

Toelichting wijzigingsplan

*Oirschotseweg 49 te Moergestel
Gemeente Oisterwijk*



**Van Dun Advies BV**

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Oisterwijk
Opdrachtgever:	Mevr. W.C. Ketelaars-Wolfs Oirschotseweg 49 5066 CG Moergestel
Projectlocatie:	Oirschotseweg 49 5066 CG Moergestel
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV J.W. Jansen
Projectnummer:	15044.002
Datum:	16 november 2016
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0824.WPOirschotseweg49-VA01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Provinciaal beleid.....	8
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr).....	9
3.2 Gemeentelijk beleid	13
3.2.1 Structuurvisie	13
3.2.2 Bestemmingsplan	13
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Waterhuishouding	15
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	15
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	16
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	16
4.2 Natuur	17
4.2.1 EHS	17
4.2.2 Flora en Fauna	18
4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998	18
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	18
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	18
4.3.2 Archeologie	19
4.4 Geur	20
4.5 Geluid en verkeer	20
4.6 Luchtkwaliteit	21
4.7 Landschappelijke inpassing	21
4.8 Bodemkwaliteit.....	22
4.9 Externe veiligheid	22
4.10 Technische infrastructuur	22
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	23
5.1 Juridische achtergrond	23
5.2 Toelichting verbeelding	23
5.3 Toelichting regels	24
6. UITVOERBAARHEID.....	25
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2.1 Vooroverleg	25
6.2.2 Zienswijzen en beroep	25
7. BIJLAGEN.....	26

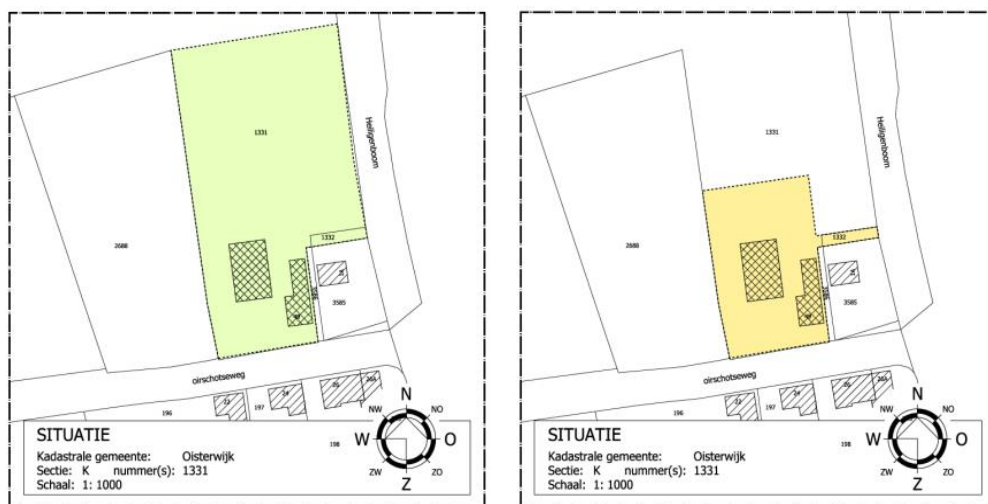
1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding en doel

In de huidige situatie is aan de locatie Oirschotseweg 49 te Moergestel een agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf heeft een bouwvlak van 5800 m². Op dit bouwvlak is een woning aanwezig met daarachter de loods/stal waarin rundvee werd gehuisvest. Deze stal is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en mag derhalve niet gesloopt worden. De oppervlakte van het woonhuis is 160 m² en van de loods/stal 266 m².

De huidige eigenaar van onderhavige locatie is voornemens het agrarisch bedrijf op deze locatie niet voort te zetten, dit is gezien de bestaande bedrijfsgebouwen ook niet aannemelijk. Omdat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierdoor zal deze locatie bewoonbaar worden voor burgers. In de beoogde situatie wordt het bouwvlak verkleind en de bestemming wordt gewijzigd. Zie figuur 1.1 voor een situatietekening van de bestaande en de beoogde situatie.



Figuur 1.1: Bestaande situatie (links) en beoogde situatie (rechts)

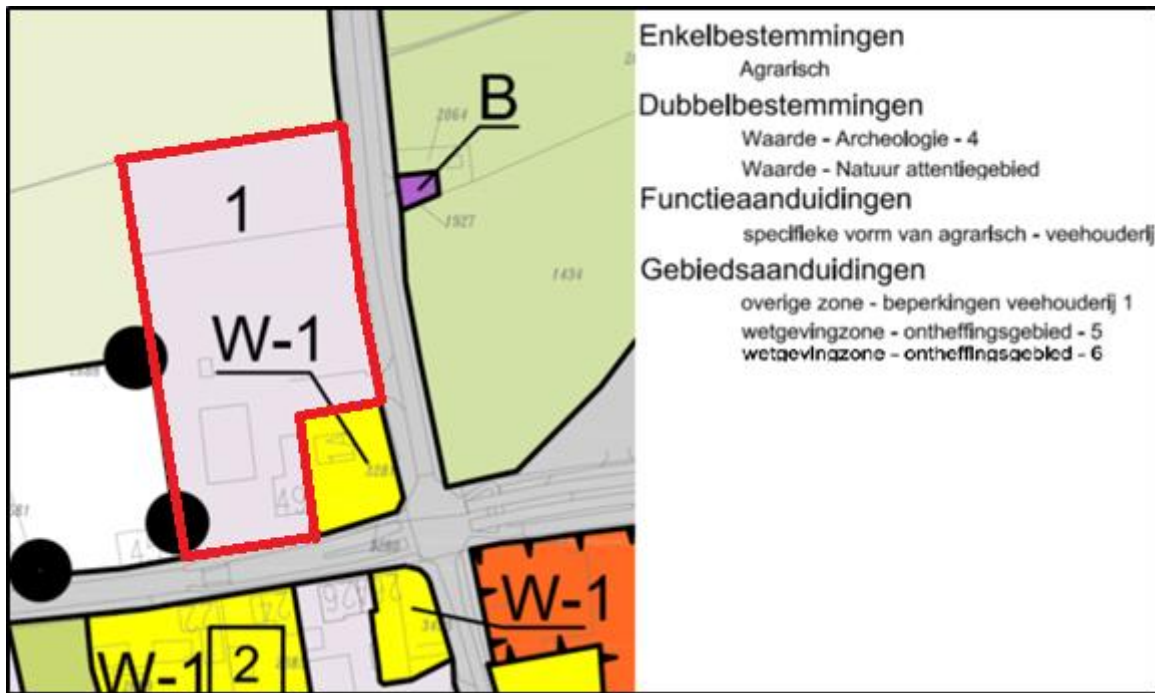
Middels dit wijzigingsplan zal het doel van de bestemming wijzigen. Op dit moment is het gehele bouwvlak met woning bestemd als 'Agrarisch'. De bestemming zal wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2'. Door deze wijziging wordt de woning op locatie bewoonbaar als burger woning.

1.2 Vigerend planologisch regime

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied correctieve herziening 16-04-2015' van de gemeente Oisterwijk van kracht op deze locatie.

Op dit moment zijn de bestemmingen die op deze locatie rusten:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde-Natuur attentiegebied';
- Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone-beperkingen veehouderij 1'
- Gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone-ontheffingsgebied 5'
- Gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone-ontheffingsgebied 6'
- Bouwvlak;



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan locatie Oirschotseweg 49

De ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen het vigerend ruimtelijk beleid omdat op deze locatie de bestemming 'Agrarisch' rust met een bouwvlak van 5800 m². In de beoogde situatie zal het agrarische bouwvlak verdwijnen en zal de bestemming 'Wonen-2' worden opgenomen met een omvang van 2320 m². Het overige gedeelte zal de bestemming agrarisch houden maar hierop zal geen bouwvlak van toepassing zijn.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzage termijn ligt het ontwerp wijzigingsplan (verbeelding en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

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

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

1.4 Leeswijzer

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

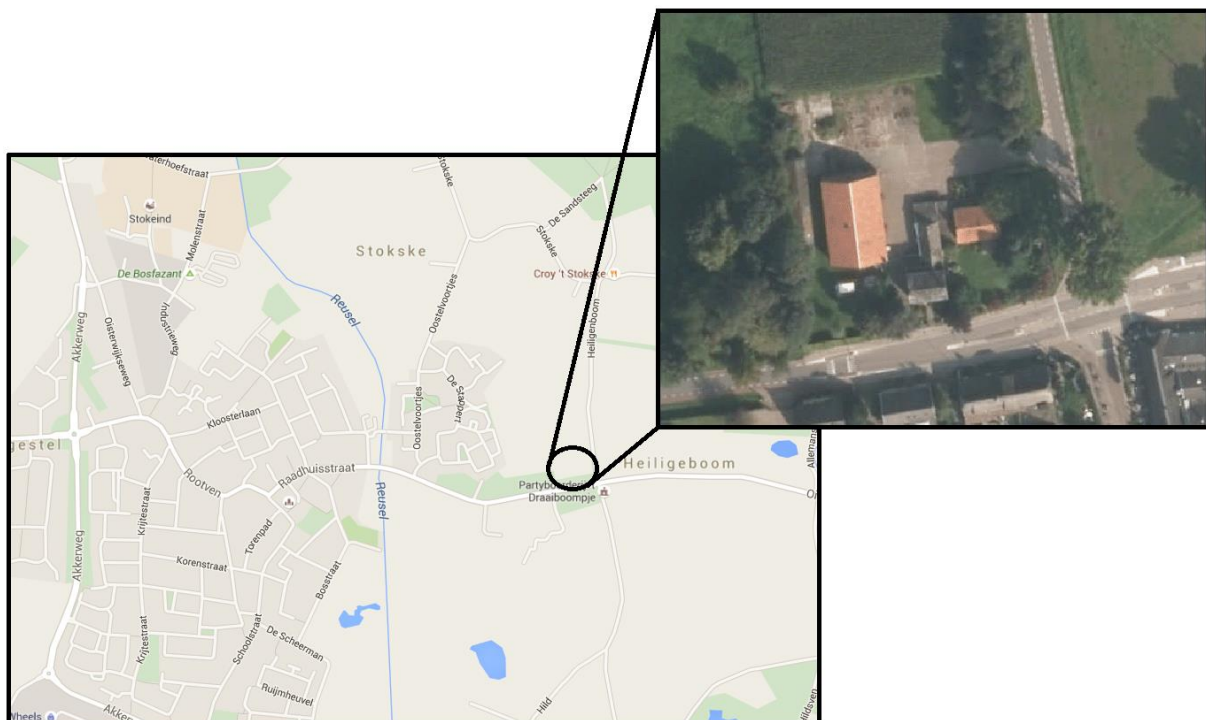
In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

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

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie Oirschotseweg 49 ligt in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk, ten oosten van het dorp Moergestel zoals weergegeven in figuur 2.1. Dit is een gebied waarin agrarische bedrijven zijn gevestigd en waar ook veel woningen aanwezig zijn. Deze bebouwingsconcentratie "Draaiboompje" wordt van het dorp gescheiden door het beekdal van de Reusel. Het kampenlandschap hier is kleinschalig verkaveld en heeft veel van de oorspronkelijke perceelrandbeplantingen behouden. Aan de Oirschotseweg, op de rand van het beekdal, ligt Villa Hoogenhuizen. Dit landhuis vormt met de grote omgrachte tuin, de bijbehorende boerderij, dienstwoningen en laanbeplanting aan de Oirschotseweg een bijzondere eenheid in het gebied. Op de hoger gelegen gronden ten zuidoosten van het landgoed gaat de bebouwingsconcentratie over in een open lint met kleine clusters van bebouwing: de Hild. Ten noorden van de Oirschotseweg is het landschap met landbouwpercelen opener en grootschaliger dan ten zuiden ervan waar boomteelt en weilandjes het beeld bepalen.



Figuur 2.1: Ligging plangebied

Op de locatie aan de Oirschotseweg 49 is een oude boerderij aanwezig bestaande uit een woonhuis en de voormalige rundveestal. De rundveestal heeft een traditioneel karakter door onder andere de stalramen met boog en de hoge kap. Deze stal is dan ook aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



Figuur 2.2: Woonhuis Oirschotseweg 49



Figuur 2.3: Stal (Historisch waardevolle bebouwing) Oirschotseweg 49

2.2 Beoogde situatie

Gezien de omvang van het bouwvlak en de gedateerde bedrijfsgebouwen is onderhavige locatie niet meer geschikt om een volwaardig rundveebedrijf uit te baten. Derhalve is er gekozen om in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer voort te zetten op deze locatie. Daar er enkel nog gewoond zal worden op deze voormalige boerderij is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Echter past deze wijziging niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan. Om deze wijziging door te kunnen voeren zal conform art. 3.2.7 onder het bestemmingsplan voldaan moeten worden aan de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'. Conform deze werkafspraken is het nodig dat het bestaande bouwvlak wordt verkleind met 60% en dat er minder dan 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Zie figuur 1.1 voor een situatietekening van de bestaande en de beoogde situatie.

3. Beleidskader

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

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

3.1 Provinciaal beleid

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

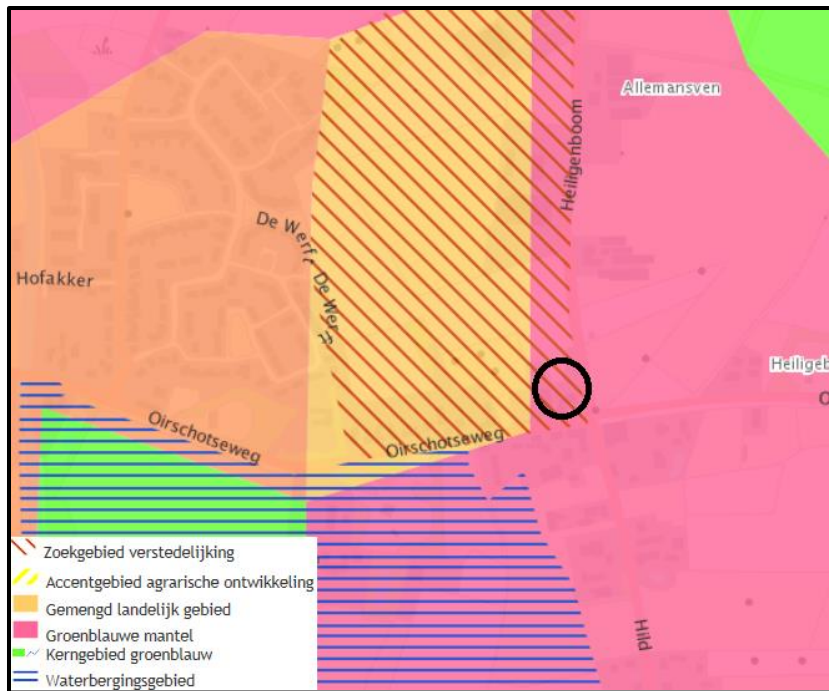
3.1.1 *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)*

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

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

Volgens de structurenkaart, zie Figuur 5, is onderhavige projectlocatie gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Figuur 3.1: Uitsnede 'Structurenkaart' Sv 2014

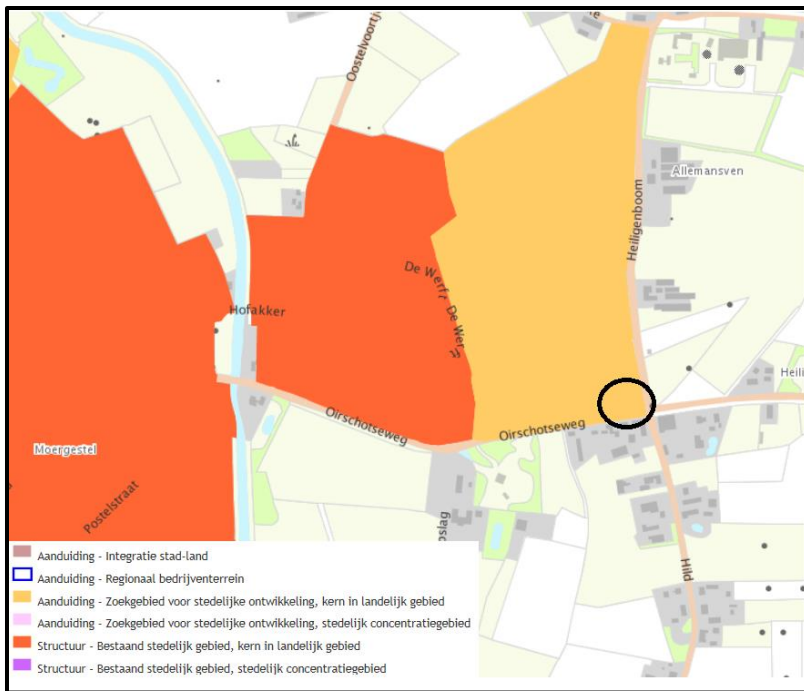
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (Vr) vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten op 18 maart 2014 besloten de Vr op onderdelen te wijzigen waarna deze op 19 maart 2014 in werking is getreden. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

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

Stedelijke ontwikkeling

Op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' is de projectlocatie gelegen binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Onderhavige ontwikkeling past derhalve perfect in de visie van de provincie doordat de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2' wordt gewijzigd.



Figuur 3.2: Uitsnede themakaart 'Stedelijke ontwikkeling' Vr 2014

Agrarische ontwikkeling en windturbines

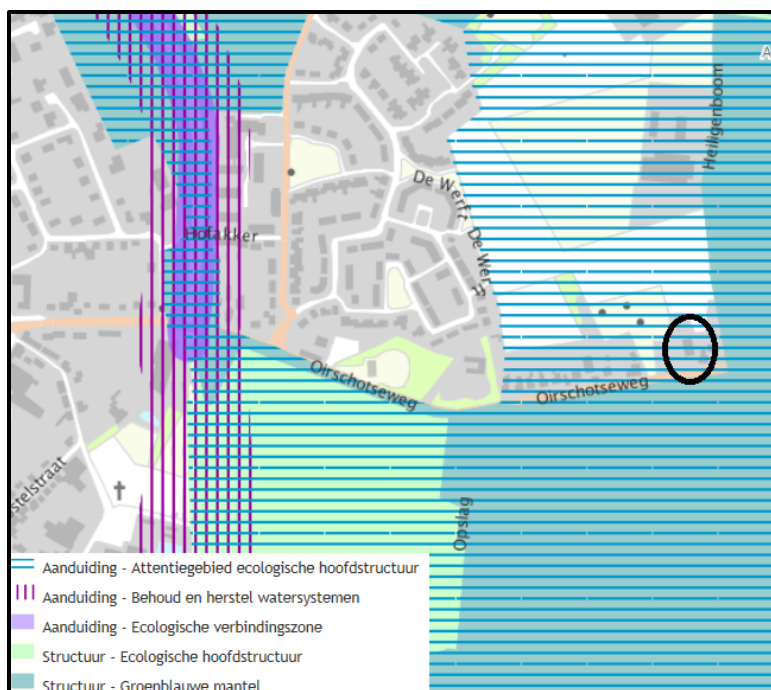
Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is de projectlocatie gelegen binnen de aanduiding 'Beperking veehouderij'. Onderhavig ontwikkeling past derhalve in de visie van de provincie doordat de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen-2' wordt gewijzigd waardoor er op deze locatie geen dieren meer bedrijfsmatig kunnen worden gehouden.



Figuur 3.3: Uitsnede themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' Vr 2014

Natuur en landschap

Op de themakaart 'natuur en landschap' is de projectlocatie gelegen binnen de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ecologische gebieden daar er geen fysieke maatregelen worden getroffen op de planlocatie.



Figuur 3.4: Uitsnede themakaart 'Natuur en landschap' Vr 2014

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten slotte moet er nog getoetst worden aan de regels die zijn gesteld voor de structuur 'Groenblauwe mantel' waarbinnen onderhavige locatie is gelegen.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

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

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

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

De beoogde ontwikkeling kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd worden. Enkel de bestemming van deze locatie verandert en de locatie zal afnemen in ruimtegebruik. Dit komt omdat het bouwvlak in de huidige situatie 5800 m² is en in de beoogde situatie 2320 m² zal zijn. In de huidige situatie is er meer oppervlakte om te bebouwen.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de

ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Deze locatie is aangesloten op de weg op twee punten en dit zal ongewijzigd blijven. Deze locatie heeft als huidige bestemming 'Agrarisch'. In de beoogde situatie zal de bestemming 'Wonen-2' komen op deze locatie. Deze verandering zal effecten hebben op de infrastructuur van en naar het bedrijf. In de huidige situatie is regelmatig vrachtverkeer op het erf aanwezig ten behoeve van de agrarische activiteiten. In de beoogde situatie zal dit niet meer het geval zijn.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook de toepasbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze handreiking is specifiek gevraagd voor een ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied om de landschapskwaliteiten van Brabant te onderhouden en te versterken.

Op 19 september 2013 zijn er werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering vastgesteld door de provincie en regio Hart van Brabant. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Categorie 1 wordt omschreven als een ontwikkeling met zeer beperkte invloed op haar omgeving. 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 deze categorie valt de ontwikkeling volgens dit wijzigingsplan, dit is verder uitgewerkt onder sub h paragraaf 3.2.2. In categorie 2 is enkel een landschappelijk inpassingsplan verplicht en is een verdere berekening niet nodig daar het gaat om een ontwikkeling die een (zeer) beperkte invloed op het landschap heeft. Het landschappelijk inpassingsplan is te vinden in de bijlage. Categorie 3 is een ontwikkeling die in hoge mate invloed heeft op het landschap, dit is niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

Onderhavige locatie ligt in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel zijn gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden. In artikel 6.7 zijn regels opgenomen met betrekking tot de bestemming 'wonen'. Lid 4 stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de beoogde situatie zal er geen splitsing plaatsvinden in meerdere woonfuncties. Naast de woning is er op het bedrijf ook nog een oude stal/loods aanwezig. Dit gebouw is bestempeld als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en mag derhalve niet gesloopt of gewijzigd worden. Derhalve is er op de locatie geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt moet worden en wordt voldaan aan artikel 6.7 van de Verordening ruimte 2014.

3.2 Gemeentelijk beleid

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

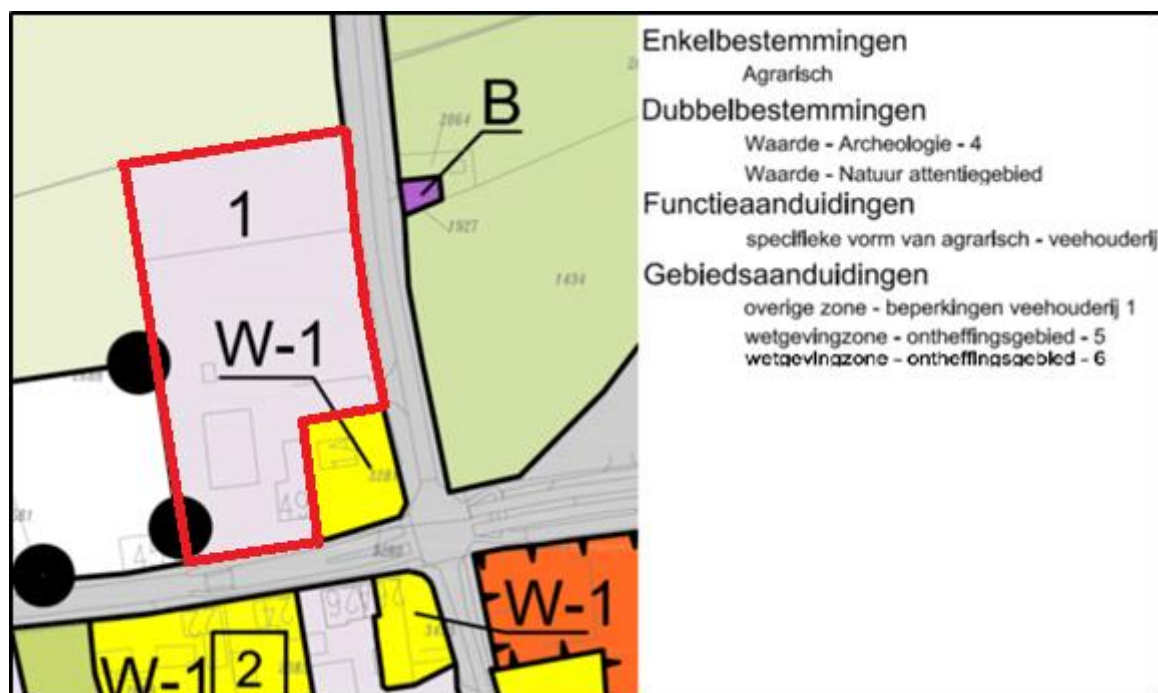
3.2.1 Structuurvisie

De gemeente Oisterwijk heeft een visie vastgesteld voor de bebouwingsconcentraties gelegen in de gemeente Oisterwijk buiten bestaand stedelijk gebied. Deze visie geeft voor elke bebouwingsconcentratie aan waar extra bebouwing voor niet-agrarische functies mogelijk is en onder welke voorwaarden. Het accent ligt op de ruimtelijke en functionele mogelijkheden.

De locatie Oirschotseweg 49 is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Draaiboompje. Dit kampenlandschap is kleinschalig verkaveld en heeft veel van de oorspronkelijke perceelrandbeplantingen behouden. Wonen is de belangrijkste functie in 't Draaiboompje. Er wordt aangegeven onder welke omstandigheden het mogelijk is om de bestemming van agrarisch naar wonen te wijzigen. Echter zal in onderhavige situatie geen sloop en geen nieuwbouw plaatsvinden waardoor deze wijziging geen verdere obstakels kent in relatie tot deze structuurvisie.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor de projectlocatie het 'bestemmingsplan buitengebied', correctieve herziening 16-04-2015 vigerend. Hier zijn voor onderhavige projectlocatie de aanduidingen opgenomen, welke zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 3.5: Uitsnede 'bestemmingsplan buitengebied'

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (art. 3.7.2). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht.

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen - 2 en/of Tuin en/of Agrarisch, zonder bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
Het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak blijft één zoals in de huidige situatie het geval is.

- b. het bestemmingsvlak Wonen -2 kleiner is dan het te wijzigen agrarische bouwvlak; het agrarische bouwvlak komt te vervallen;
Het bestemmingsvlak zal qua oppervlakte afnemen van 5800 m² naar 2320 m² en is in het toekomstige bestemmingsvlak dus kleiner dan het huidige bestemmingsvlak. Daarnaast zal het agrarische bouwvlak komen te vervallen.
- c. bestaande nevenfuncties zoals bedoeld in tabel 3.1 als vervolgactiviteit zijn toegestaan met dien verstande dat een bestaande nevenactiviteit kleinschalig kamperen niet mag worden voortgezet;
In zowel het bestaande als het toekomstige bestemmingsvlak zal geen nevenactiviteit kleinschalig kamperen plaatsvinden.
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt waarbij geldt dat:
 - 1. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet hoeft te worden gesloopt;
 - 2. bebouwing in gebruik of in gebruik te nemen voor een neven- of vervolgactiviteit niet hoeft te worden gesloopt;
 - 3. ten minste 200 m² aan bijgebouwen bij de woning mag worden gehandhaafd;
Binnen het bestemmingsvlak is naast de woning maar één bijgebouw aanwezig. Dit gebouw hoeft niet te worden gesloopt omdat het is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- e. voor zover de gronden aangemerkt zijn als 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 1 t/m 6' wordt deze aanduiding gewijzigd in 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 5.1 respectievelijk 6.3';
De gronden welke zijn aangemerkt als 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 1 t/m 6' worden gewijzigd in de aanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 1.1 respectievelijk 2.1, 3.1, 5.1 of 6.3'
- f. wijziging alleen is toegestaan indien aannemelijk is gemaakt dat voortzetting van een agrarisch gebruik niet tot de reële mogelijkheden behoort;
Gezien de huidige staat van het gebouw is het aannemelijk dat het agrarisch bedrijf voortzetten niet meer mogelijk is. Daarnaast is het perceel gelegen in beperkingen veehouderij en zijn er diverse niet agrarische woningen gelegen in de omgeving.
- 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;
Binnen het bestemmingsvlak zijn geen gronden gelegen die zijn aangemerkt als 'veiligheidszone-leiding'. Derhalve is lid 43.3 niet van toepassing.
- h. medewerking wordt slechts verleend indien tevens is veilig gesteld 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;
Conform deze werkafspraken is het nodig dat het bestaande bouwvlak wordt verkleind met 60% en dat er minder dan 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. De oppervlakte van het bestaande bouwvlak heeft een grootte van 5800m², 60% van 5800m² is 3480 m². Het in de beoogde situatie mag de oppervlakte dus maximaal 5800-3480=2320m² bedragen. Daarnaast zal de totale voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, bestaande uit een woonhuis van 160 m² en een bijgebouw van 266 m², 426m² bedragen. Gezien bovenstaande oppervlakten zal worden voldaan aan de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant. Zie figuur 1.1 voor een situatietekening van de bestaande en de beoogde situatie.
- i. wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
De wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Deze voorwaarde is in hoofdstuk 4 onderbouwd.

Concluderend kan gesteld worden dat wordt voldaan aan bovenstaande eisen conform art. 3.7.2 van het bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 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.

4.1.1 Waterrelevant beleid

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

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte 2014. In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is weergegeven dat de locatie Oirschotseweg 49 te Moergestel niet is gelegen in een gebied met de aanduiding uit de themakaart 'Water'. Hierdoor zijn er geen verdere eisen gesteld aan deze locatie.

Gemeente Oisterwijk

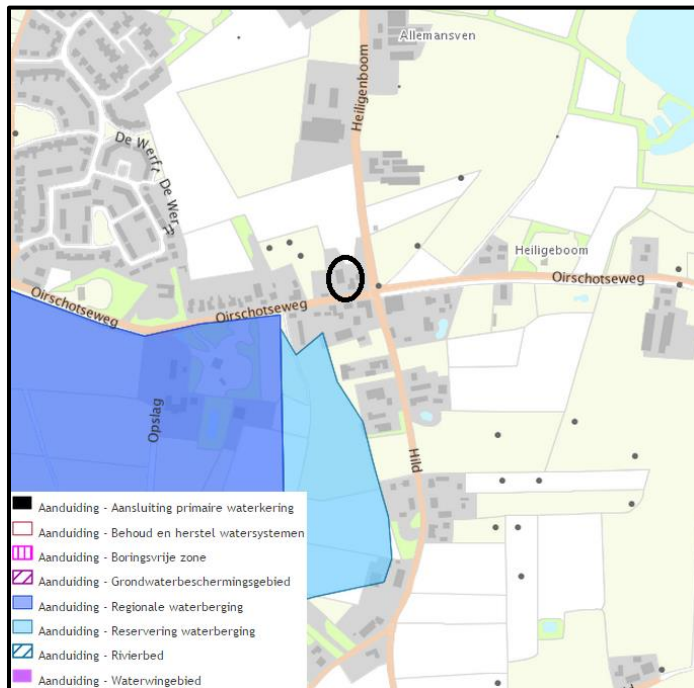
Binnen de gemeente Oisterwijk wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het hele verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. Dit wil zeggen dat het hemelwater wat neerkomt op bebouwing en verharding niet mag worden afgevoerd via het vuilwaterriool. Hierbij kan overigens worden vermeld dat vaak niet eens mogelijk is om in het buitengebied hemelwater af te voeren via het vuilwaterriool in verband met de geringe capaciteit van dit riool.

Initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf op deze locatie niet voort te zetten. Omdat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierdoor zal deze locatie bewoonbaar worden voor burgers. In de beoogde situatie wordt het bouwvlak verkleind en de bestemming wordt gewijzigd. Hierbij is het voor de initiatiefnemer verplicht om de mogelijkheden te verkennen voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Wanneer het niet mogelijk is om het afvloeiende hemelwater op het eigen terrein te verwerken, kan de zorgplicht worden overgedragen aan de gemeente.

Bij de behandeling dient de volgende voorkeursvolgorde zoveel mogelijk te worden gevolgd: hergebruik, vasthouden, bergen en afvoeren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar de riolering.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is het derhalve aan te bevelen hemelwater te hergebruiken. Primair is van belang te constateren dat met het onderhavige initiatief geen sprake is van een vermeerdering van het verharde oppervlak.

De woning heeft een eigen afvoer voor vuilwater op het bestaande riool en is daarmee niet van invloed op en mengt zich evenmin met het hemelwater.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart 'Water' Vr 2014

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 'Krachtig Water' beschrijft Waterschap de Dommel de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 – 2015. 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.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Het agrarisch bouwvlak zal verdwijnen op deze locatie. Hierdoor zijn er geen agrarische bouw mogelijkheden meer. Daarnaast vinden er geen agrarische activiteiten meer plaats op deze locatie. Deze ontwikkelingen hebben een positief effect op de waterhuishouding.

Van belang is dat twee onderdelen worden meegenomen.

1. op welke wijze wordt het vuil en schoon water in de huidige situatie afgevoerd en hoe wordt dit geregeld met de gewenste bestemmingswijziging;
2. wat is de oppervlakte van het verhard terrein vóór en na de bestemmingswijziging.

Ad 1.

Het vuil water van de bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk drukriool. Het hemelwater van de huidige woning en voormalige loods infiltreert in de omliggende gronden. Het overige schoon water loopt weg over de bestrating richting de plantsoenen alwaar het infiltreert.

Bovenstaande blijft hiermee gelijk aan de bestaande situatie zoals deze nu is gerealiseerd.

Ad 2.

Het oppervlak van het verharde terrein blijft ten opzichte van de bestaande situatie ongewijzigd. Er komen geen m² bij en er gaan geen m² van af.

Het gestelde onder 1 en 2 leidt dan ook tot de conclusie dat het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) door de planuitvoering niet zal verslechteren.

Daarmee is voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan (de uitgangspunten van) het gemeentelijk rioleringsplan (V-GRP 2015-2019).

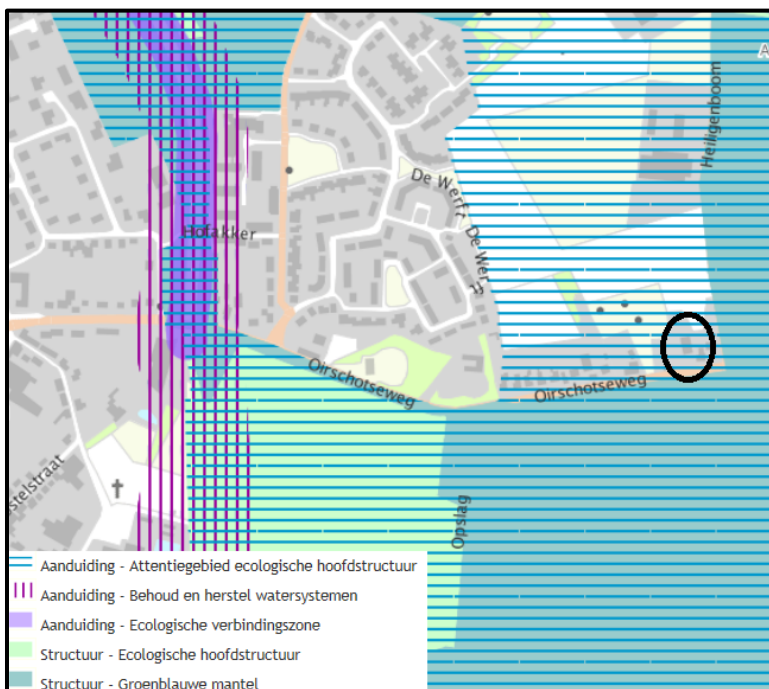
Met inachtneming van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het initiatief.

4.2 Natuur

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

4.2.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 300 m van de projectlocatie. Dit gebied is gelegen ten westen van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied.



Figuur 4.2: Uitsnede themakaart 'Natuur en landschap' Vr 2014

4.2.2 Flora en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna daar er geen fysieke maatregelen worden getroffen op de planlocatie.

4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998

Onderhavige locatie is gelegen op 750 m van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied/ Beschermde Natuurmonument 'Hildsven'.

Aangezien in dit wijzigingsplan de bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar 'Wonen-2' en er in de nieuwe situatie geen dieren gehouden worden, is negatief effect op de beschermde natuurgebieden uit te sluiten en is geen Natuurbeschermingswetvergunning verplicht.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

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

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. 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:

- a) Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b) Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

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. Omdat de afstand tussen de woning aan de Oirschotseweg 49 en het dichtstbij gelegen dierenverblijf aan de Heiligenboom 6 circa 136 meter is, wordt er geen inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van dichtstbijzijnde veehouderij. Daarbij komt dat andere geurgevoelige objecten dicht bij deze veehouderij zijn gelegen. Zo is de afstand tussen de grens van de inrichting van het varkensbedrijf aan de Heiligenboom 6 en de gevel van de dichtstbijzijnde gelegen woning aan de Heiligenboom 1A 128 meter. Aangezien deze woning in dezelfde windrichting ligt op een kortere afstand van het varkensbedrijf aan de Heiligenboom 6, zal deze woning 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 evaluatie gebiedsvisie van 6 december 2011 van de gemeente Oisterwijk blijkt dat de achtergrondconcentratie ter plekke van de woning maximaal 10 OUe/m³ bedraagt. Dit komt overeen met 12% geurgehinderden, wat een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat geeft. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

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

4.5 Geluid en verkeer

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Door de bestemmingswijziging van de Oirschotseweg 49 zal er minder verkeer van en naar de locatie plaatsvinden daar er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden op deze locatie. De bestemmingswijziging zal derhalve een positief effect hebben op de aspecten geluidhinder en wegverkeerslawaaai.

Aangezien de bestemming wijzigt naar een bestemming 'Wonen-2' is het belangrijk dat deze woning geen nadelige gevolgen ondervindt van bedrijven in de omgeving. In dit geval is de nabijheid een café gelegen aan het Hild 1. Volgens de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand tussen de gevel van een woning en de gevel van een café voor het aspect geluid 10 meter. De afstand tussen de woning aan de Oirschotseweg 49 en de gevel van het café aan het Hild 1 is 45 meter. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstand conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast is de afstand tussen de gevel van het café aan het Hild 1 en de gevel van het dichtstbijzijnde gelegen woning aan het Hild 3 maar 12 meter. Derhalve zal deze woning altijd meer

beperkend zijn voor het aspect geluid bij toekomstige ontwikkelingen van het café. Voor overige bedrijven in de omgeving geldt dat er altijd andere woningen zijn gelegen op een kleinere afstand dan onderhavige woning waardoor deze woningen altijd meer beperkend zullen zijn.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

In de agrarische sector is voornamelijk de emissie van fijnstof bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. De emissie van NO_2 op het bedrijf is beperkt. Op het bedrijf veroorzaken mobiele bronnen en de verwarmingsinstallatie een zéér beperkte emissie NO_2 . Gezien de beperkte emissie en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn ten aanzien van NO_2 met zekerheid geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten.

Fijnstof komt voornamelijk door emissie van huid-, mest-, voer- en strooiseldeeltjes uit de stallen. Dit gebeurt continu (24 uur per dag). De belangrijkste bron bij een veehouderij zijn de stallen. Het vrijkomen van fijnstof ten gevolge van overige activiteiten op het bedrijf zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de emissie uit de stallen. Voor het bepalen van de concentraties fijnstof in de omgeving van veehouderijen, zijn gegevens nodig over de hoeveelheid fijnstof die dieren produceren.

