

WIJZIGINGSPLAN

Gemeente Oisterwijk

Kloosterdreef 2a, Moergestel

DOCUMENTNUMMER: OISM0E02A

DATUM: 23 maart 2023

Status: **VASTGESTELD**



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Wijzigingsplan

Gemeente Oisterwijk

Kloosterdreef 2a, Moergestel

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

status: vastgesteld

auteur:

ir. B. van Doormaal

Van Doormaal Advies B.V.
Meiraap 2B
5087CS Diessen

M: 06 22 35 78 62
E: bas@vandoormaaladvies.nl



Toelichting



Inhoud

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en doel.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	8
2.2 Beschrijving huidige situatie	9
2.3 Beschrijving beoogde situatie	10
2.4 Verkeer en parkeren	11
3 BELEIDSKADER	12
3.1 Inleiding.....	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	12
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	12
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3.3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)	17
3.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)	17
3.3.5 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)	17
3.3.6 Meerwaardecreatie (artikel 3.8).....	18
3.3.7 Conclusie	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk.....	18
3.4.2 Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 - 2027	19
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan	19
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	21
4.1 Inleiding.....	21
4.2 Bodem	21
4.3 Waterhuishouding.....	22
4.4 Cultuurhistorie	24
4.5 Archeologie	25
4.6 Natuur	26
4.6.1 Relevante emissies.....	26
4.6.2 Wet stikstof.....	27



4.7 Flora en fauna	27
4.8 Wegverkeerslawaaï	28
4.9 Bedrijven en milieuzonering	28
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	31
4.10.1 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)	31
4.10.2 Individuele geurhinder (voorggrondbelasting).....	32
4.10.3 Conclusie.....	32
4.11 Gezondheid	32
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	32
4.11.3 Geitenhouderijen.....	33
4.12 Externe veiligheid.....	33
4.13 Luchtkwaliteit.....	35
4.14 Kabels en leidingen	37
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	39
5.1 Inleiding.....	39
5.2 Opbouw bestemmingsplan	39
5.3 Toelichting verbeelding.....	39
5.4 Toelichting regels	39
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
6.1 Inleiding.....	40
6.2 Economische uitvoerbaarheid	40
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
7.1 Vooroverleg.....	41
7.2 Zienswijzen.....	41
BIJLAGEN	42
1 Verkennend bodemonderzoek	42
2 Standaardadvies Veiligheidsregio	42



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

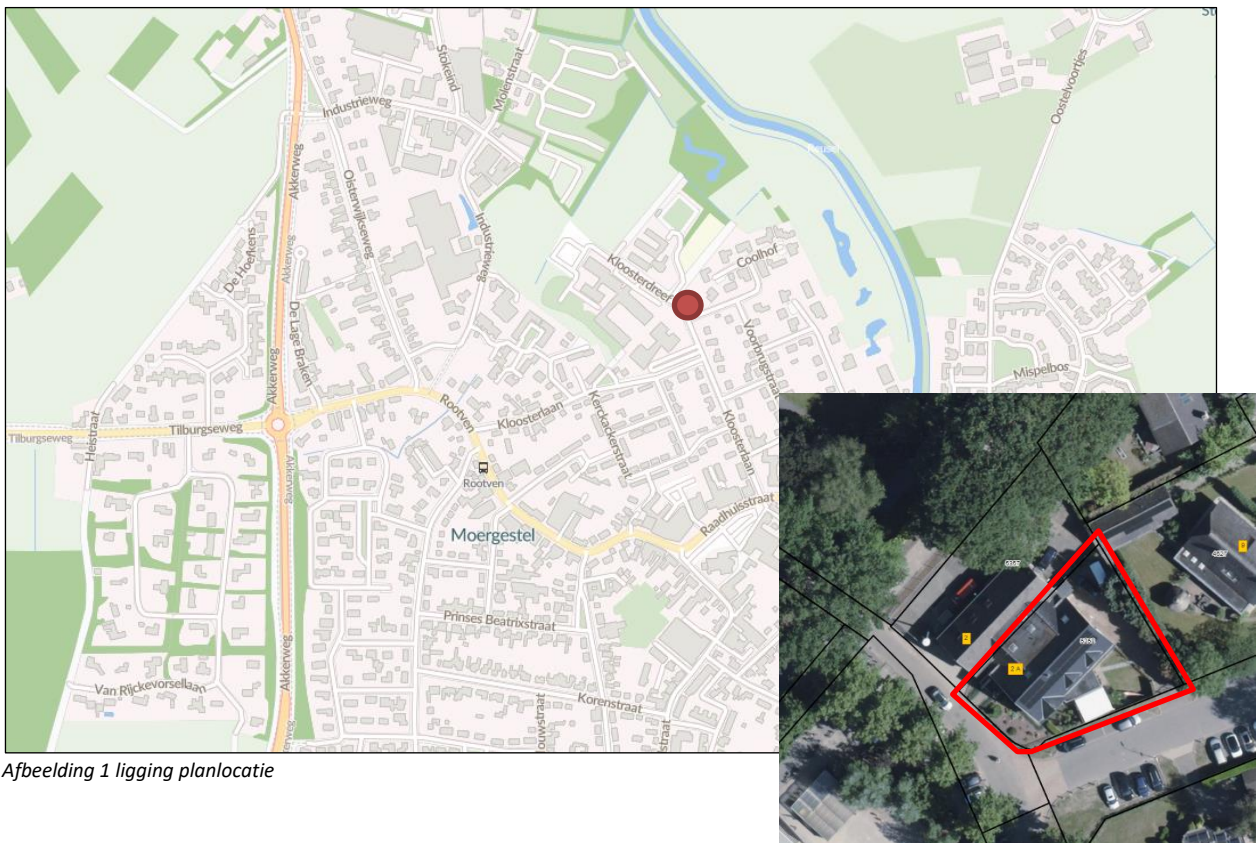
Aan de Kloosterdreef 2a te Moergestel, binnen de bebouwde kom van Moergestel, is een bedrijfslocatie aanwezig met een bouwvlak binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' en functieaanduiding voor een brandweerkazerne. Op locatie is derhalve uitsluitend een brandweerkazerne toegestaan. Het bouwvlak wordt gedeeld tussen de locaties Kloosterdreef 2 en Kloosterdreef 2A. Op Kloosterdreef 2 is nog sprake van een brandweerkazerne. Initiatiefnemer heeft de locatie Kloosterdreef 2a echter in 1998 aangekocht van gemeente en heeft op 12 januari 1999 een bouwvergunning gekregen voor het gedeeltelijk vergroten en veranderen van de brandweerkazerne naar een eengezinswoning met een kleine bedrijfsruimte/garage voor zijn tegelzettersbedrijf.

Deze verandering is per abuis niet meegenomen met de laatste actualisatie van het bestemmingsplan 'Kom Moergestel' wat is vastgesteld op 10 april 2018.

