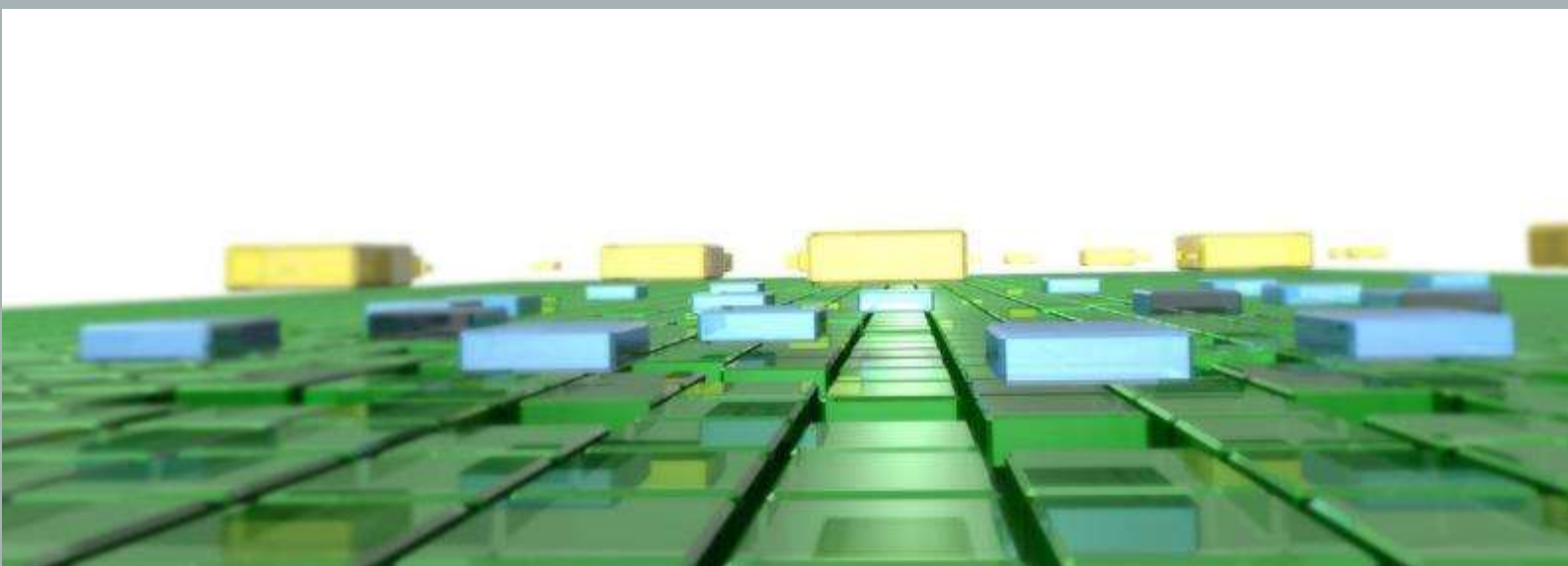


Wijzigingsplan Oisterwijksedreef 6, Haaren
Gemeente Oisterwijk
Ontwerp



Wijzigingsplan Oisterwijksedreef 6, Haaren

Gemeente Oisterwijk

Ontwerp

Rapportnummer:	P02942_1
IMRO-code:	NL.IMRO.0824.WPOisterwksdrf6Hrn-ON01
Datum:	18 januari 2022
Projectteam BRO:	MvDn, TAu, JDO
Concept:	18 juni 2020, 27 juli 2021
Ontwerp:	26 januari 2022
Vastgesteld:	--
Bron foto kaft:	Abstract

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Historische en huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
2.3 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	10
3. BELEIDSTOETS	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	23
4.1 M.e.r.-beoordeling	23
4.2 Cultuurhistorie & Archeologie	24
4.3 Natuurbescherming	26
4.4 Waterparagraaf	26
4.5 Bodem	28
4.6 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7 Geurhinder veehouderijen	29
4.8 Kabels en leidingen	31
4.9 Akoestiek	31
4.10 Verkeer en parkeren	32
4.11 Luchtkwaliteit	32
4.12 Externe veiligheid	33
4.13 Gezondheid	36
5. JURIDISCHE PLANOPZET	37
5.1 Algemene opzet	37
5.2 Toelichting op de verbeelding	37
5.3 Toelichting op de bestemmingen	38
5.4 Toelichting op de regels	38

6. UITVOERBAARHEID	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

BIJLAGEN

Bijlage 1: Standaard Verantwoording Groepsrisico

Bijlage 2: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Oisterwijksedreef 6 in Haaren, gemeente Oisterwijk is een voormalig boerenerf maar al ruim 30 jaar in gebruik als regulier woonperceel. De boerderijwoning vormt samen met de bijgebouwen een karakteristiek geheel en een in het oog springend erf aan de Oisterwijksedreef. Het perceel heeft echter altijd de bestemming 'Agrarisch' behouden, terwijl het al zeer lange tijd niet meer als dusdanig in gebruik is. Initiatiefnemer is daarom voornemens de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.7.7) om de bestemming middels een wijzigingsprocedure (ex artikel 3.6 Wro) te wijzigen naar 'Wonen'. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Oisterwijksedreef 6 in Haaren en maakt onderdeel van de kadastrale percelen E 4290, 4294, 4291 en een gedeelte van 4288. Specifiek betreft het plangebied het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wat over deze percelen ligt. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk, aan de doorgaande weg tussen Oisterwijk en Haaren. Aan de Oisterwijksedreef zijn enkele woningen, horecagelegenheden en (agrarische) bedrijven aanwezig.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.