Aangezien deze bestemming wijzigt van een agrarische bestemming naar een bestemming 'Wonen-2' is het belangrijk dat deze woning niet in een overbelast gebied verkeerd en geen nadelige gevolgen heeft voor agrarische bedrijven in de omgeving. Volgens de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' is de richtafstand tussen de gevel van een woning en de grens van een inrichting waar varkens worden gefokt en gehouden voor het aspect stof 30 meter. De afstand tussen de woning aan de Oirschotseweg 49 en de grens van de inrichting van het varkensbedrijf aan de Heiligenboom 6 is 136 meter. Derhalve wordt er ruim voldaan aan de opgenomen richtafstand en is het niet aannemelijk dat de woning een beperkende factor zal vormen bij toekomstige ontwikkelingen van het varkensbedrijf. Daarnaast is de afstand tussen de grens van de inrichting van het varkensbedrijf aan de Heiligenboom 6 en de gevel van het dichtstbijzijnde gelegen woning aan de Heiligenboom 1A maar 128 meter. Aangezien deze woning in dezelfde windrichting ligt op een kortere afstand van het varkensbedrijf aan de Heiligenboom 6, zal deze woning altijd meer beperkend zijn voor het aspect stof bij toekomstige ontwikkelingen van het varkensbedrijf. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.7 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogd initiatief aan de Oirschotseweg 49 te Moergestel wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Hierbij is aangesloten bij de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'. In deze landschappelijke inpassingsplan wordt voldaan aan de minimale eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie (zie paragraaf 3.1.2).

Onderhavige locatie is gelegen in het jonge ontginningslandschap. Dit is een landschap type die zich kenmerkt door het (half) open landschap met open akkers, linten met boomsingels en sporadisch (voormalige) boerenerven met bijbehorende erfbeplanting. Dit zorgt voor veel diversiteit wat behouden en versterkt dient te worden bij ontwikkelingen.

Naar aanleiding van voorgaande is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, deze is aan de bijlage toegevoegd. De inpassing sluit aan bij de uitgangspunten van het jonge ontginningslandschap, gekenmerkt door veel diversiteit en afwisselingen van open en gesloten gebied. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat onderhavige inpassing bijdraagt in het behoud en het versterken van de landschappelijke waardes (Zie bijlage; inpassingsplan).

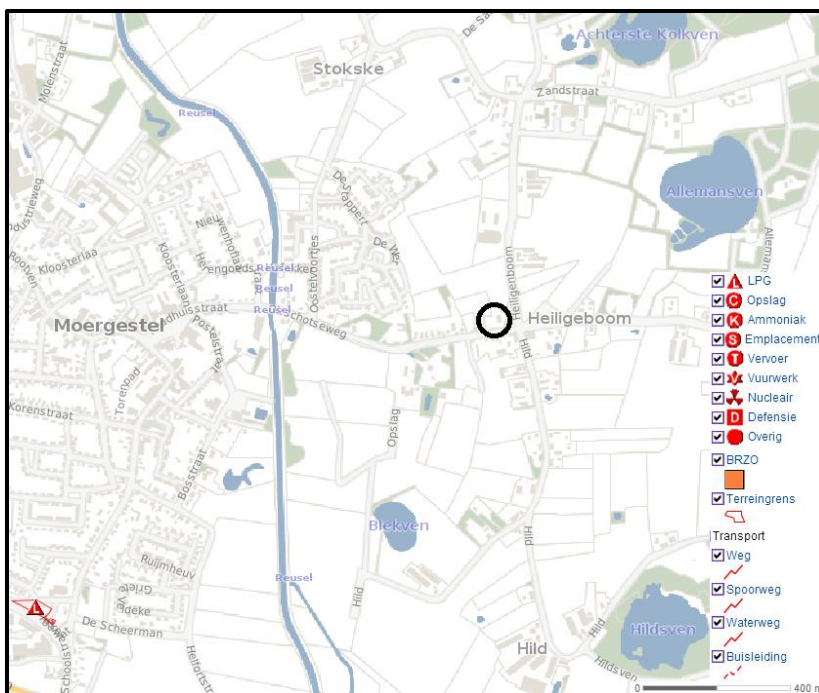
4.8 Bodemkwaliteit

Aangezien de bestemming wijzigt en er geen agrarische activiteiten op dit bedrijf meer plaats vinden, is er een eindsituatie bodemonderzoek gedaan. Dit omdat er in het verleden bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd zoals de opslag van mest, voer en diesel. Uit het eindsituatie bodemonderzoek blijkt dat bodemverontreiniging ter plekke van onderhavig plan is uit te sluiten. De bodem is derhalve geschikt voor de functie wonen. Het eindsituatie bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.5 Uitsnede 'risicokaart'

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.10 Technische infrastructuur

Het wijzigen van de bestemming van onderhavige locatie heeft geen gevolgen voor de technische infrastructuur gelegen in of nabij het plangebied.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

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

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

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

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

5.2 Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming 'Wonen-2';
- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde-Natuur attentiegebied';
- Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone-beperkingen veehouderij 1'
- Gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone-ontheffingsgebied 5.1'
- Gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone-ontheffingsgebied 6.1'

Daarnaast is het bouwvlak opgenomen in de beoogde situatie.

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

De belangrijkste verandering is het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen-2'. Daarnaast zal het agrarische bouwvlak van 5800 m² worden gereduceerd naar een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen-2' van 2320 m². De initiatiefnemers laten de woning en de stal/loods die is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals deze momenteel is. De gronden van het voormalige bouwvlak zullen agrarisch blijven maar hierop zal geen bouwvlak aanwezig zijn.

5.3 Toelichting regels

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

Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

Landschappelijke inpassing is verplicht volgens Verordening Ruimte (kwaliteitsverbetering). Derhalve wordt dit door de gemeente Oisterwijk vastgelegd in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan.

Dit zal als volgt worden vastgelegd in de regels:

'Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan, mits de landschappelijke inpassing, voor zover begrepen in dit plan voor het perceel Oirschotseweg 49 te Moergestel in stand worden gehouden conform het landschappelijke inpassingsplan.

Onder het landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan, behorende bij deze regels.'

Daarnaast zal een privaatrechtelijk overeenkomst worden ondertekend door de gemeente en de initiatiefnemer om de landschappelijk inpassing in stand te houden voor het perceel Oirschotseweg 49 te Moergestel.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betreffende gemeente.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd met de wettelijke vooroverlegpartners provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

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

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Eindsituatie bodemonderzoek