De doelstelling is om de bestemming van de locatie te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Deze functiewijziging is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende, maar wel mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 4.5.1. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen wijziging juridisch-planologisch te formaliseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Kloosterdreef 2a is gelegen in de bebouwde kom van Moergestel in de gemeente Oisterwijk. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Moergestel sectie A, nummer 5358 en heeft een oppervlakte van 603 m². De locatie is gelegen aan de Kloosterdreef en Kasteellaan en wordt door deze wegen aan de zuid en westzijde begrensd. Rondom de locatie zijn op meerdere burgerwoningen, een basisschool en verzorgingstehuis gelegen.



Afbeelding 1 ligging planlocatie



1.3 Leeswijzer

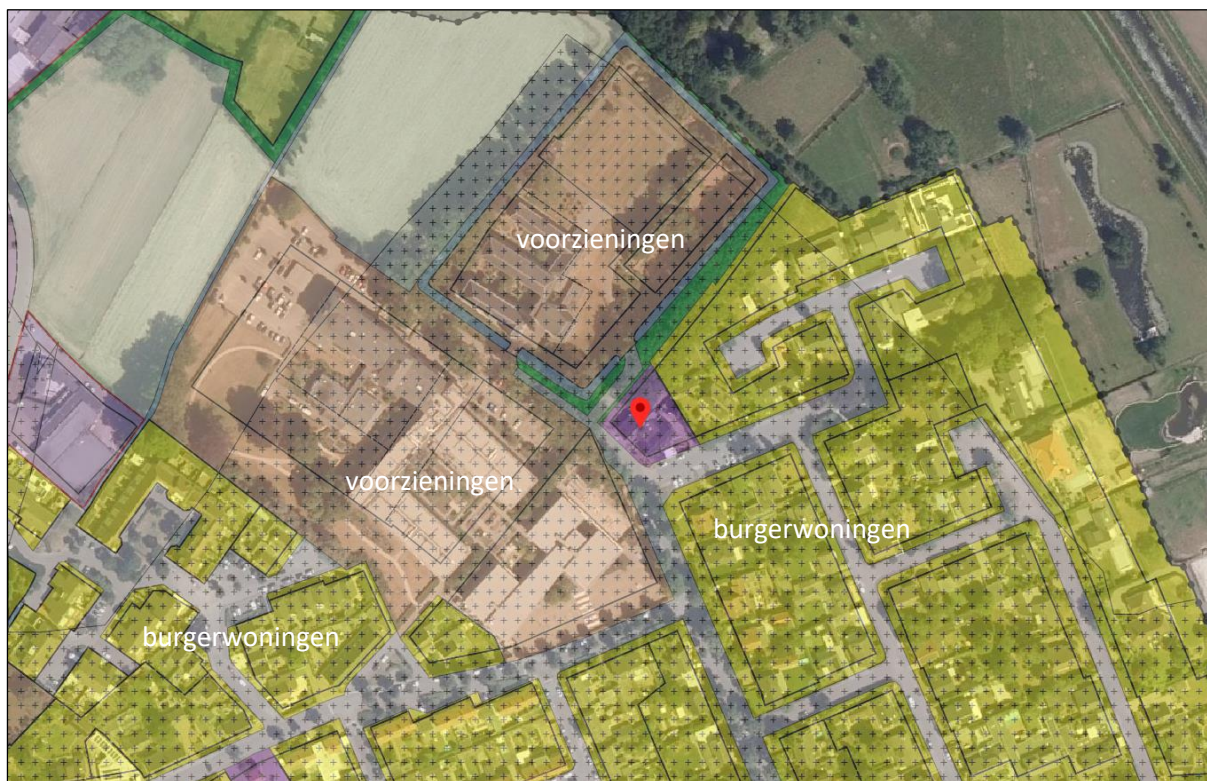
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als zijnde een woonwijk met veel burgerwoningen en voorzieningen zoals een basisschool en verzorgingstehuis. Direct naast de planlocatie is nog brandweerkazerne gelegen. Op onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven met de omliggende functies.



Afbeelding 2 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022)



2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is er in het bestemmingsplan Kom Moergestel sprake van de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'brandweerkazerne' en een bouwvlak dat wordt gedeeld tussen de locaties Kloosterdreef 2 en 2A. Tevens is voor de locatie Kloosterdreef 2A op 12 januari 1999 een bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen en vergroten van de brandweerkazerne naar eengezinswoning met bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte betreft een inpandige ruimte binnen hetzelfde bouwvolume als het woonhuis met een oppervlakte van circa 80 m².

De huidige bestemming komt derhalve niet overeen met het huidig gebruik op locatie.



Afbeelding 3 bestaande planologische situatie



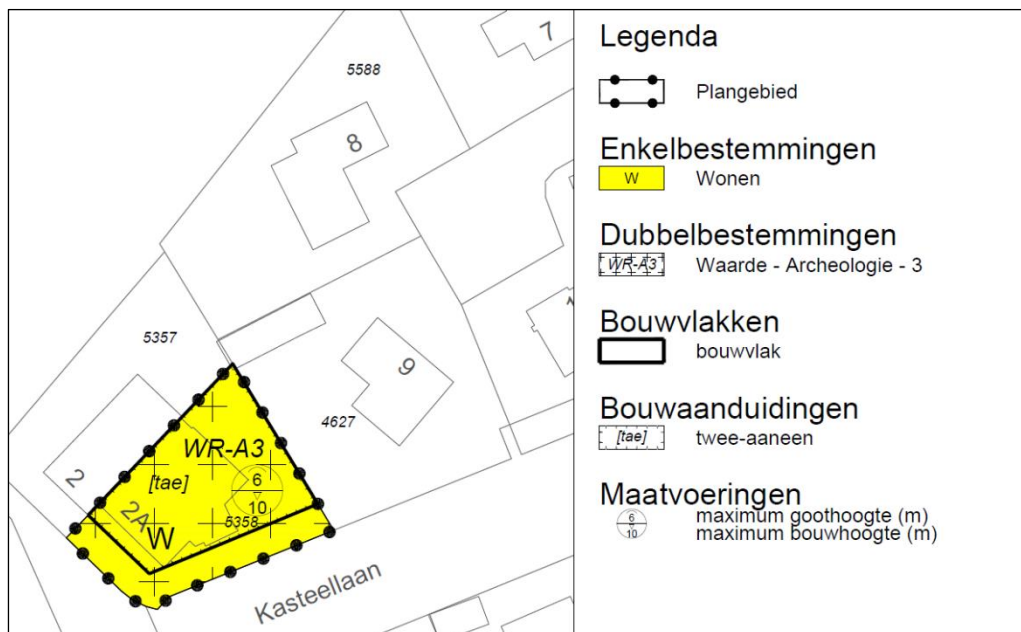
2.3 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de volledige bedrijfsbestemming te herbestemmen naar een woonbestemming, waarbij het bestaande bouwvolume van het woonhuis met in pandige bedrijfsruimte volledig wordt aangemerkt als burgerwoning met in pandige bergruimte/garage.

Het planvoornemen is dus gericht op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van ruimtelijk relevante ingrepen binnen het plangebied, zoals bouwen, slopen, bodemingrepen of anderszins. Na het omzetten van de bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten niet meer toegestaan en resteert het reguliere gebruik van een burger/gezin.

De nieuwe juridisch-planologische regeling, als beoogd met onderhavig wijzigingsplan, is er dus op gericht om de bestemming in overeenstemming te brengen met het beoogde gebruik en de aanwezige voorzieningen.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 4 Beoogde situatie



2.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen op treden en welk effect dit mogelijk heeft op verkeer en parkeren.

Nota Parkeernormen 2016

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente Oisterwijk d.d. 4 oktober 2018 het ‘Parapluplan Parkeren Oisterwijk’ vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft als doel een eenduidige regeling te bieden ten aanzien van parkeren. Het geldende parkeerbeleid, de ‘Nota Parkeernormen 2016’, als vastgesteld d.d. 24 augustus 2016 wordt hierin van toepassing verklaard. De regeling houdt kort gezegd in dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Wat daarbij ‘voldoende’ is volgt uit de parkeernormen, als opgenomen in de gemeentelijke parkeernota. Als basis voor deze parkeernormen zijn de parkeerkengetallen van het CROW gehanteerd.

Beoordeling

Door het planvoornemen neemt de parkeerbehoefte af. Dit omdat de bedrijfsruimte van circa 80 m² wordt wegbestemd. De typologie van de woning verandert niet, waardoor voor de woning dezelfde parkeerbehoefte blijft bestaan als in de bestaande situatie.

Op eigen terrein is sprake van ruimschoots voldoende parkeergelegenheid aan de voor- en achterzijde van de woning. Parkeren kan ook worden voorzien in de inpandige ruimte. Op de locatie is dus ruimschoots voldoende parkeergelegenheid aanwezig om afgerond 3 voertuigen te kunnen parkeren. Er zal dus met zekerheid geen aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte voor parkeren.

Met de voorgenomen planwijziging neemt de parkeerbehoefte en het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van de huidige planologische situatie van het bestaande bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat het eigen terrein en het omliggende wegennet beschikt over voldoende capaciteit voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde bestemming.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.



Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is de planlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Het plan voorziet niet in bouwhoogtes die radarstations kunnen belemmeren.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en in haar huidige vorm op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Beoordeling

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie is er sprake van een functiewijziging van een bedrijfs bouwvlak naar de bestemming 'Wonen'. Er is daarbij geen sprake van een woningtoevoeging, aangezien de bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot een burgerwoning. In de jurisprudentie (o.a. ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075) is bovendien bepaald dat indien ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing wordt toegestaan en een plan enkel voorziet in een planologische functiewijziging, dat in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is enkel anders indien het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake. Het planvoornemen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoeft daardoor niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Vanuit de basisopgave bezien, gaat het streven van de provincie Noord-Brabant uit naar een gezonde leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid.

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een voormalig bedrijf tot een burgerwoning. De bestaande bebouwing heeft daarbij reeds een omvang als passend bij een burgerwoning en is cultuurhistorisch waardevol. Er wordt dus zorgvuldig omgegaan met de aanwezige ruimte en de toegestane bebouwing. Gelet op de ligging



van de locatie is het gebruik voor een burgerwoonbestemming een passende vervolgfunctie. De planontwikkeling wordt geacht op haar niveau bij te dragen aan de ambities als nagestreefd in de Brabantse omgevingsvisie.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening, hierna lov, worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Op basis van de plankaart van de lov is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'landelijke kern'. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 5 Uitsnede lov, landelijke kern

Het plangebied is hierdoor onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 lov woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Onderhavig planvoornemen past met zekerheid binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 gezien netto geen woning wordt toegevoegd.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een transformatie van een bedrijfslocatie naar burgerwonen. Hierdoor is de ontwikkeling per definitie duurzaam voor zijn omgeving.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Door de transformatie is er sprake van een afname van bedrijvigheid wat ten goede komt aan een gezonde leefomgeving.
- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
Zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd door te transformeren binnen het stedelijk gebied binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden.
- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
De woning blijft op een gelijke wijze als in de bestaande situatie gebruik maken van energiebronnen. Gezien het hier om transformatie gaat en niet om nieuwvestiging staat dit de uitvoering van het plan niet in de weg.



- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de gevolgen van klimaatverandering te waarborgen.
- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
Door de ligging van het plangebied wordt direct aangesloten op de reeds aanwezige maatschappelijke voorziening, waaronder die voor mobiliteit (openbaar vervoer).
- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
Onderhavig planvoornemen is een particulier initiatief. Hierdoor is realisatie op zeer korte termijn mogelijk. Dit is positief voor het verspreid op de markt komen van burgerwoningen in Moergestel en gemeente Oisterwijk.

3.3.3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- c. meerwaarderecreatie (art. 3.8).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

3.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (binnen bestaande stedelijk gebied).

Het beoogde plan ziet toe op een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bestaande contouren van de bebouwde kom van Moergestel, zijnde stedelijk gebied.

Na uitvoering van het plan zal sprake zijn een evengrote hoeveelheid aan bebouwing, maar zonder hindercontour van een bedrijf, dit past beter in de landelijke kern. Waardoor ook zorgvuldig wordt omgegaan met ruimte ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat en het situeren van de juiste functies binnen de dynamiek van een landelijke kern.

3.3.5 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.



3.3.6 Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Door het wegnemen van de hindercontour van het voormalige bedrijf is sprake van meerwaardecreatie.

3.3.7 Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

Op 22 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente heeft hierin een beleidskader opgesteld waarbinnen initiatiefnemers (burgers, ondernemers, bestuurders) worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. De gemeente bepaalt niet meer waar wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. De visie dient als:

- inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners;
- richtinggevend kader voor toekomstig gemeentelijk ruimtelijk orderingsbeleid;
- toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen;
- input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente;
- basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument).

De Omgevingsvisie heeft de locatie opgenomen in het gebied 'Moergestel'. De woongebieden zijn allemaal groen en ruim opgezet. Dit zorgt ervoor dat het fijn wonen is in Oisterwijk. De woongebieden kennen met name onderlinge verschillen door de grote van de woningen en percelen.

Specifieke kwaliteiten van dit woongebied zijn:

- de kern Moergestel is compleet; alle soorten gebieden en functies (centrum, lintbebouwing, woongebieden, bedrijventerreinen, sportvoorzieningen, zorgfuncties) komen er voor;
- de oude linten (Schoolstraat - Oirschotseweg - Raadhuisstraat - Rootven - Tilburgseweg - Oisterwijkseweg) zijn nog goed zichtbaar en herkenbaar. Daarnaast is de aanwezigheid van de kerkpaadjes een kwaliteit. Ook het centrale St. Jansplein met de kerk is een karakteristieke plek in het dorp;
- de bebouwing is kleinschaliger dan in Oisterwijk en is ruim opgezet. Er is veel afwisseling in de bebouwing; hoewel duidelijk te zien is dat enkele straten in dezelfde periode zijn bebouwd is er geen sprake van monotone buurten;
- de kern is ingebed in het groen. Daarnaast is de Reusel een groen/blauwe ader die langs/door het dorp gaat;
- de kern is dorps; de bebouwing is over het algemeen laag met een lage bebouwingsdichtheid. Vaak is nog sprake van zandbermen en zijn de percelen door middel van groen afgescheiden;
- bedrijventerrein De Sonman kent een hoge ruimtelijke kwaliteit met een eigentijdse uitstraling en veel groen.



Ten aanzien van (de kwaliteit van) het “Oisterwijks wonen” is in de Omgevingsvisie beschreven dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Hierbij spelen kwaliteit, groen en een gezonde leefomgeving een centrale rol. De hoge woonkwaliteit moet in de toekomst vastgehouden worden. Inbreiding moet zorgvuldig gebeuren en in balans zijn met de kwaliteiten.

Beoordeling

Het plan voorziet in een passende herbestemming overeenkomstig de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 - 2027

Op 21 april 2022 heeft de gemeente Oisterwijk de Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 – 2027 vastgesteld. Het is hierbij een bewuste keuze om de woonvisie te verbreden naar een woonzorgvisie. De visie speelt in op actuele ontwikkelingen. De woonzorgvisie biedt de basis om samen met partners oplossingen te ontwikkelen voor de dubbele vergrijzing, zoals levensloopbestendig bouwen of vernieuwende woonzorginitiatieven. Ook gaat de woonzorgvisie in op de groeiende behoefte aan passende huisvesting voor alle verschillende doelgroepen. Bovendien gaat de woonzorgvisie over thema's als doorstroom op de woningmarkt, leefbare wijken, preventie, duurzaamheid en klimaatadaptatie. In de woonzorgvisie zijn de volgende zes speerpunten opgenomen:

1. Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze
2. Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming
3. Woningen van duurzame kwaliteit
4. Plek bieden aan bijzondere doelgroepen
5. Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag
6. Gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving

Het omzetten van een woning met bedrijfsruimte naar een burgerwoning met bergruimte/garage doet geen afbreuk aan de woonzorgvisie en draagt bij aan een rustige woonomgeving.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan ‘Kom Moergestel’, als vastgesteld d.d. 10 april 2018. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 4.5.1 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waarmee de bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming. Navolgend zijn de wijzigingsvoorwaarden opgesomd en is tevens benoemd of het planvoornemen aan deze voorwaarden voldoet.

4.5.1 Beëindiging functie (wijzigen naar Wonen – Woningen)

Het bevoegd gezag kan de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen - Woningen om functiewisseling naar wonen mogelijk te maken, waarbij de wijziging wordt getoetst aan en moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging wordt toegepast indien de bestaande bedrijfsfunctie is beëindigd;
Hier wordt aan voldaan. Het tegelzetbedrijf wordt op locatie beëindigd.
- b. de bestemming Wonen - Woningen wordt toegepast overeenkomstig Artikel 19;
Hier wordt aan voldaan. De planregels verwijzen naar de regels uit artikel 19 van het plan Kom Moergestel.
- c. de nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en verstoren de aanwezige samenhang niet; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 1. de hoogte van de nieuwe bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;
 2. het woningtype dient overeen te komen met de bestaande woningen op de aangrenzende percelen;



Hier wordt aan voldaan. Het betreft enkel het wijzigen van het gebruik van de bestaande woning met bedrijfsruimte. De bouwhoogte en woningtype veranderd niet.

d. van het bepaalde onder c mag worden afgeweken indien:

1. deze afwijking het ruimtelijk beeld niet overmatig en negatief beïnvloedt;
2. sprake is van markering van een ruimtelijke situatie, zoals een hoeksituatie;
3. een afwisseling in de eenzijdige opbouw van de buurt, wat betreft het woningtype, wordt bereikt;
4. voor zover een wijzigingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk is waarin de hoogte en het woningtype van nieuwe woningen aansluiten op de omgeving als bedoeld onder c, en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van dit sublid geen gebruik worden gemaakt;

Er wordt niet afgeweken van het bepaalde onder lid c.

e. ruimtelijke aspecten:

1. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder c en d);
2. voorzien wordt in voldoende ontsluitingsmogelijkheden;
3. voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden;

Hier wordt aan voldaan gezien het enkel een functiewijziging betreft van woning met bedrijfsruimte naar burgerwoning met berging/garage waardoor de stedenbouwkundige inpassing, ontsluiting en parkeermogelijkheden niet wijzigen.

f. planologische aspecten:

1. past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
2. past in het beleid inzake water;

Hier wordt aan voldaan zoals aangetoond onder paragrafen 3.4.2 en 4.3.

g. milieuaspecten:

1. bodemkwaliteit geschikt is voor de functie;
2. vereisten van de Wet geluidhinder;
3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie;
4. vereisten inzake externe veiligheid.

Hier wordt aan voldaan zoals aangetoond in hoofdstuk 4.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Oisterwijk is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- gezondheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

Op de locatie is sprake van een bestaande woning, met bijbehorend erf en berging/garage. De het gebruik van de woning wordt ongewijzigd voortgezet. Het gebruik van de bedrijfsruimte wijzigt van opslag ten behoeve van de bedrijfsfunctie naar opslag ten behoeve van privéspullen of stalling van een auto.

Het planvoornemen heeft geen betrekking op slopen, nieuwbouwen of andersoortige bodemingrepen. De bedrijfsvoering, welke bestond uit een tegelzettersbedrijf, is niet bodemrisicovol geweest. De bergingruimte is enkel gebruikt voor de opslag van droog materiaal zoals cement en tegels.

Het planvoornemen ziet enkel op een planologische gebruikswijziging van de bestaande woning, met bijbehorend erf. De bestemmingswijziging vraagt geen andere bodemkwaliteit dan nu aanwezig is. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de voortzetting van menselijk verblijf.



Op 5 februari 1998 is in opdracht van de gemeente Oisterwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke is toegevoegd als bijlage. Hieruit blijkt dat de bodem ter plaatse van de planlocatie geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid en het milieu en geschikt wordt geacht om op te wonen.

4.3 Waterhuishouding

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. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Toetsingskader

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

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

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

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.



Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.



Beoordeling

Het planvoornemen gaat niet gepaard met een toename van bebouwing of erfverharding. In de beoogde situatie wordt het bouwvlak omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Daarna resteert een locatie met een burgerwoning met berging/garage. Met het voornemen gaan geen ingrepen in het watersysteem gepaard. In het plangebied wordt wel zorgvuldig omgegaan met het hemelwater afkomstig van de bestaande daken en erfverharding.

Er is geen sprake van het netto toevoegen van bebouwing of verharding. Compensatie in de vorm van een retentievoorziening is derhalve niet aan de orde. Het plan heeft ook geen betrekking op grondwateronttrekkingen of drainage. Ook zijn er geen wijzigingen in watergangen of oppervlaktewateren voorzien. Tevens is er geen sprake van andere relevante waterhuishoudkundige ingrepen. Het plan voorziet enkel in het opnemen van een passende bestemming, voor een vervolgfunctie na de bedrijfsbeëindiging. Hierbij is sprake van een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing, zonder dat dit zorgt voor een wijziging van de feitelijke situatie ter plaatse. Het planvoornemen heeft dus geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen gaat vooralsnog dus niet gepaard met bouwactiviteiten. Mocht dit echter in de toekomst desondanks aan de orde zijn (bouw / verbouw) dan wordt er gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

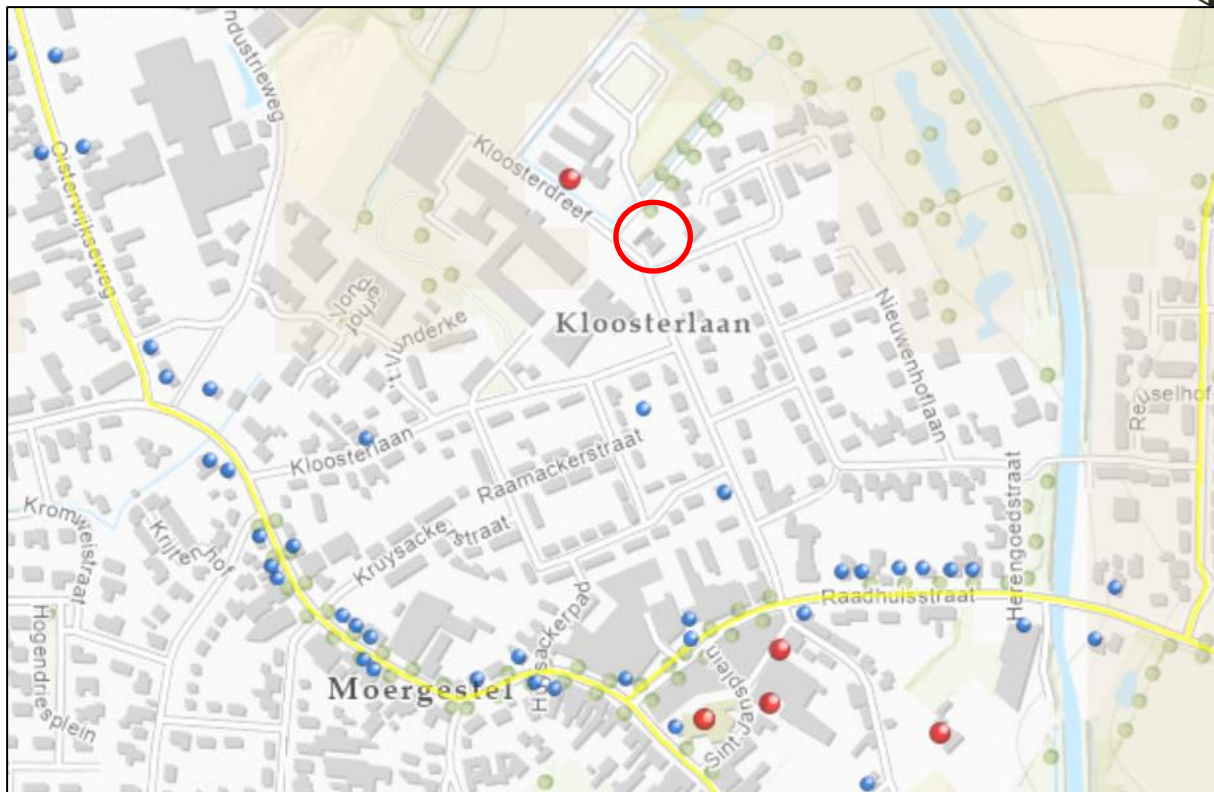
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is hierbij rood omcirkeld.



Afbeelding 6

Het plangebied is niet gelegen in of nabij historisch gezien waardevolle elementen, lijnen of vlakken.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan 'Kom Moergestel' van de gemeente Oisterwijk regels opgenomen inzake archeologie. Middels archeologische dubbelbestemmingen worden hierbij restricties gesteld aan bodemingrepen, bijvoorbeeld bij het



bouwen of het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden (aanlegactiviteiten). Al naar gelang de dubbelbestemming en de archeologische verwachtingswaarde geldt daarbij een striktere bescherming. Bodemingrepen van een geringe omvang zijn daarbij van archeologisch onderzoek uitgezonderd.

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend gekregen. Waardoor het bouwen van bouwwerken groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 beneden peil niet is toegestaan. Er is derhalve sprake van een relevante archeologische verwachtingswaarde.

Het voornemen gaat echter niet gepaard met bodemingrepen. Het planvoornemen heeft als doelstelling een planologische functiewijziging, met de herbestemming van het bedrijfsbouwwak naar een burgerwoning. De ontwikkeling heeft derhalve ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Geconcludeerd kan worden, dat er niet in strijd gehandeld zal worden met de regelgeving omtrent archeologie. Tevens wordt de archeologische dubbelbestemming overgenomen op de planverbeelding.

4.6 Natuur

Toetsingskader

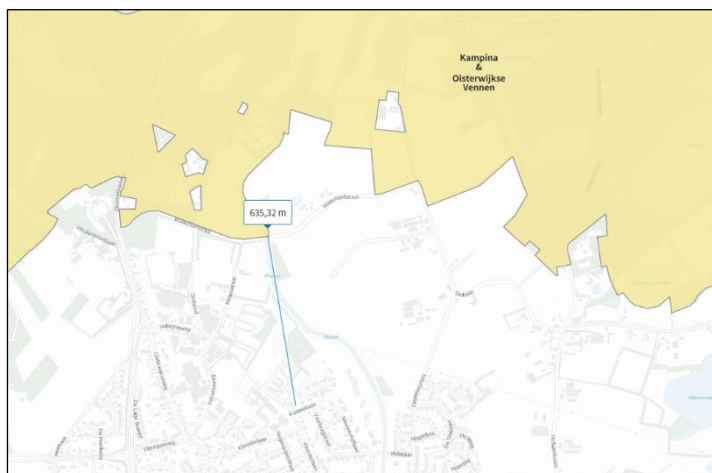
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen op 635 meter.



Afbeelding 7 Afstand tot Kampina



Ten aanzien van de depositie van stikstof op de natuurgebieden in de beoogde situatie zijn de volgende aannames relevant.

- 1 cv installatie woonhuis
- Dagelijks 8 mvt bewoners

Ten opzichte van de bestaande situatie is echter geen sprake van een toename, maar eerder van een afname. Dit omdat de bedrijfsmatige voertuigbewegingen niet meer voor komen. Het plan heeft dus met zekerheid geen grotere stikstofdepositie tot gevolg dan in de bestaande situatie.

4.6.2 Wet stikstof

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor is de realisatiefase vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Daarbij kent onderhavig planvoornemen geen realisatie- en bouwphase gezien sprake is van bestaande bebouwing.

Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige plan.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.



Beoordeling

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar een burgerwoning. In onderhavige situatie is er geen sprake van het slopen van bestaande bebouwing. Bovendien zijn ook geen overige aanpassingen aan de woning of in het plangebied benodigd. Het planvoornemen gaat niet gepaard met relevante ruimtelijke ingrepen in het plangebied.

Het aspect flora en fauna staat dus met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Mochten er desondanks op de planlocatie beschermde soorten worden aangetroffen, dan geldt bovendien onverkort de algemene wettelijke zorgplicht.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Tevens is in de Wet geluidhinder geregeld dat als een ontwikkeling is gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Als gevolg van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. De woning is daarbij gelegen binnen de bebouwde kom, waar een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

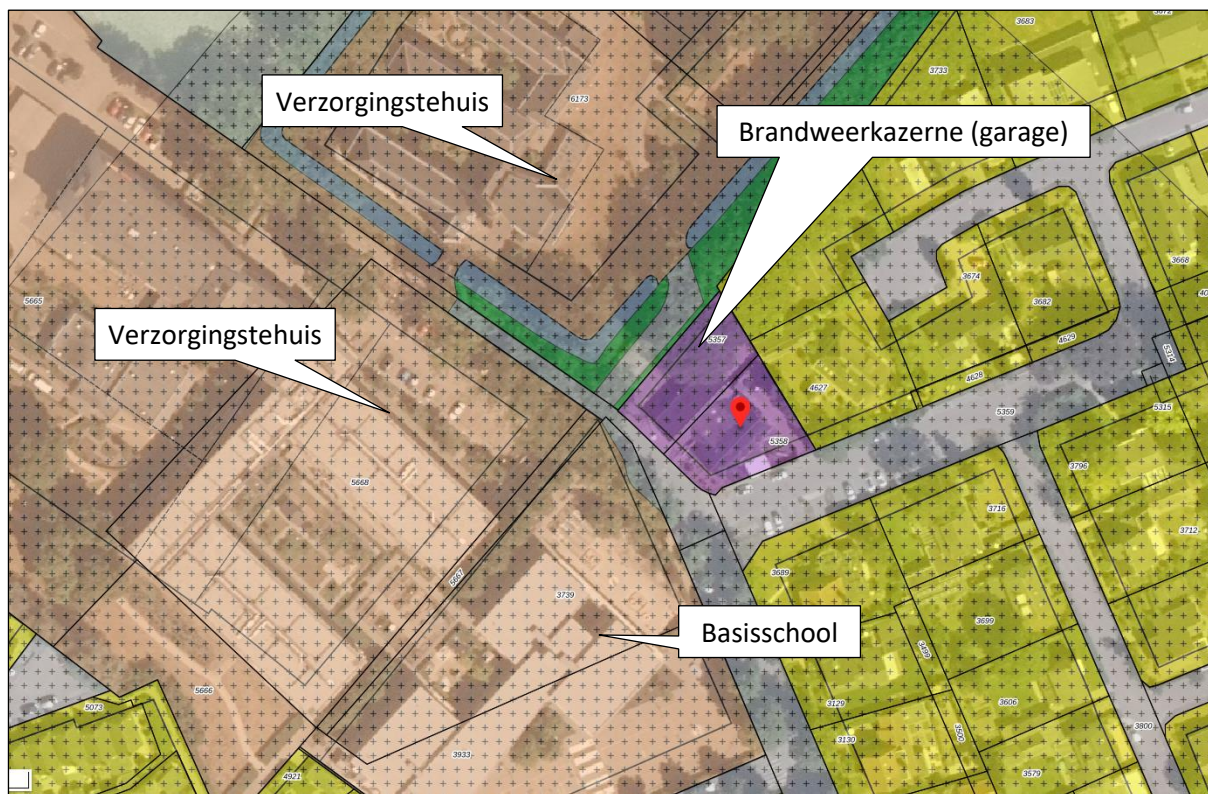
De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De



richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Beoordeling

Op onderstaande afbeelding zijn de omliggende milieubelastende functies rondom de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 8 Omliggende milieubelastende functies

In onderstaand overzicht is per omliggend bedrijf getoetst aan de worst-case VNG-adviesafstand voor. Hierbij is gemeten van de rand van het bestemmingsvlak van het bedrijf tot de gevel van de woning.

Adres	Toegestaan bedrijf	Vergelijkbare beschrijving VNG handreiking	Adviesafstand	Werkelijke afstand
Kloosterlaan 26-32	Basisschool	Scholen voor basisen algemeen voortgezet onderwijs	30 m	15 m
Kloosterdreef 1	Verzorgingstehuis	Verpleeghuizen	30 m	25 m
Kloosterdreef 4-26	Verzorgingstehuis	Verpleeghuizen	30 m	32 m
Kloosterdreef 2	Brandweerkazerne	Brandweerkazernes	50 m	0 m

4.9.1 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De woning met bedrijfsruimte in de bestaande situatie wordt op eenzelfde manier beschermt tegen omliggende bedrijven als de woning met berging in de beoogde situatie. Omliggende bedrijven worden dus niet verder gehinderd in hun bedrijfsvoering dan in de bestaande situatie.



4.9.2. Woon- en leefklimaat

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat niet aan alle adviesafstanden kan worden voldaan behoudens die ten aanzien van het verzorgingstehuis op Kloosterdreef 4-26.

Voor basisscholen en verpleeghuizen stelt de VNG-Handreiking deze geschikt zijn voor 'functiemenging'. Het betreffen zogezegd activiteiten die in een gemengd gebied zoals een stadscentra of dorpskern naast elkaar kunnen worden uitgeoefend, zonder de adviesafstand in acht te nemen. Beide zijn aangemerkt als activiteiten in categorie B, waarvoor een bouwkundige afscheiding tot woningen dient plaats te vinden. Dit betekent dat de activiteiten niet aanpandig aan woningen kunnen worden gerealiseerd (wat bij een categorie A-activiteit wel is toegestaan). In onderhavig plan is tussen de woning in het plangebied en de basisschool en de verzorgingstehuizen een bouwkundige scheiding aanwezig gezien het losstaande panden zijn van elkaar. Hierdoor mag worden aangenomen dat ter plaatse van de woning in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de basisschool en de verzorgingstehuizen.

4.9.3 Beoordeling brandweerkazerne

In de omgeving van het plangebied is de brandweerkazerne gelegen. De afstand tussen het bestemmingsvlak van de brandweerkazerne en het woonvlak van de nieuwe woning bedraagt 0 meter. In de huidige situatie is het woonvlak van de bestaande woning eveneens op 0 meter gelegen van het bestemmingsvlak van de brandweerkazerne. Op basis van de VNG-Handreiking wordt rondom een brandweerkazerne een adviesafstand geadviseerd van 50 meter ten aanzien van het aspect 'geluid'. Aan deze afstand wordt in de bestaande alsmede in de beoogde situatie niet voldaan. Een nadere beschouwing is derhalve noodzakelijk.

Inrichtingen waar motorvoertuigen uitrukken voor ongevallenbestrijding, brandbestrijding en bergingswerkzaamheden vallen onder het Activiteitenbesluit. Het uitrukken van brandweerwagens is vergelijkbaar met dat van politie en ambulance. In artikel 2.22 lid 1 is aangesloten bij de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Deze kent een apart regime voor ongevallenbestrijding. Het geluid door het uitrukken van deze diensten blijft bij het bepalen van het maximale geluidsniveau buiten beschouwing. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om via artikel 2.22 lid 2 maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot het treffen van technische en organisatorische maatregelen over het uitrukken van motorvoertuigen bij ongevallenbestrijding en brandbestrijding.

Wat derhalve resteert op locatie is het:

- starten van de vrachtwagens in de dagperiode
- warmdraaien in de dagperiode
- en wegrijden van de werf in de dagperiode

Het buitenterrein van de brandweerkazerne is gelegen ten westen van de brandweerkazerne, en daarmee niet aan de zijde van Kloosterdreef 2A.

Gezien de inrichting onder het Activiteitenbesluit is komen te vallen en geen maatwerkvoorschriften zijn gesteld dient de brandweerkazerne zich te houden aan een (langtijdgemiddeld)geluidsniveau van 50 dB(A) op de gevel van gevoelige gebouwen in de dagperiode.

Ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening is vast te stellen dat met een standaard gevelwering van 20 dB (bouwbesluit) een binnenniveau zal resteren van ten hoogste 30 dB. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 35 dB uit het Activiteitenbesluit en wordt voldaan aan de norm van Het Rijk (43 dB) waardoor geconcludeerd kan worden dat dit geluidniveau aanvaardbaar wordt geacht om te wonen.



4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

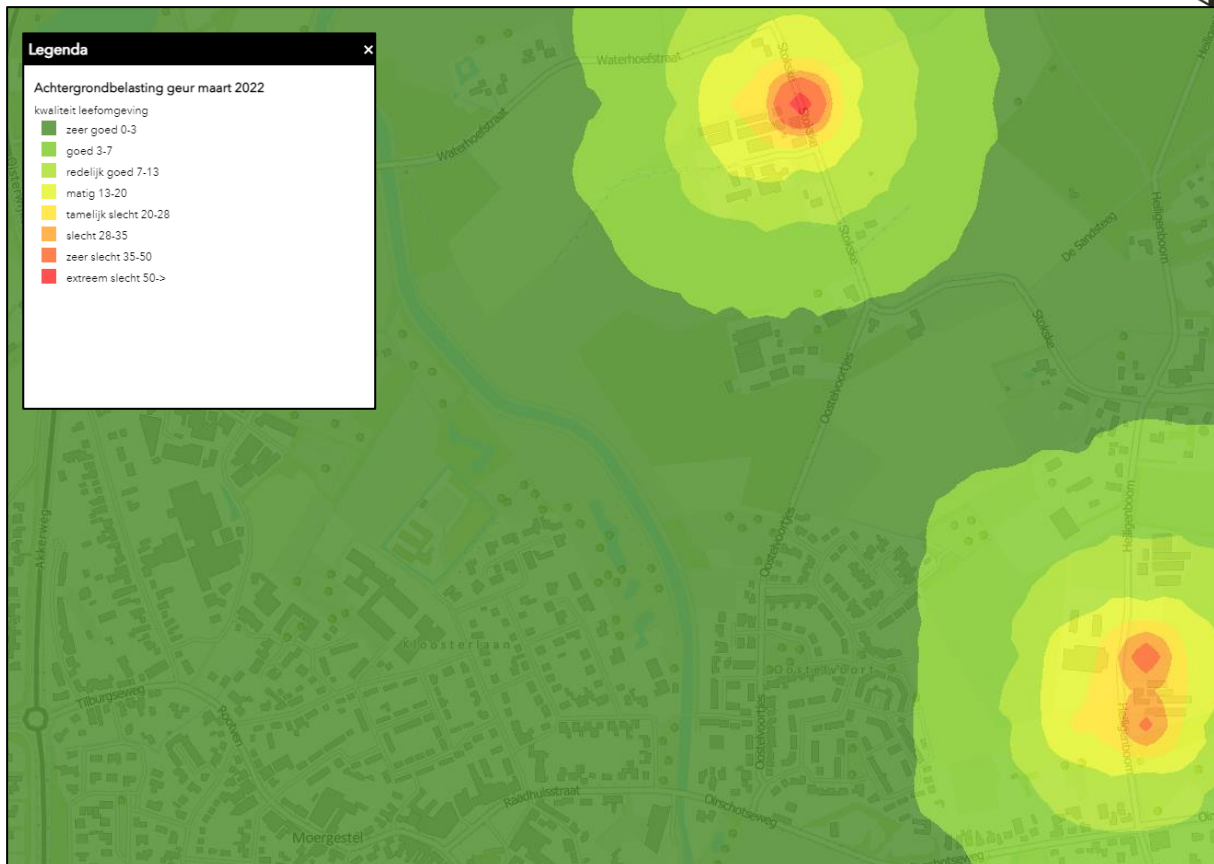
De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

Voorgrondbelasting (oue/m ³)	Achtergrondbelasting (oue/m ³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

4.10.1 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant kan de achtergrondbelasting van de planlocatie worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 0 tot 3 ouE/m³ ter plaatse van de planlocatie.



Afbeelding 9 Kaart achtergrondbelasting planlocatie (Bron: ODZOB, peildatum maart 2022)

4.10.2 Individuele geurhinder (voorgroondbelasting)

In de nabijheid van de planlocatie is geen veehouderijbedrijf gelegen. Het dichtst gelegen veehouderijbedrijf is Stokske 11 waar paarden worden gehouden, op 700 meter van de planlocatie.

Gezien de afstand wordt voldaan aan de vaste afstand van 100 meter ten opzichte voor woningen in de bebouwde kom. Hierdoor wordt het bedrijf niet beperkt in zijn ontwikkeling én mag worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10.3 Conclusie

Op basis van de voorgrond en achtergrondbelasting is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden omliggende veehouderijen niet beperkt in hun ontwikkelingen.

4.11 Gezondheid

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde situatie dient onderzocht te worden of er ter plaatse van de beoogde woning geen sprake is van aantasting van de volksgezondheid, daarom is het onderwerp volksgezondheid meegenomen in deze ruimtelijke ordening.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam



Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

Gemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 500 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richt-afstand'.

Binnen 500 meter van de planlocatie zijn geen varkens of pluimveehouderijen gelegen.

Het aspect 'endotoxine' staat de planvorming niet in de weg.

4.11.3 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw 'kwetsbaar object' opgericht, het betreft enkel de bestaande woning met bedrijfsruimte omzetten naar burgerwoning met de bestemming 'wonen'.

Het aspect 'geitenhouderijen' staat de planvorming niet in de weg.

4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron

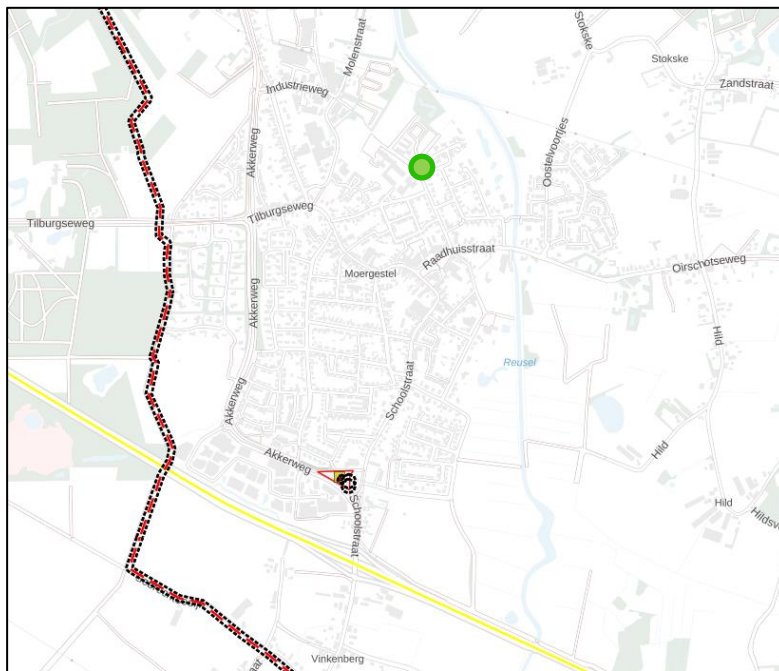


en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

Beoordeling

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de “Risicokaart Nederland” - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op de uitsnede van de risicokaart zijn verschillende activiteiten te vinden die mogelijk potentiële risicobronnen vormen voor het plangebied.



Afbeelding 10 Kaart Atlas leefomgeving veiligheid

1. Tankstation Total van Esch

De inrichting bevindt zich in het dorp Moergestel aan de Schoolstraat 52. De planlocatie valt buiten de risicocontour. Derhalve is nader onderzoek naar de inrichting niet noodzakelijk.

2. PRB-leiding

De dichtstbijzijnde buisleiding is circa 900 meter van het plangebied verwijderd. De buisleiding ligt op een dusdanig ruime afstand van het plangebied gelegen dat deze geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3. Rijksweg A58 (Knooppunt de Baars – afrit 8 (Oirschot))

De Rijksweg A58 is op circa 1,4 kilometer van het plangebied gelegen. Van de weg zijn voorts de navolgende gegevens bekend:



Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectafstand (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	16803	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	34358	45
LT1	Toxische vloeistoffen	767	730
LT2	Toxische vloeistoffen categorie 2	2662	880
LT3	Toxische vloeistoffen categorie 3	0	>4000
LT4	Toxische vloeistoffen categorie 4	0	>4000
GF1	Brandbare gassen	396	40
GF2	Brandbare gassen	266	280
GF3	Licht ontvlambare gassen	4065	355
GT2	Toxische gassen	0	245
GT3	Toxische gassen categorie 3	159	560
GT4	Toxische gassen categorie 4	543	>4000
GT5	Toxische gassen categorie 5	0	>4000

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de stof GT4 (toxisch). Deze stof heeft een invloedsgebied van 4 kilometer. Het plangebied is binnen deze invloedsgebieden gelegen, maar bevindt zich buiten de PR 10-6 contouren en plasbrandaandachtsgebieden. Er dient te worden getoetst aan artikel 7 van het Bevt.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (Veiligheidsregio OMWB) heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. In navolgend overzicht is te zien wanneer het standaardadvies kan worden gebruikt.

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (d.d. 8 december 2017) is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt met in acht neming van het standaardadvies van de Veiligheidsregio geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

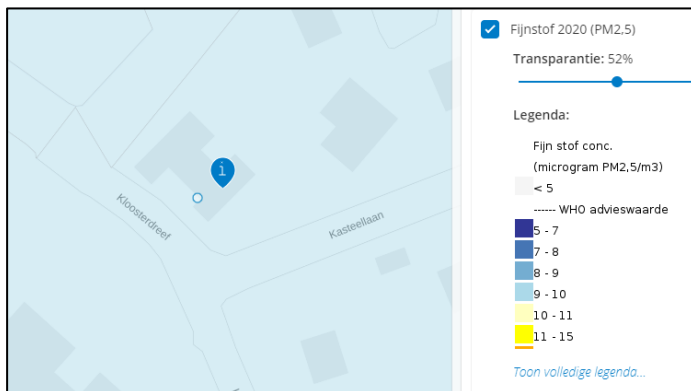
In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

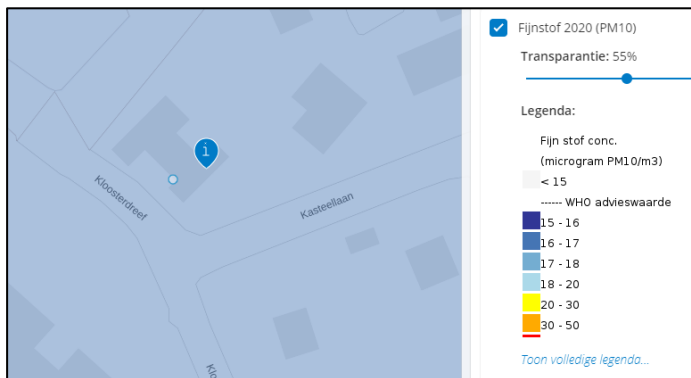
Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.



Conform onderstaande actuele pm10 en pm2,5 kaart is ter plaatse van de planlocatie sprake van een range die de normen van pm10 respectievelijk pm2,5 niet overschrijdt.



Afbeelding 11 Pm2,5 kaart: concentratie van 9 microgram



Afbeelding 12 Pm10 kaart: concentratie van 16 microgram

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.



Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties. Voor woningbouwlocaties wordt in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen beschouwd als NIBM.

Indien het planinitiatief wordt vergeleken met een uitbreiding van 1500 nieuwe woningen kan eveneens worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit is eveneens aanvaardbaar gezien de normen van pm10 respectievelijk pm2,5 niet worden overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als



uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onder categorie D11.2 gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het onderhavig plan voorziet in het herbestemmen van een woning met bedrijfsruimte naar burgerwoning met berging.

Het plan kan, gelet op de aard en omvang ervan en recente jurisprudentie (uitspraak van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729) niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.3 Toelichting verbeelding

Als basis voor onderhavig plan wordt de vigerende verbeelding (afkomstig van het bestemmingsplan 'Kom Moergestel') gehanteerd. Hierbij worden enkel de aanpassingen doorgevoerd die betrekking hebben op het voornemen en de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'.

5.4 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemenerregels en overgangs- en slotregels. Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP.

Doordat onderhavig plan een wijzigingsplan betreft, dienen de regels van het moederplan 'Kom Moergestel' als basis. Formeel kan het plan enkel gewijzigd worden, conform de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat de regels nagenoeg ongewijzigd worden overgenomen en waar nodig enkel aangevuld worden om te kunnen voldoen aan de bepalingen uit de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Bij onderhavig wijzigingsplan is in de regels gekozen voor een systematiek met een verwijzing naar de regels van het moederplan 'Kom Moergestel'. Bij deze verwijzing is opgenomen dat deze regels ongewijzigd van toepassing blijven.



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en Gemeente Oisterwijk draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Er is geen bouwplan verbonden aan het plan, alleen een functiewijziging. Om die reden hoeft er geen anterieure overeenkomst gesloten te worden en wordt de legesverordening toegepast.



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de gemeente overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken waterschap en de provincie. Waar nodig pleegt de gemeente tevens overleg met besturen van andere gemeenten, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijze ingebracht.



BIJLAGEN

1 Verkennend bodemonderzoek

2 Standaardadvies Veiligheidsregio