input is verwerkt en afgewogen in de Nota van Uitgangspunten. De resultaten van de omgevingsdialogen in het voortraject zijn als bijlage aan de Nota van Uitgangspunten bijgevoegd.

Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan is iedereen, zowel bewoners als omwonenden al vroeg geïnformeerd en is opnieuw een omgevingsdialoog gestart in 2024.

Van deze omgevingsdialoog is een apart verslag gemaakt dat als bijlage 10 is bijgevoegd.

6.2.1.3 Stakeholders

Gedurende het traject hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met relevante overige stakeholders, waaronder verschillende overleggen met de provincie Noord-Brabant, het Brabants Landschap en grondeigenaren.

6.2.1.4 Vereniging De Noenes

Er heeft een nauwe en constructieve samenwerking plaatsgevonden met Vereniging De Noenes. Dit aangezien de vereniging samen met Antea en de gemeente de procesgroep heeft gevormd. De procesgroep heeft met name meegedacht over vormgeving van het proces en de te nemen processtappen. Verder heeft de vereniging een belangrijke rol gespeeld in het creëren van draagvlak en communicatie richting haar leden.

6.2.2 Zienswijzentermijn

Het ontwerp-wijzigingsbesluit en dit TAM-omgevingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van **PM** tot en met PM 2024. Tijdens deze periode zijn **PM** zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in **PM**.

6.3 Handhaving

Handhaving op het gebied van de fysieke leefomgeving spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: 'elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.' Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het omgevingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd. Daarnaast bestaat vanuit de Omgevingswet de zorgplicht voor de fysieke leefomgeving door eenieder. Het niet naleven van een omgevingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het omgevingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en niet handhaven van het omgevingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het omgevingsplan te handhaven en te blijven handhaven.

7. Belangafweging en conclusie

7.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Overheden dragen zorg voor de fysieke leefomgeving. Zij dienen deze leefomgeving te beschermen. Tegelijkertijd dienen zij het gebruik daarvan mogelijk te maken. Bij het vinden van deze balans speelt het komen tot 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) een belangrijke rol.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de actualisering van de (oude) vigerende bestemmingsplannen en het (deels) legaliseren van de huidige feitelijke situatie op De Noenes. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig met bijbehorende regels en motivering. Een dergelijk wijziging van het omgevingsplan kan alleen mogelijk worden gemaakt wanneer is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de voorgaande hoofdstukken 3 en 4 met bijbehorende paragrafen is beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied past binnen het beleid. Daarnaast is aangetoond met de toetsing aan de omgevingsaspecten dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op milieu- en/of omgevingsaspecten heeft.

7.2 Conclusie

Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Bijlagen

1. Memo Verkenning legalisering permanente bewoning De Noenes
2. Nota van uitgangspunten herbestemming De Noenes
3. Landschapsvisie en verbeteringsmaatregelen De Noenes e.o.
4. Mer-beoordeling
5. Akoestisch onderzoek
6. Geur onderzoek
7. Beschouwing Omgevingsveiligheid
8. Stikstofonderzoek
9. GGD advies
10. Participatieverslag

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl