

**Toelichting wijzigingsplan
Broekzijde 6a en 8 te Moergestel**





Colofon

Opdrachtgever

Fam. Van Erven

ZLTO Advies

Adri van der Plas

+31 6 21 21 24 47

31 januari 2022

Kantoor 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE 's-HERTOGENBOSCH

Postbus 100

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4	Leeswijzer	10
2.	Het plan	11
2.1	Huidige situatie	11
2.1.1	Ruimtelijk.....	11
2.2	Beoogde situatie	12
2.3	Ruimtelijk	13
2.4	Functioneel.....	13
2.5	Inpassingsplan.....	13
3.	Planologisch beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie	16
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	16
3.2.3	SUN-regeling	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
3.3.1	Bestemmingsplan	18
3.3.2	Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant.....	20
3.3.3	Omgevingsvisie Oisterwijk.....	20
4.	Uitvoeringsaspecten.....	22
4.1	Milieu	22
4.1.1	Inleiding.....	22
4.1.2	Milieueffectrapportage	22
4.1.3	Geluid.....	22
4.1.4	Luchtkwaliteit	23
4.1.5	Geurhinder	24
4.1.6	Externe veiligheid.....	26
4.1.7	Bodem	28
4.1.8	Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.1.9	Gezondheid	29
4.2	Flora en Fauna.....	30
4.2.1	Gebiedsbescherming.....	30
4.2.2	Soortenbescherming	30
4.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	31
4.4	Mobiliteit en parkeren	32
4.5	Water	32

4.6	Technische infrastructuur	37
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.1.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.	Juridische planopzet	39
7.	Procedure	40

Bijlagen:

1. Standaard advies en standaard verantwoording 'Midden- en Westbrabant'
2. Inpassingsplan / toekomstige situatie
3. Aantal motorvoertuigen Broekzijde
4. Geluidsberekening
5. Onderbouwing achtergrond geurberekening
6. Omgevingsdialoog
7. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Broekzijde 6a te Moergestel was voorheen een varkenshouderij gevestigd. De eigenaar heeft besloten om het bedrijf op deze locatie te beëindigen. Daarbij is gebruik gemaakt van de provinciale Subsidieregeling Urgentiegebieden Noord-Brabant (SUN-regeling).

Dit houdt in dat de agrarische bestemming van de bedrijfslocatie komt te vervallen en vervangen wordt door een passende herbestemming. Gezien het gaat om een locatie met 2 bedrijfswoningen bestaat het plan uit één locatie bestaande uit twee percelen. Deze worden beiden omgezet naar de bestemming "Wonen – 2". De overige grond (het deel van het plangebied waarop niet de bestemming "Wonen – 2" komt) wordt/blijft "Agrarisch" zonder bouwvlak. De stallen zijn inmiddels volledig verdwenen, in het kader van dit plan is de milieuvergunning ingetrokken.

In onderstaande uitsnede is het plangebied weergegeven. Hierop is de maatvoering van het plangebied terug te zien, alsmede de nieuwe maatvoering van de percelen met de bestemming "Wonen-2".



Figuur 1-1 Uitsnede plangebied (nieuw), met de locatie Broekzijde 8 blauw omlijnd.

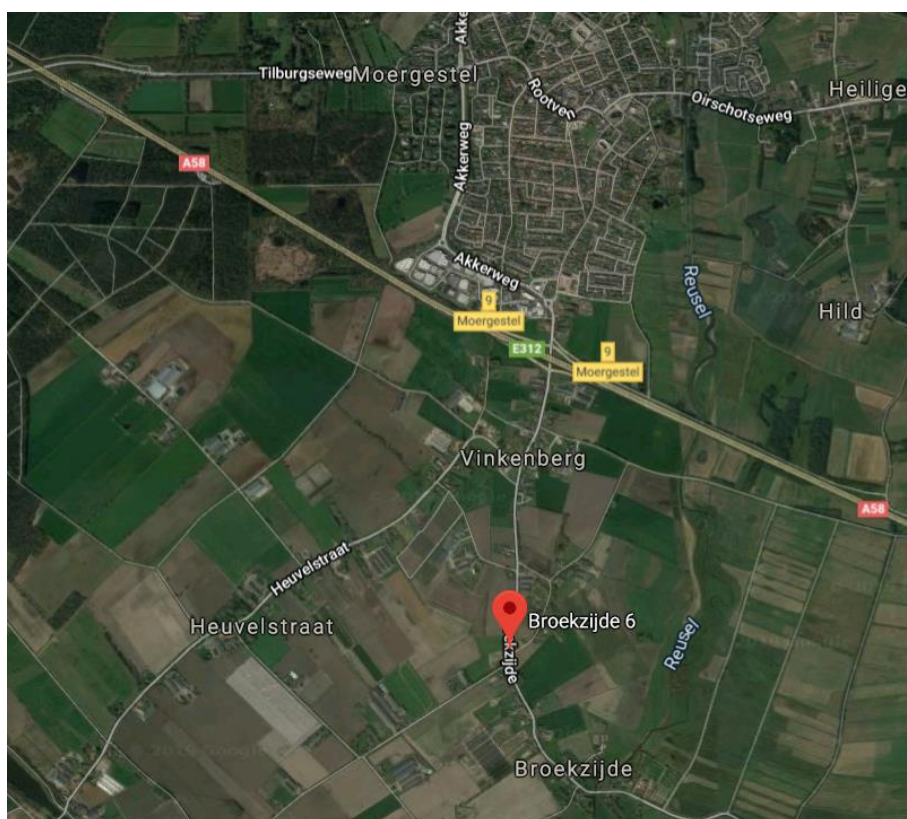
Middels dit wijzigingsplan wordt de herbestemming van de locatie gerealiseerd. Basis hiervoor is de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. In dit plan wordt de nadere motivering en afweging gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de dorpskern Moergestel. Kadastraal zijn de percelen bekend als gemeente Oisterwijk, sectie L, nummers 1229, 1230, 1231 en 1086. Waarbij kadaster nummers 1229 en 1231 de locatie is van Broekzijde 6a is en nummer 1086 en 1230 van de locatie Broekzijde 8. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven. In totaal betreft het plangebied 1,2 hectare.



Figuur 1-2 Luchtfoto van de locatie



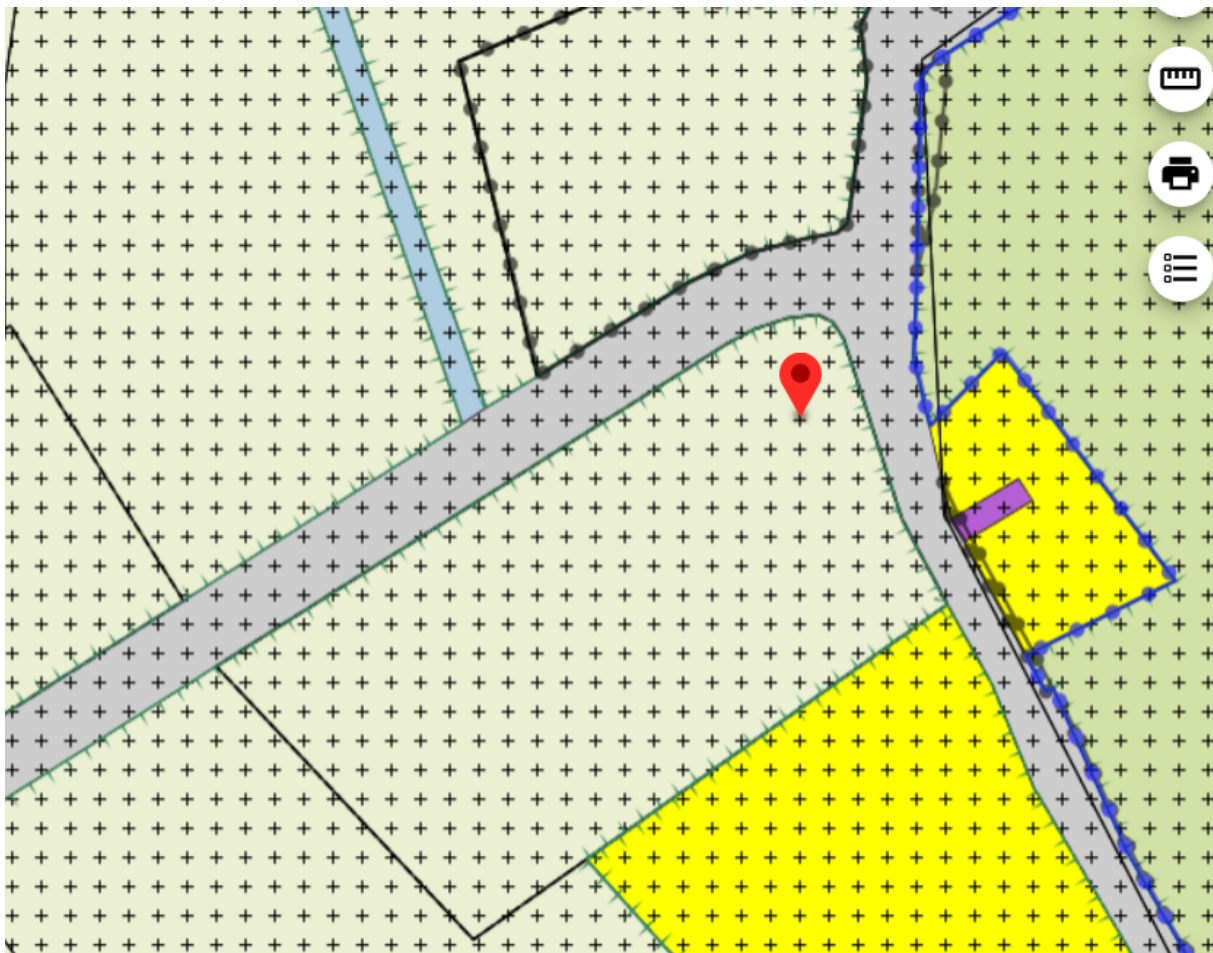
Figuur 1-3 Ligging van het plangebied



Figuur 1-4 Kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding.



Figuur 1-5 Verbeelding van de locatie

Het bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeenteraad van Oisterwijk vastgesteld op 16 april 2015).

De gronden welke het plangebied omvatten hebben de bestemming "Agrarisch" met functie aanduiding 'Intensieve veehouderij'. Het bedrijfsperceel is voorzien van een agrarisch bouwvlak met de aan aanduiding 'specifieke vorm van veehouderij - agrarisch'. Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt circa 1,2 hectare. Op deze gronden is een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) toegestaan. De gronden hebben als extra aanduiding "Maatvoering – Maximaal aantal wooneenheden: 2". De gronden zijn verder voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' in verband met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de grond. Verder geldt er de Wetgevingszone-wijzigingsgebied. Binnen deze wetgevingszone mogen bouwvlakken worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha.

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van (vollegroonds)teeltbedrijven, en - buiten bouwvlakken - niet-intensieve veehouderij en paardenhouderij;

en tevens voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij': een niet-intensieve veehouderij en paardenhouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': intensieve veehouderij en paardenhouderij;
- d. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarische bedrijf;
- e. de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen;
- f. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, ontsluitingswegen voor de windturbines, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen - 2 en/of Tuin en/of Agrarisch, zonder bouwvlak. Het plan zal hierna getoetst worden aan de bijbehorende voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Het plan', dit gaat in op de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving en de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de uitvoeringsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 staan de economische aspecten beschreven. Hoofdstuk 6 is de juridische planopzet en in hoofdstuk 7 staat tenslotte de procedure beschreven.

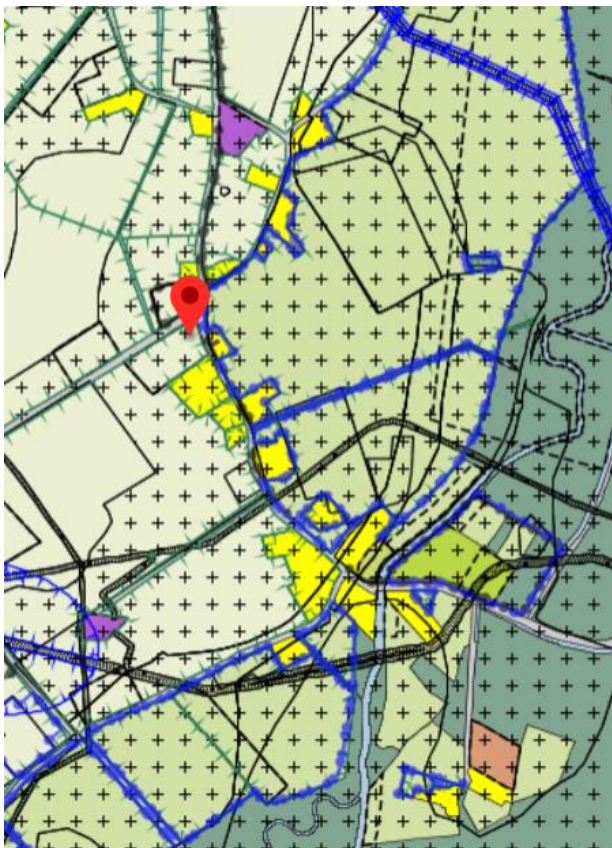
2. Het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijk

De locatie aan de Broekzijde 6a en 8 in Moergestel is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. De omgeving laat zich typeren als een agrarisch ontginningsgebied: een vrij open landschap met een slingerend wegenpatroon via de bebouwingslinten en met een gemengd karakter. Het gebied wordt ingesloten door de A58, de Reusel, de Heuvelstraat en het Wilhelminakanaal.

De bebouwingslinten hebben een gemengd karakter. Dit betreft vooral burgerwoningen, voormalige agrarische bedrijven en (agrarische)bedrijven.



Figuur 2-1 Omgeving plangebied

In de oorspronkelijke situatie op het plangebied was sprake van een varkenshouderij. In de oorspronkelijke situatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- Twee varkensstallen van totaal circa 1700m² waarvan 200m² blijft staan (inmiddels reeds gesloopt in augustus 2019)
- Twee bedrijfswoningen met aanbouw
- Een paardenstal van circa 200 m²
- Een paardrijbak



Figuur 2-2 Meest recente luchtfoto van de percelen. Inmiddels zijn de stallen gesloopt.

De oppervlakte van het vigerend bouwvlak is 1,2 ha. Er vindt hiermee een bouwvlakverkleining plaats van ruim 60%.

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer heeft meegedaan aan de SUN-regeling. Dit betekent dat de agrarische bedrijvigheid is beëindigd (januari 2019). Echter is dit ruimtelijk nog niet geregeld. Het plan is om de locatie te herbestemmen met de enkelbestemming 'Wonen- 2'. En de resterende gronden blijven agrarisch echter zonder bouwvlak.

De initiatiefnemer heeft een kleinschalige hobbymatige paardenhouderij. Op de locatie zijn de stallen en de rijbak al aanwezig.

Het bouwvlak was 12.020 m² groot. Daarvoor komt terug een bouwvlak van 3.679m² en een bouwvlak van 1.061 m². Dit is een reductie van 60,5%.

Het plan betreft één locatie met 2 bedrijfswoningen bestaande uit twee percelen. Op de locatie 6a zal het volgende aanwezig zijn:

- Woning 6a + nieuwe bijgebouwen

- Paardenstal
- Paardenbak
- Werktuigen loods 100m²
- 2 opritten
- Een perceel van 3.679 m²

De locatie 8 wordt afgesplitst en bestaat uit:

- Woning 8
- Nog te bouwen garage van 100m²
- Perceeloppervlakte van 1.061 m²
- 1 oprit

2.3 Ruimtelijk

Ruimtelijk vinden er de volgende veranderingen plaats als gevolg van dit plan:

- De agrarische functie met aanduiding- Intensieve veehouderij vervalt;
- Het agrarische bouwvlak komt te vervallen;
- De mogelijkheid tot de bouw van een bijgebouw op Broekzijde 8;
- De sloop van varkensstallen;
- De bestemming van de bedrijfswoningen worden omgezet naar de bestemming Wonen-2.

2.4 Functioneel

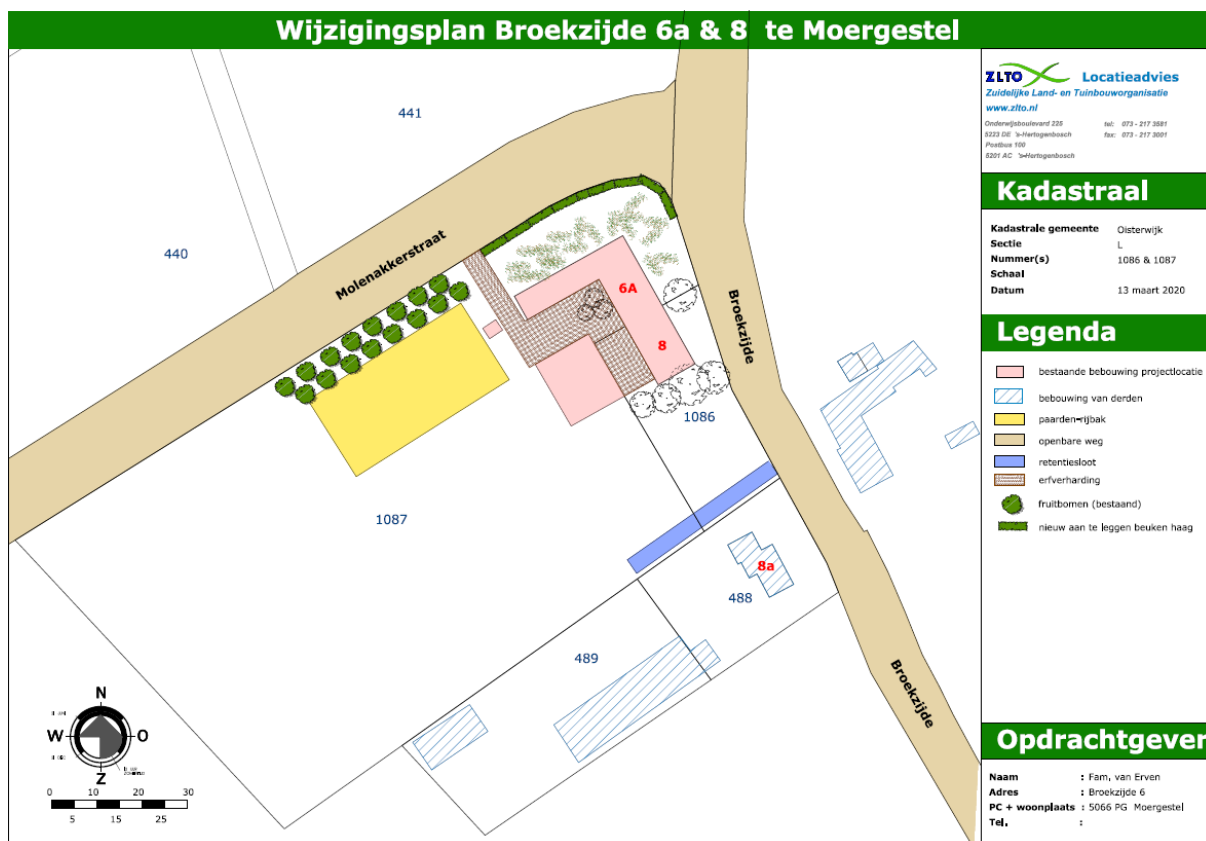
De agrarische functie van de locatie komt te vervallen en wordt vervangen door de bestemming Wonen-2, ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen en bijbehorende tuin. Het achterliggende perceel krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Deze gronden zullen gebruikt worden als agrarische cultuurgrond.

2.5 Inpassingsplan

De locatie is gelegen in het bebouwingslint Broekzijde, als onderdeel van het jonge ontginningslandschap. Het landschap kenmerkt zich door veel diversiteit en afwisselingen van open en gesloten gebied. Dit door de kleinschalige en afwisselende kavels met akkers, bos en erven. Ten westen van de locatie zijn de open akkers gelegen.

Op de locatie vindt er een substantiële bijdrage plaats aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering door middel van de reeds gesloopte varkensstallen.

Het gebied kent een voornamelijk open karakter. Uit diverse onderzoeken blijkt dat een waardevol kenmerk van het gebied de openheid is en dat er met name openakkers aanwezig zijn. Het slopen van de oude stallen versterkt de openheid van het landschap. Het aanplanten van hoge groenelementen vormt een belemmering voor de openheid. Het is dan ook niet wenselijk om deze aan te leggen.



Figuur 2-3 Inpassingsplan in het kader van het wijzigingsplan

Bovenstaand inrichtingsplan is integraal opgenomen als bijlage 2. Voor de leesbaarheid wordt hier naar verwezen.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

In het plangebied zijn geen tegenstrijdige belangen uit de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarom is er vanuit dit beleid geen bezwaar tegen het plan.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking is vervolgens vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

1. Bepalen van de regionale vraag naar ruimte
2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De ladder duurzame verstedelijk is erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Hierdoor wordt versterking van het buitengebied tegengegaan. Uitgangspunt is dat steden en dorpen niet onnodig 'uitdijen' terwijl er in de kernen nog ruimte is voor ontwikkelingen. Wanneer er in de kernen ontwikkellocaties zijn moeten deze eerst opgevuld worden alvorens men uitbreidt in het buitengebied. Ook wanneer het gaat om herstructureringsprojecten moet hier voorrang aangegeven worden.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies (maatschappelijk, religie, cultuur, leisure, recreatie -> dit op basis van uitspraken van de RvS). De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd

zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er vindt geen uitbreiding in bebouwing plaats. Een laddertoets kan achterwege blijven, er worden geen functies opgericht of uitgebreid waarvoor dit noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de Provincie haar ambitie voor Brabant in 2050. De Provincie ziet een toekomst met een grote verwevenheid tussen stad en land en de bijkomende voor en nadelen die daaraan kleven.

Het plangebied ligt in Midden Brabant. De omgevingsvisie ziet hier de verbinding met de steden Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Helmond en Tilburg. De omgevingsvisie omschrijft dit deel van Brabant als het economisch hart van de Provincie. De Provincie ziet een meer verbindende rol voor agrarische activiteiten in Midden Brabant en gelooft in kleinschalige, meer op de omgeving gerichte ontwikkelingen.

De omgevingsvisie geeft tevens de visie van de Provincie op haar eigen rol en hoe zij de gewenste ontwikkeling naar 2050 wil stimuleren. De provincie ziet zichzelf als verbinder en aanjager waar nodig. Ten aanzien van de (intensieve) landbouwsector ziet zij dat de sector een aantal forse uitdagingen heeft en wil de Provincie een rol pakken om van de sector een meer natuur inclusieve te maken.

De sanering van de varkenshouderij die in een bebouwingslint ligt, naar een woning past uitstekend in de omgevingsvisie van de Provincie. Dit zorgt voor een duurzaam leefklimaat en is een passende ontwikkeling in de omgeving.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast de omgevingsvisie kent de Provincie Noord-Brabant de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (oktober 2019 vastgesteld). In de omgevingsverordening staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmings- en omgevingsplannen van gemeenten.

Met de Interim omgevingsvergunning bereidt de provincie Noord-Brabant de komst van de omgevingswet (1 januari 2022) concreet voor en hanteert zij de in de wet aangegeven schrijf- en handelingswijze. De omgevingsverordening is geschreven met oog voor de doelgroep: burgers, gemeenten en waterschappen.

Essentieel onderdeel van de verordening is de gedachte dat ontwikkelingen en plannen in gezamenlijkheid uitgevoerd worden en overleg en dialoog worden daarom toegejuicht. De verordening biedt voor ontwikkelaars en gemeenten meer mogelijkheden tot maatwerk, vaste afstand en grootte maten worden losgelaten en er komt meer nadruk te liggen op het passend maken van initiatieven in hun omgeving.

Voor gemeenten is hoofdstuk 3 van de verordening het belangrijkste, het hoofdstuk heeft de toepasselijke naam 'instructieregels aan gemeenten' als titel gekregen. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is artikel 3.68 en 3.69 van toepassing. In de afgelopen periode zijn veel agrarische bedrijven omgezet naar burgerwoning. Deze tendens zet zich voort. De regels sluiten aan op deze tendens en behoefte.

De ontwikkeling past binnen het beleid omdat wonen een passende herbestemming is na het saneren volgens de SUN-regeling. Het wonen vindt plaats in de voormalige bedrijfswoningen. Deze woningen zijn eerder al gesplitst in het kader van behoud van de cultuurhistorisch waardevolle langgevel boerderij. Ook de overtollige bebouwing is al gesloopt. Dit maakt dat het plan binnen het provinciaal beleid mogelijk is.

3.2.3 SUN-regeling

De initiatiefnemer heeft gebruik gemaakt van de Subsidieregeling Urgentiegebieden Noord-Brabant (Sun-regeling). Deze beoogt het opheffen van 'gelegaliseerde overlast'. Het doel van deze regeling is de overlast van geur, fijnstof en dergelijke, op te heffen. Altijd op basis van een door de gemeente geaccordeerd verbeterplan. De Sun-regeling subsidieert drie zaken: aanpassen van het bedrijf, luchtwassers e.d.; verplaatsing van het bedrijf en bedrijfsbeëindiging. In de laatste twee gevallen krijgt de locatie een nieuwe bestemming niet zijnde veehouderij en worden overtollige gebouwen gesloopt (100% subsidie).

De initiatiefnemer heeft gekozen voor bedrijfsbeëindiging. Met dit wijzigingsplan wordt de herbestemming van de locatie gerealiseerd. Hiermee krijgt de locatie een Woon bestemming en zijn de overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt.

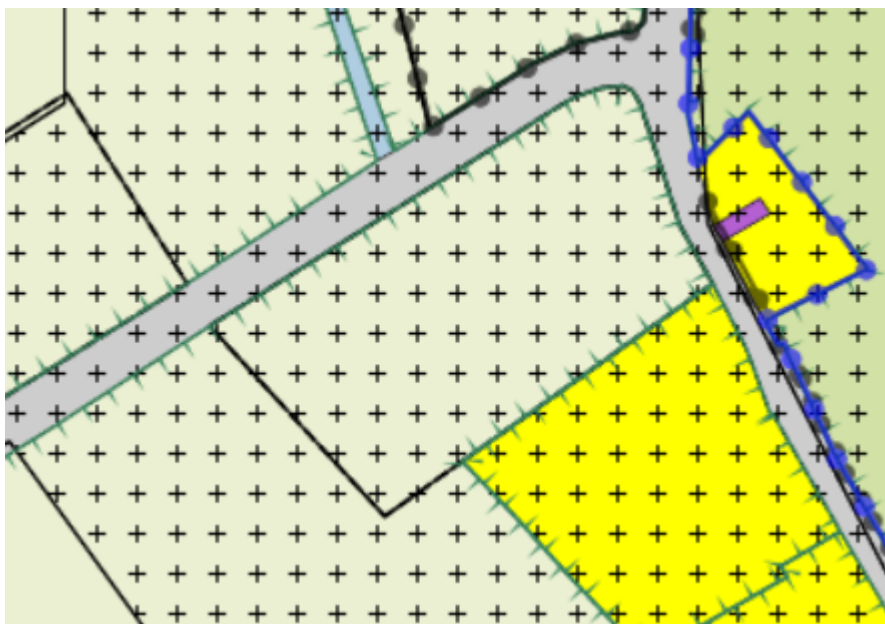
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeenteraad van Oisterwijk vastgesteld op 29 juni 2011. Tegen het moederplan is een reactieve aanwijzing ingediend door de provincie (gedeeltelijk ook weer ingetrokken) en er is een uitspraak gedaan door de Raad van State. Met een correctieve herziening (door de gemeenteraad van Oisterwijk op 16 april 2015 vastgesteld) is het bestemmingsplan Buitengebied gedeeltelijk herzien.

Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4', de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' en de volgende aanduidingen: functieaanduiding 'intensieve veehouderij', functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Middels figuur 3-5 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en binnen het bouwvlak voor de uitoefening van een intensieve veehouderij.



Figuur 3-1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied"

In het vigerend bestemmingsplan is in artikel 3.7.2 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Agrarisch kan wijzigen in de bestemming Wonen - 2 en/of Tuin en/of Agrarisch, zonder bouwvlak, met dien verstande dat:

- het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot; dit is niet het geval, het betreft alleen de voormalige bedrijfswoningen;
- het bestemmingsvlak Wonen -2 kleiner is dan het te wijzigen agrarische bouwvlak; het agrarische bouwvlak komt te vervallen: het huidige agrarische bouwvlak is circa 1,2 hectare groot. Na wijziging resteert een bestemmingsvlak Wonen -2 op de locatie Broekzijde 6a. De resterende gronden behouden hun agrarische bestemming, maar dan zonder mogelijkheden voor bebouwing. De nieuwe bouwvlakken worden 3.679 m2 en 1.061 m2 groot. Zie ook de verbeelding voor de maatvoering;

- c. bestaande nevenfuncties zoals bedoeld in tabel 3.1 als vervolgvactiviteit zijn toegestaan met dien verstande dat een bestaande nevenactiviteit kleinschalig kamperen niet mag worden voortgezet; hobbymatige paardrijdactiviteiten staan in tabel 3.1 en zijn toegestaan tot 500m².
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt waarbij geldt dat:
 - 1. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet behoeft te worden gesloopt;
 - 2. bebouwing in gebruik of in gebruik te nemen voor een neven- of vervolgvactiviteit niet behoeft te worden gesloopt;
 - 3. ten minste 200 m² aan bijgebouwen bij de woning mag worden gehandhaafd;

De aanwezige cultuurhistorische bebouwing blijft behouden. De twee bestaande varkensstallen zijn gesloopt. Bij de woning van broekzijde 6a resteert een bestaand bijgebouw t.b.v. het houden van paarden en opslag van werktuig van in totaal 300m², verder is er een garage voor het adres broekzijde 8 van 100m² nog te bouwen. Hierdoor is de 200m² per woning herverdeeld waarbij er 300m² voor 6a toebehoort en 100m² voor 8 resteert.
- e. voor zover de gronden aangemerkt zijn als 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 1 t/m 6' wordt deze aanduiding gewijzigd in 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 1.1 respectievelijk 2.1, 3.1, 5.1 of 6.3'; niet van toepassing;
- f. wijziging alleen is toegestaan indien aannemelijk is gemaakt dat voortzetting van een agrarisch gebruik niet tot de reële mogelijkheden behoort: voortzetting van agrarisch gebruik is niet aan de orde, enerzijds vanwege het ontbreken van reële ontwikkelingsmogelijkheden voor een veehouderij, anderzijds is dit niet wenselijk gezien de ligging van het bedrijf. De locatie is tevens gelegen in een urgentiegebied voor de sanering van de intensieve veehouderij, daarom is er gebruik gemaakt van de SUN-regeling.
- g. voor zover de gronden aangemerkt zijn als 'veiligheidszone -leiding' wordt wijziging slechts toegepast als tevens toepassing mag en kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 43.3: dit is niet van toepassing;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien tevens is veiliggesteld en vastgelegd dat voldaan wordt aan de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag: hieraan wordt invulling gegeven door de sloop van de varkensstallen en het inpassingsplan;
- i. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; de bedrijfswoning is gelegen op meer dan 50 meter afstand van de dichtstbijzijnde veehouderij. Tevens liggen er andere woonbestemmingen dichtbij de omliggende bedrijven en zullen dan ook eerder een beperkende factor zijn dan deze locatie. De locatie krijgt een enkelbestemming "Wonen – 2". Hiermee leidt deze ontwikkeling niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Er wordt geen inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van omliggende bedrijven en percelen, zie ook paragraaf 4.1.8. Wonen-2 is een woonfunctie als opvolgvfunctie van een VAB betreft. De geurgevoeligheid van Wonen 2 is veel lager dan van Wonen-1, daarom kan met een vaste maat worden volstaan.

Uit de hierboven benoemde toelichting kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling voldoet aan de eisen voor de wijzigingsbevoegdheid.

3.3.2 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant

Naar aanleiding van het uitgangspunt ten aanzien van het leveren van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3 van de Verordening ruimte, zijn op 19 september 2013 ‘Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant’ vastgesteld door de provincie en regio Hart van Brabant (waar de gemeente Oisterwijk deel van uitmaakt). Op 26 november 2015 is de regeling geactualiseerd. In de Werkafspraken worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Categorie 1 wordt omschreven als een ontwikkeling met zeer beperkte invloed op haar omgeving. Voor deze categorie wordt geen extra kwaliteitsverbetering of landschappelijke inpassing vereist. Categorie 2 is een ontwikkeling die beperkt invloed heeft op het landschap. Deze ontwikkeling past al binnen het traditioneel karakter van de omgeving en past binnen het eigen landelijk gebied. Het accent wordt gelegd op een goede landschappelijke inpassing waarbij de situatie past binnen de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. In categorie 2 is enkel een inrichtingsplan verplicht en is een verdere berekening niet nodig daar het gaat om een ontwikkeling die een (zeer) beperkte invloed op het landschap heeft. Categorie 3 is een ontwikkeling die in hoge mate invloed heeft op het landschap, dit is niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

Het herbestemmen van een intensieve veehouderij naar een woonbestemming in Agrarisch gebied, wordt in dit geval aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Dit geldt wanneer het bestemmingsvlak met minimaal 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert. Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

Naast sloop wordt voorzien in een inpassing (zie paragraaf 2.5). Hiermee wordt voldaan aan de ‘Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant’. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd in de regels van het wijzigingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor herbestemming aangemerkt kan worden als een categorie 2 ontwikkeling. Op basis van de werkafspraken wel een landschappelijke inpassing vereist, kwaliteitsverbetering niet.

3.3.3 Omgevingsvisie Oisterwijk

De gemeenteraad heeft op 22-12-2016 de ‘Omgevingsvisie Oisterwijk’ vastgesteld waarin op hoofdlijnen is vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de komende jaren. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken.

In de omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk is te vinden dat de locatie zicht bevindt in het gebied Molenakkers. “Dit is het gebied ten zuiden van Moergestel richting Biest Houtakker. De belangrijkste wegen in dit gebied zijn de Heuvelstraat en de Vinkenbergh. Hier is sprake van een open landschap, waarbij een menging voorkomt van agrarische functies en woonfuncties. De oude bebouwingslinten zijn hier nog duidelijk herkenbaar.”

“Het veehouderijbeleid is gericht op een duurzame groei waarbij wordt ingezet op de ontwikkellijn ‘gemengde plattelands economie’. De functies, die in het bestemmingsplan Buitengebied worden genoemd als mogelijke nevenfuncties bij de agrarische bestemming, lenen zich in beginsel goed om zich als nieuwe zelfstandige functie te ontwikkelen (in met name VAB’s). Uitgangspunt is dat de

functies niet mogen concurreren met de functies in het stedelijk gebied en dat zij de kwaliteiten in het gebied niet mogen aantasten. De aard en schaal van de functies dienen aan te sluiten bij de waarden van het omliggende landschap.”

Hieruit blijkt dat het plan binnen de visie van de gemeente Oisterwijk valt. Het mogelijk maken van een duurzame ontwikkeling van een VAB-locatie. Zodat deze aansluit bij de waarden van het omliggende landschap.

Tevens zijn in deze visie de landschapswaarden en de natuurwaarden kort beschreven. Deze waarden komen terug in het inpassingsplan. De volgende kenmerken worden gezien als kwaliteiten voor het gebied Molenakkers:

- Open essen;
- Laanbeplanting langs hoofdwegen;
- Open ruimtes tussen het erf met zicht op het achterliggende landschap;
- Beplanting rondom erven;
- Verschillen tussen beide ontginningsassen.

Zoals beschreven wordt de beplanting rondom de locatie laag uitgevoerd. Dit is gewenst om aan te sluiten bij het open landschap van het gebied Molenakkers alsmede voor een verkeersveilige situatie ter plaatse. Zie ook paragraaf 2.5.

4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

De milieuvergunning van de intensieve veehouderij is gelijktijdig met de ter inzagelegging van dit plan ingetrokken. De hiermee gepaard gaande milieubelasting m.b.t. ammoniak, geur en fijn stof is hiermee komen te vervallen.

4.1.2 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen. Het doorlopen van een m.e.r. kan voortkomen uit wettelijke verplichtingen of vrijwillig opgestart worden. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Een milieueffectrapportage voor dit plan niet aan de orde. Er wordt namelijk geen extra woning realiseert.

4.1.3 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Dit plan voorziet deels in de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen. De agrarische bedrijfswoningen worden in gebruik genomen als burgerwoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om deze reden is door de initiatiefnemer een akoestische berekening verricht. De geluidberekening is opgenomen als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan. De resultaten worden hieronder besproken.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel afgerond 56 dB(Lden), zonder aftrek van 5 Db op grond van art 110g Wgh, bedraagt. Wanneer de aftrek van 5 Db wordt toegepast, bedraagt de geluidbelasting op de gevel 51 dB. De Wgh hanteert geen maximale ontheffingswaarde voor functieverandering van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijke situaties geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Wanneer hier vanuit wordt gegaan, wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarden van 58 dB. Geconcludeerd wordt dat voor de woning voldaan wordt aan een

goed woon- en leefklimaat. Bij nieuwbouw van de woning mag deze niet dichterbij de weg komen. Om dit te voorkomen zijn in de regels bij dit plan hiervoor maatregelen genomen.

Er is vanwege de afstand en de aanwezigheid van andere woningen geen sprake van het feit dat de omzetting kan leiden tot een belemmering voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven. Het plan voorziet niet in het mogelijk maken van een nieuwe geluidsgevoelige functie, omdat zowel een bedrijfswoning, burgerwoning als ook bijvoorbeeld plattelandswoning een geluidsgevoelig object zijn. Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan. Voor de Wet geluidhinder ontstaat geen nieuwe situatie.

Industrie en spoor- en vaarweglawaaï In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen welke een geluidbelasting op de geplande woningen kunnen hebben. Een spoorweg is op meer dan 5 km van de planlocatie gelegen. Op een dergelijke afstand zal er geen sprake zijn van een bovenmatige geluidbelasting.

Vaarwegen komen voor op een afstand van circa 1,4 kilometer van de planlocatie. Op een dergelijke afstand zal er geen sprake zijn van een bovenmatige geluidbelasting.

Hiermee is sprake van een aanvaardbare situatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

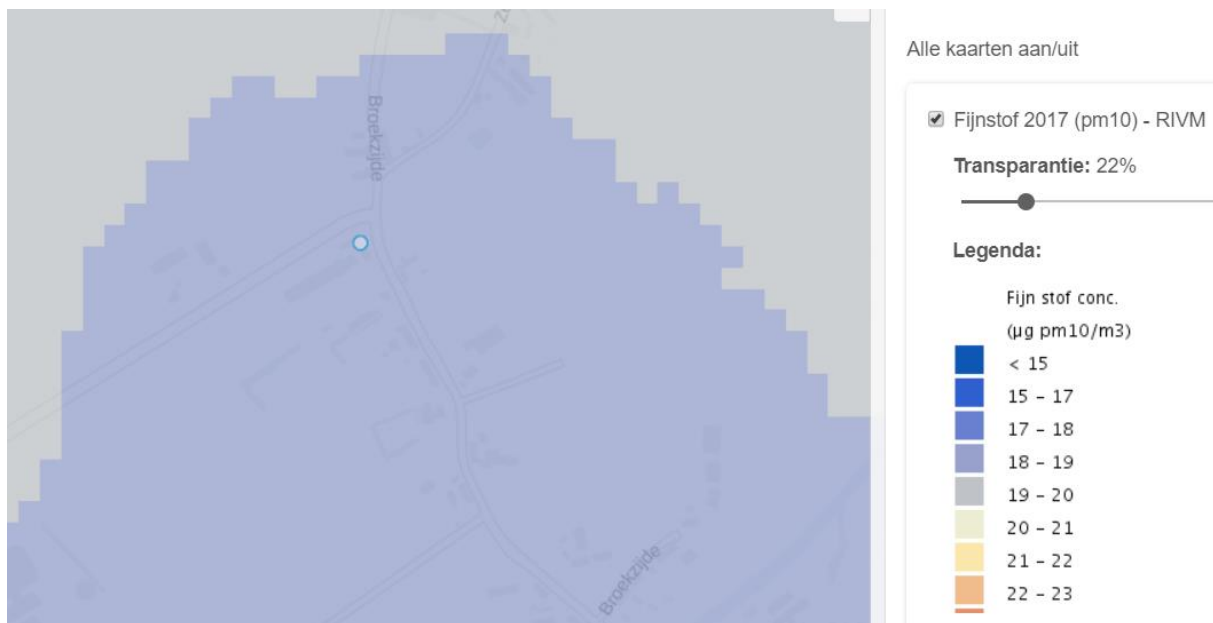
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Wanneer een uitbreiding 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. In de voorliggende situatie is er sprake van twee woningen. Voor een project is een luchtkwaliteitsonderzoek nodig bij:

- Meer dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg of
- Meer dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Het initiatief heeft geen negatieve invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.



Figuur 4-1 kaart atlas van de leefomgeving

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor deze ontwikkeling. In figuur 7 is te zien dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied van goede kwaliteit is. De fijnstof waarden blijven ruim onder de grenswaarden.

Er zal functieverandering plaatsvinden van een tweetal bedrijfswoningen naar een (burger)woningen. Het bestaande woon- en leefklimaat zal niet veranderen. Het planvoornemen draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie fijn stof. Er is tevens geen sprake van een intensiever gebruik van de locatie. De bestaande feitelijke situatie wijzigt niet. In de woningen wordt gewoond, zowel in de oude als in de nieuwe situatie. Het bestaande woon- en leefklimaat blijft identiek. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.

4.1.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij geeft het wettelijk kader inzake geurhinder in relatie tot veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Leidt een plan tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Belemmeringen

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). De gemeente Oisterwijk heeft echter geen geurverordening vastgesteld.

De afstand tussen de woning aan de Broekzijde 6a en 8 en het dichtstbij gelegen dierenverblijf bij de veehouderij aan de Molenakkerstraat 6 bedraagt ruim 400 meter. Daarmee wordt er geen inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van deze veehouderij. Daarbij komt dat andere geurgevoelige objecten (woningen) dichterbij de veehouderijen zijn gelegen dan het de woningen aan Broekzijde 6a en 8. Deze woningen zullen altijd meer beperkend zijn bij toekomstige ontwikkelingen van het varkensbedrijf.

Woon- en leefklimaat

In het kader van het woon- en leefklimaat kan gesteld worden dat het beëindigen van het houden van dieren een positief effect heeft doordat er vanuit dit bedrijf geen geuremissie meer plaatsvindt. Uit de actualisatie van de Gebiedsvisie 2016 van de gemeente Oisterwijk blijkt dat de achtergrondconcentratie in het plangebied toen zeer slecht was. In de tussentijd is het bedrijf op de locatie Broekzijde 6 en nu ook Broekzijde 6a gesaneerd. In 2016 bedroeg de achtergrondbelasting maximaal 20 O_{Ue}/m³ bedragen, conform figuur 4-2. Dit komt overeen met een 'matig' woon- en leefklimaat. Met deze kwalificatie kan gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Door de saneringen op Broekzijde 6 en 6a is de verwachting dat de achtergrondbelasting in de toekomstige situatie verder zal dalen en dichterbij de 13 O_{Ue}/m³ zal liggen, wat de bovengrens is van een 'redelijk' woon- en leefklimaat.

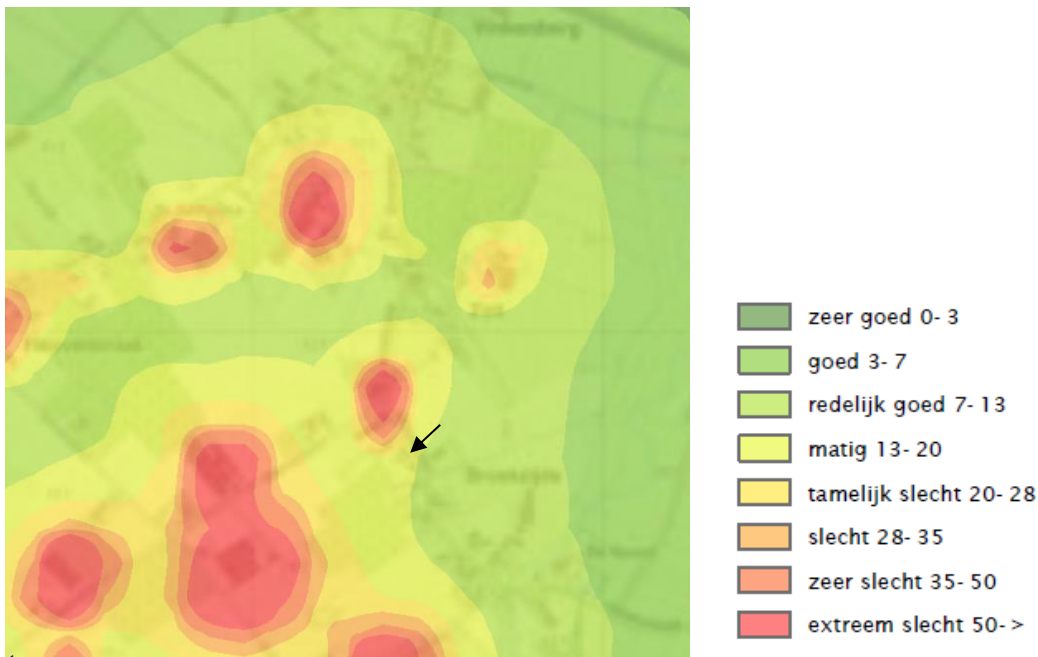
Binnen 600 meter van het plangebied liggen drie IV-bedrijven. Een van deze bedrijven heeft in 2016 nog een nieuwe milieuvergunning gekregen. Dit bedrijf heeft in 2016 moeten aantonen dat de nieuwe vergunning geen nadelige gevolgen heeft voor het voorliggende plangebied.

Er is een onderbouwing achtergrond geurberekening opgesteld. Deze is als bijlage 5 aan deze toelichting gekoppeld. Hierin is geconcludeerd dat de achtergrondbelasting vanuit omliggende veehouderijbedrijven heeft geen effecten op onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied geen wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van de ligging van geurgevoelige objecten; het woon- en leefklimaat verslechtert hierdoor niet. De bestaande woningen blijven gehandhaafd. Daarnaast worden geen geurgevoelige objecten gerealiseerd en wijzigt de mate van bescherming van het plangebied niet. De achtergrondbelasting vanuit omliggende veehouderijbedrijven heeft geen effecten op onderhavige ontwikkeling.

De intrekkingprocedure van de milieuvergunning van de voorliggende planlocatie wordt gelijktijdig met het wijzigingsplan in procedure gebracht.

Ten aanzien van het aspect geur zijn er derhalve, bij de beoogde opzet, geen belemmeringen voor de doorgang van het plan.



Figuur 4-2: Achtergrondbelasting geur, 2016

4.1.6 Externe veiligheid



Figuur 4-3: uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

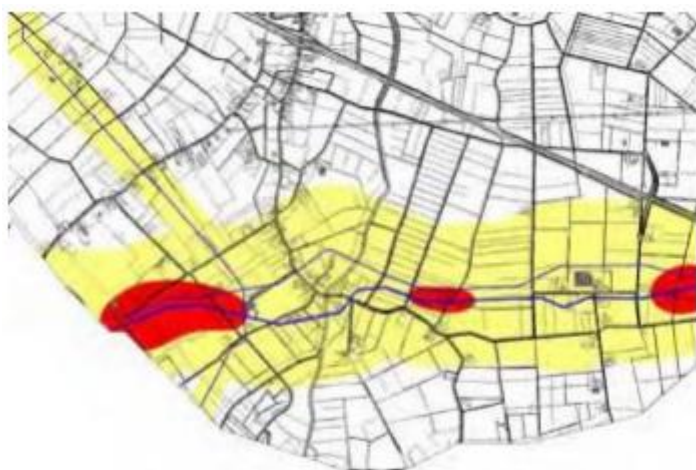
In onderhavig planvoornemen is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (woning is aanwezig en blijft aanwezig). Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een

onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Volgens de Risicokaart zijn er risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig:

Opslag van propaan bij het tuinbouwbedrijf aan de Molenakkerstraat 2. Het betreft een bovengrondse opslagtank van 3 m³. De 10-6 risicocontour van deze locatie reikt niet veel verder dan de eigen inrichtingsgrens.

Daarnaast kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in de oprichting van een kwetsbaar object. Daarmee vormt deze locatie geen belemmering enerzijds en de op grotere afstand van het plangebied gelegen inrichtingen vormen vanwege de grote afstand ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen anderzijds. Het plaatsgebonden- en groepsrisico vormen derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Op grond van het Bevb is bij het vigerende bestemmingsplan voor alle hogedrukaardgasleidingen het plaatsgebonden risico berekend. Door maatregelen (waarschijnlijk drukverlaging) die door de Gasunie zijn genomen is nu nog maar op 3 plaatsen binnen de gemeente sprake van een PR10-6 contour, welke is gelegen buiten de belemmerende strook (van 5 meter) van de aardgasleidingen. Deze contouren zijn op afbeelding 4-4 weergegeven. De belemmerende strook van de hogedruk aardgasleidingen is in rood weergegeven. Het gele gebied betreft de invloedsgebieden van de hogedruk aardgasleidingen. In blauw is de ligging van de leidingen aangegeven.



Figuur 4-4: PR 10-6 contouren van de hogedruk aardgasleidingen en invloedsgebieden. Bron: Gemeente Oosterwijk risicoberekeningen vervoer.

Het plangebied ligt binnen het invloed gebied van aardgasleidingen, zie bovenstaande figuur, als ook van een toxisch scenario op de A58. Voor dit soort situaties is een standaard advies en een standaard verantwoording geformuleerd voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze is integraal opgenomen als bijlage 1.

Bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) onderscheid wordt gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een volledige verantwoording mag buiten toepassing blijven indien kan worden aangetoond dat: a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of; 25 b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en; c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden. In het voorliggende plan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan in de huidige situatie al was bestemd. Immers wordt een bestaande

bedrijfswoning omgezet naar wonen. Het feitelijk gebruik (wonen) blijft daarbij gelijk. Het groepsrisico zal gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, niet met meer dan 10% toenemen. Daarom kan worden volstaan met een verantwoording van het groepsrisico op hoofdlijnen, ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de rijkswegen en de door de buisleidingen welke binnen het plangebied aanwezig zijn. Bij het uitwerken van het plan zal rekening worden gehouden met de verantwoording en het advies en de genoemde maatregelen.

Met inachtneming van het standaard advies en de standaard verantwoording vormt externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief.

4.1.7 Bodem

Bij een functiewijziging is het in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Als gevolg van dit plan wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Er wordt echter niet voorzien in de oprichting van een nieuw milieugevoelig object.

In principe kunnen sloopwerkzaamheden leiden tot een bodemverontreiniging. In de voorliggende situatie wordt de slooplocatie niet bebouwd en gebruikt. Ook worden er geen toekomstige ontwikkelingen voorzien. De kans dat er asbest in de grond aanwezig is, is echter miniem.

Er is voor de volledigheid een bodemonderzoek op locatie uitgevoerd, zie bijlage 7. Hierin is geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering is voor het voorliggende planvoornemen.

4.1.8 Bedrijven en milieuzonering

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

In omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- Molenakker 2: Hondenpension, milieucategorie 3.2 (grootste afstand 100 meter). De feitelijke afstand bedraagt ruim 140 meter.
- Broekzijde 14: Kwekerij, milieucategorie 2 (grootste afstand 30 meter, 50 met betrekking tot spuitzones). De feitelijke afstand bedraagt ruim 140 meter tot het meest dichtbij gelegen containerveld.
- Broekzijde 9: Houtzagerij, milieucategorie 3.2 (grootste afstand 100 meter). De feitelijke afstand bedraagt ruim 350 meter.

Met het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten, komen ook de daarbij behorende geluidseffecten te vervallen. Dit betreft met name het vervallen van verkeersbewegingen gerelateerd aan de agrarische bedrijfsvoering. Dit leidt tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. De woning is daarbij geen milieubelastende functie. Het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige objecten wordt niet beïnvloedt.

Het plan voorziet verder niet in de realisering van nieuwe milieugevoelige bestemmingen. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen planologische belemmering voor het plan.

4.1.9 Gezondheid

Het gezondheidsaspect heeft de laatste tijd steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen of woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts.

Op basis van de reeds gedane onderzoeken doet de GGD een aanbeveling om een gezonde afstand te realiseren tussen bedrijven en woonkernen.

Onderhavig wijzigingsplan laat overigens geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen, maar zorgt voor het verdwijnen van een veehouderij. Daarbij worden er binnen het plangebied met onderhavig wijzigingsplan ook geen nieuwe woningen of andere functies bestemd die bescherming behoeven op dit gebied. Het gaat immers om reeds bestaande woningen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Uit het VGO-Zonderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Daarom is geen sprake van een verhoogd gevaar voor de volksgezondheid.

Bovendien ligt het plangebied op ruim voldoende afstand van veehouderijen. Binnen de risicocontour van 50 meter bevindt zich geen emissiepunt.

Het aspect vormt daarmee geen belemmering voor het plan. Het aspect volksgezondheid vormt op basis van bovenstaande geen belemmering voor het plan.

Sputzones gewasbeschermingsmiddelen

Hoewel er voor het gebruik en de introductie van gewasbeschermingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht wordt gekweekt en nabijgelegen gevoelige functies, waaronder woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van boom- en fruitteelt wordt meestal een

afstand van 50 meter aangehouden tussen boom- en fruitteelt en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel. Dit blijkt uit wetenschappelijk onderzoek van de Wageningen Universiteit ('Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaarbespuitingen', J.C. van der Zande en M. Wenneker, maart 2015). Dit rapport van de WUR vormt tevens de wetenschappelijke basis van deze onderbouwing naar een verantwoorde afstand tussen het bestemmingsvlakken 'Wonen' en de uiterste grens van het agrarische perceel. Het rapport bevat de meest recente wetenschappelijke inzichten in driftblootstelling voor omwonenden bij bespuitingen in een boomgaard (bij de teelt van appels en peren).

Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd wordt. Op basis van de beschikbare luchtfoto kan worden gesteld dat de beoogde woningen buiten de mogelijk aanwezige spuitzone voor gewasbescherming liggen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er in de voorliggende situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Mocht er op de omliggende agrarische grond een boomgaard worden opgericht, dan zal op de grens tussen het woonperceel dat thans bestemd is als Wonen en deze boomgaard een groene bufferzone worden gemaakt en in stand gehouden worden. Hierbij is het advies om op de grens van het gehele woonperceel een 3 meter hoge en groene haag aan te planten en in stand te houden (voor het gedeelte waar dit nog niet geheel aanwezig is). Coniferen zijn hiervoor geschikt, maar dat mag ook een andere dichte boomsoort zijn.

4.2 Flora en Fauna

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

4.2.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noorden van de initiatieflocatie is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Kampina en Oisterwijkse Vennen gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 3 kilometer. Op grotere afstand van de initiatieflocatie liggen de gebieden: Kempenland-West op circa 7 km en Regte Heide & Riels Laag op circa 9 km.

Er is een stikstofdepositie afkomstig van de sloopwerkzaamheden. Deze emissie ten behoeve van de sloop van de stallen is echter vele malen minder dan de winst die behaald wordt met de beëindiging van de veehouderij. Het plan leidt daarmee niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van positieve ontwikkeling gezien de emissie van de intensieve veehouderij komt te vervallen.

4.2.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt

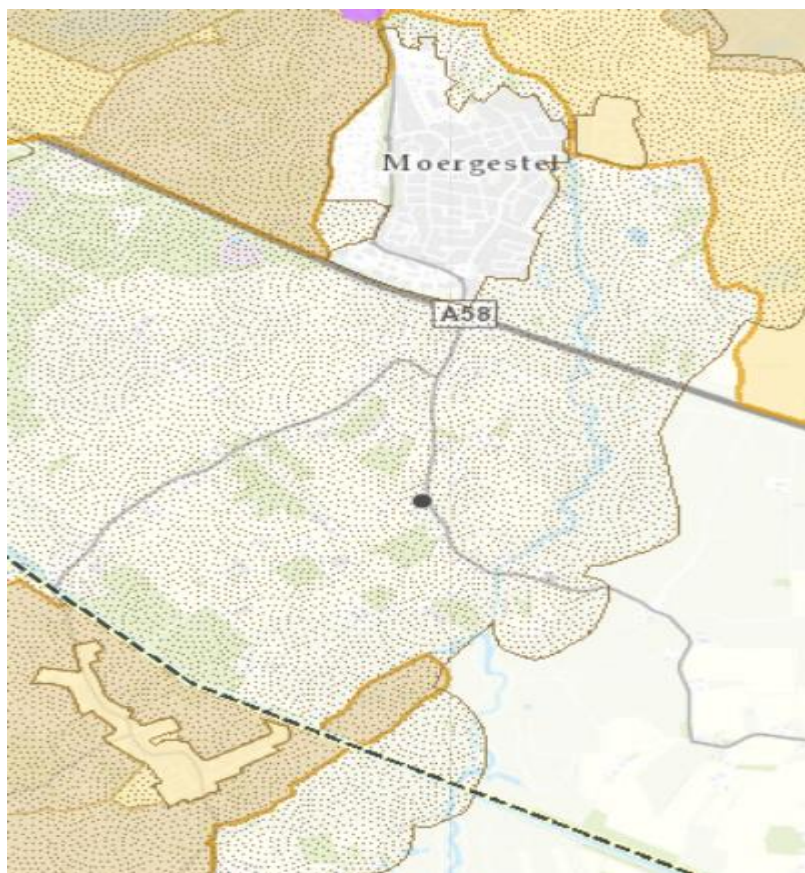
een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- Beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- Beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- Beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Deze gronden werden tot in het recente verleden intensief agrarisch gebruikt. Er zijn geen specifieke biotopen aanwezig in het plangebied. Buiten algemeen voorkomende soorten die hun leefgebied hebben in agrarisch gebied, is de aanwezigheid van beschermde soorten niet aannemelijk. Er zijn geen significante negatieve effecten te verwachten voor flora en fauna vanwege het ontbreken van geschikte biotoop.

De varkensstallen zijn in augustus 2019 gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt gebouwd op de plek waar eerder gesloopt is, hier zijn dus voor alsnog geen natuurwaardes aanwezig.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie



Figuur 4-5: Archeologische verwachtingskaart (CHW Brabant)

De locatie is opgenomen in het gebied 'Archeologische Landschappen' echter valt de locatie niet binnen een cultuurhistorisch of aardkundig waardevol gebied. De woningen zijn eerder al gesplitst in het kader van behoud van de cultuurhistorische langgevel boerderij. Enkel deze bebouwing is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Er zal geen wijziging plaatsvinden ten aanzien van de langgevelboerderij.

De locatie heeft de dubbelbestemming Archeologie 4. In het bestemmingsplan Buitengebied is in artikel 33 het volgende opgenomen: er is een omgevingsvergunning nodig, wanneer er bouwwerken met een groter oppervlakte dan 2500 m² en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld gerealiseerd worden. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is vooraf een verkennend archeologisch onderzoek nodig.

Het plan betreft geen werkzaamheden waarbij een archeologisch onderzoek benodigd is. Dat geen wat nog gebouwd wordt, wordt geplaatst op de plek waar reeds gebouwen hebben gestaan. De plek is dus reeds geroerd. Daarnaast valt de garage van 100m² binnen de regels van Artikel 33.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen effecten heeft voor cultuurhistorie en archeologie.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De locatie is gelegen aan de Broekzijde, een lokale ontsluitingsweg. Het bedrijf beschikt over drie eigen inritten. Dit blijft ongewijzigd. Parkeren vindt plaats op het eigen erf. Het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten zorgt voor een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. De paardenhouderij is al een bestaande hobby zal geen vermeerdering van verkeersbewegingen met zicht mee brengen.

Het aantal verkeersbewegingen is ook terug te vinden in bijlage 3 "Aantal motorvoertuigen Broekzijde". In zijn geheel is te concluderen dat de ontwikkeling passend is. Er is tevens voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

4.5 Water

Inleiding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

Beleidskader

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

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit

op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan Broekzijde 6a & 8 Moergestel, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

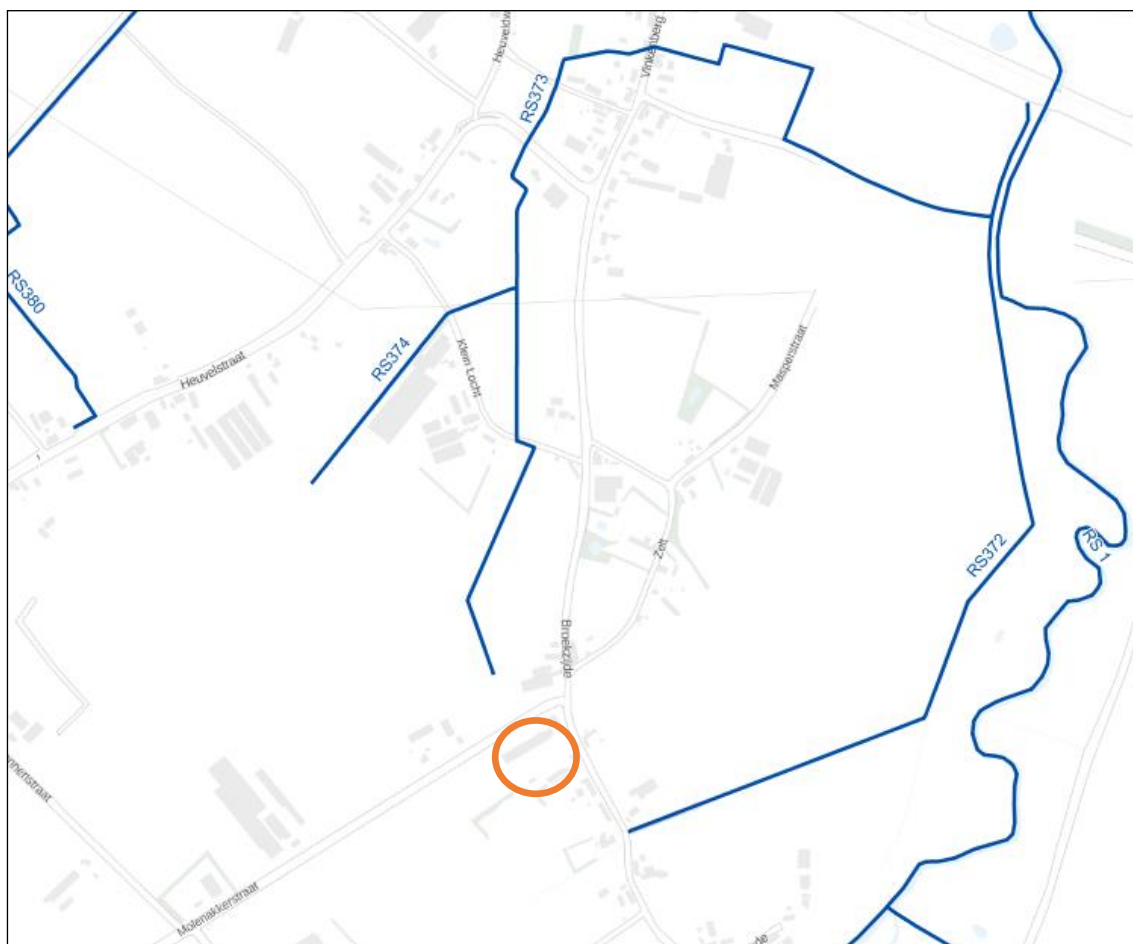
Beleid Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 – gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. De regels hieromtrent zijn nader uitgewerkt in de keur van het waterschap. Deze Keur geldt per 1 maart 2015 voor alle Brabantse waterschappen

De uitvoering van het beleid is opgesteld in zowel de Beleidsregels behorend bij de Keur 2015 als de Algemene Regels. In respectievelijk artikel 13 en 15 zijn de regels met betrekking tot de afvoer van het hemelwater opgenomen. Hierbij is aangegeven dat er enkel compensatie nodig is zodra sprake is van een toename van afgekoppeld verhard oppervlakte, met meer dan 2.000 m², of er sprake is van een totaal aan afgekoppeld verhard oppervlak van 10.000 m².

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

De belangrijkste oppervlaktewateren in de omgeving zijn het Wilhelminakanaal en de Reusel. Het plangebied ligt op meer dan 600 meter van deze wateren. Rond het plangebied bevinden zich sloten en greppels. Ten noorden van de planlocatie ligt een primaire watergang van het Waterschap die zorgt voor de afwatering van de omgeving.



Figuur 4-6: Legger Waterschap De Dommel

De gemeente Oisterwijk heeft het beleid dat niet de toename in afwaterend oppervlak, maar ongeacht de voormalige situatie al het afwaterend oppervlak ter plaatse geborgen en verwerkt moet worden. Dit houdt in dat in totaal $1400 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m}^1 (60\text{mm}) \times 1$ (gevoeligheidsfactor) = 84 m³ berging (inclusief dynamische berging) gecreëerd moet worden. Hiervoor wordt een retentiesloot aangelegd. Als nood is er een overstort op een lokale watergang waarop aangesloten wordt. Hoewel iedere woning een eigen bergingsvoorziening dient te hebben op eigen terrein, is ervoor gekozen om gezamenlijk één berging per bouwvlak te creëren. Immers ligt 1 gedeelte van het perceel lager. Er ontstaat nu 1 berging per bouwvlak. Aangezien de voorziening gezamenlijk wordt aangelegd, mede op een ander perceel, dient kadastraal recht gevestigd te worden voor gebruik, handhaving en onderhoud van de voorziening.

Op grond van het gemeentelijk beleid dient voorzien te worden in 84 m³ bergingscapaciteit voor de nieuwe situatie, zie onderstaand rekenmodel.

Rekenmodel berging en infiltratie HWA			
Locatie	:		
Aanvrager	:		
Datum	:		
Specificatie gegevens			
Toekomstig verhard oppervlak		1.400,00	m2
Verhard oppervlak met correctie		0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak		0,00	
Gevoeligheidsfactor	link gevoeligheidskaart	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld		0,30	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)		1,00	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig		1,40	m1 + NAP
Benodigde compensatie in m3		Gemeente	Waterschap
		84,00	0
Berekening voorziening			X
Type bergings- en infiltratievoorziening		sloot	x
		vijver	
		kelder	
		riool	
Type		sloot	Opmerkingen
gewenste Lengte	126	m1	
werkende diepte	0,3	m1	akkoord
taludhelling	2	m1	akkoord, gebruikelijk is 1

Figuur 4-6: uitsnede rekenmodelberging en infiltratie

Verdeling verhard oppervlak

oppervlakte	Oorspronkelijk m2	Toekomstig m2	Saldo +/-
Daken	2200	800	-1400 m2
Verharding	600	600	-
Onverhard	9200	10600	+1400 m2

Het plan ziet op de sanering van een varkenshouderij. Er is sprake van een afname van de hoeveelheid aan verhard oppervlak (sloop varkensstallen). Door sloop van de stallen resteren de woningen met bijbehorende gebouwen, paardenstal en opslagruimte en het bijbehorende verharde erf. Per saldo neemt het verhard oppervlak met ruim 1400 m2 af. De plek waar de stallen staan worden omgezet in (onverhard) landbouwgrond. Om te voorzien in voldoende bergingscapaciteit wordt een droge sloot aangelegd op de perceelsgrens met Broekzijde 8A. Dit is immers het laagste punt van het perceel. Deze sloot krijgt een lengte van 126 meter en een werkende diepte van 30 cm. Dit is circa de diepte van het vigerend perceel. Hiermee wordt een voldoende bergingscapaciteit bereikt.

De NAP op locatie is circa 13,00 meter (bron ahn.nl).

Bodem

De bodem is ter plaatse van het plangebied is van het type enkeerdgronden (bodemtype zEZ23). Bij deze zandgronden is geen sprake van uitgesproken kwel of infiltratie (intermediair gebied). De doorlatendheid van de bodem (k-waarde) wordt ingeschat als gemiddeld, factor Het maaiveld ter plaatse van het plangebied blijft ongewijzigd.

Grondwater

De GHG in het plangebied ligt tussen de 0,4 en 0,8 –mv, volgens de provinciale Wateratlas.

Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied ligt een primaire watergang. Het plangebied haakt hier niet op aan. De aan te leggen kavelsloot sluit niet direct aan op deze watergang. In geval van extreme buien kan de sloot overstromen. Dan zal er sprake zijn van oppervlakkige afvloeiing van water over de naastgelegen onbebouwde agrarische gronden.

Afvalwater

De woningen zijn aangesloten op de riolering. Hierop wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd. Dit is een bestaande situatie. Bij toename aantal bewoners is er ook toename van vuilwater afvoer. In het voorliggend plan blijft het aantal bewoners echter gelijk.

Hemelwater

De watertoets is in principe bedoeld voor hemelwater. Het beleid binnen de gemeente Oisterwijk is daarbij over het algemeen het leidend principe. De initiatiefnemer voor een werk of project wordt geacht de voorkeursvolgorde (hergebruik, infiltratie, afvoer) te doorlopen. De mogelijkheden voor hergebruik van hemelwater bij een woning zijn beperkt (bv. regenton). In dit geval wordt ervoor gekozen om op de perceelsgrens een infiltratiesloot te realiseren waarnaar het hemelwater wordt geleid. Het hemelwater kan in deze sloot infiltreren, er is geen sprake van afvoer naar andere watergangen of riolering.

In de bestaande situatie is geen overlast van water dat op verhardingen valt. Daarbij neemt het verhard oppervlak als gevolg van dit planvoornemen af. Er is dan ook geen verwachting dat dit planvoornemen voor enige overlast zal zorgen. In het laagste gedeelte van het perceel is soms sprake van een ophoping van water. Om de afwatering hier te verbeteren, en om te zorgen dat er voldoende bergingscapaciteit is, wordt een retentiesloot aangelegd op het laagste gedeelte van het perceel.

Bij de dimensionering van de voorziening dient rekening gehouden te worden met een maximale diepgang van 40 cm gezien de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse. Daarbij wordt rekening gehouden met een overstorthoogte van 10 centimeter.

Op basis van deze gegevens krijgt de voorziening een oppervlakte van circa 100 m². Met deze afmetingen is de infiltratievoorziening van voldoende omvang om het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak te kunnen bergen. Het hemelwater wordt zowel middels buizen als oppervlakkig afgevoerd naar de voorziening. In gevallen van zeer extreme regenval kan het overtollige water afstromen naar omliggende gronden.

4.6 Technische infrastructuur

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld, alsmede de landschappelijke inpassing. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan.

6. Juridische planopzet

Dit plan betreft een wijzigingsplan ter plaatse van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Het plan ziet op de wijziging van de bestemming van het agrarische bouwvlak op grond van artikel 3.7.2 van de regels. Het agrarische bouwvlak komt hierbij te vervallen en wordt gewijzigd in de bestemming Wonen-2 en Agrarisch (zonder bouwvlak).

De verbeelding omvat de percelen met de vigerende bestemming 'Agrarisch', ter plaatse van het bouwvlak dat bij het agrarisch bedrijf Broekzijde 6a te Moergestel behoort. Het plangebied heeft in totaal een oppervlak van ruim 1,2 ha. Alle overige bestaande dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven ongewijzigd en worden in dit plan overgenomen. De overwegingen voor het bestemmen van deze gronden en de inhoudelijke regelingen die daarop van toepassing zijn, zijn reeds bij het vigerende bestemmingsplan gemaakt. Dit betreft:

- Agrarisch
- Wonen-2
- Groen
- Water
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Daarbij is de gevel vastgelegd om de afstand tot de Broekzijde te waarborgen.

De regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oisterwijk voor de betreffende bestemmingen zijn overgenomen in dit wijzigingsplan.

7. Procedure

Het plan wordt in het wettelijk vooroverleg gebracht bij Provincie Noord-Brabant, de veiligheidsregio en het Waterschap De Dommel. Vervolgens wordt het plan ter inzage gelegd via de gebruikelijke procedure in het kader van de Wro.