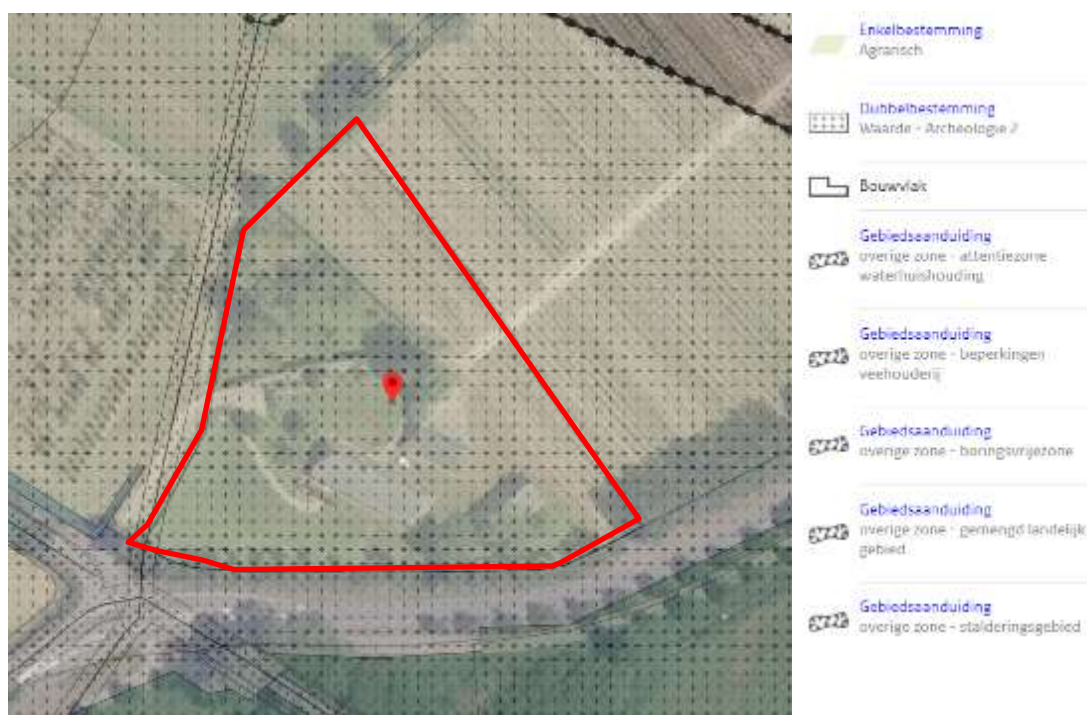


Figuur 1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 september 2020 door de voormalige gemeente Haaren. Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' is voor het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak geldend, zie figuur 1.2. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiezone waterhuishouding', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – boringsvrijzone', 'overige zone – gemengd landelijk gebied' en 'overige zone – stalderingsgebied' van toepassing.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' beschermt de mogelijk aanwezige archeologische waarden op het perceel. De overige gebiedsaanduidingen zorgen o.a. voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd

Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het feitelijk gezien alleen toegestaan te wonen in een bedrijfswoning. Dat wil zeggen dat wonen alleen is toegestaan als de huisvesting daar gelinkt op de bestemming van het terrein noodzakelijk is. Het is dus niet toegestaan de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.7.7) waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen.

3.7.7 Wijziging naar 'wonen' na beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen het bouwvlak van deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, met inachtneming van de volgende regels:

- a) Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:
 - 1. bestaande woningen;
 - 2. bestaande gebouwen die als bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;
 - 3. bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bestaande gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
- b) De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m². Indien de huidige agrarische bestemming groter is dan 1.500 m² dan krijgen de overige gronden een gebiedsbestemming conform de omliggende gronden.
- c) De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.
- d) Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.
- e) Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.
- f) De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
- g) Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.
- h) Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Voorliggend document betreft de toelichting waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische en huidige situatie

Het dorp Haaren wordt ook wel genoemd met de bijnaam "Tuin van Brabant", deze bijnaam is verkregen vanwege de ooit vele aanwezige boomkwekerijen. Haaren is een oud boerendorp. Het dorp bestaat behalve uit de kom en de buurtschap Belveren uit de gehuchten de Noenes, de Voort, Heesakker, Eind, Gever, Kerkeind, Holleneind en de Raam. Al deze buurtschappen hebben overwegend een langgerekt patroon: ze liggen aan verschillende beekjes, zoals de Raamse Loop, de Kempenloop, de Ruybosche Waterloop, het Elsbroeks Waterloopje en de Essche Stroom, als uitloper van de Leij. Aan de noordoostkant van Haaren ligt het beekdal van de Oude Leij.

Het plangebied ligt in een omgeving met oude landgoederen tussen Haaren en Oisterwijk. De omgeving wordt gekenmerkt door een cultuurhistorisch agrarisch landschap (agrarisch grondgebruik afwisselend met landschapselementen). Ten zuiden van het plangebied ligt Landgoed Nemelaer en de Essche Stroom. Het gebied staat bekend door de wandel- en fietsroutes. Aan de Oisterwijksedreef zijn dan ook verschillende horecagelegenheden aanwezig. Verder liggen er afwisselend woningen en bedrijven aan de Oisterwijksedreef.

In het plangebied was tot ca. 30 jaar geleden een agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. Sindsdien is de locatie in gebruik als woonperceel. Het hoofdgebouw op het erf is medio 1875 gebouwd. De bijgebouwen in respectievelijk 1977 en 1980, uit historische kaarten blijkt dat de bebouwingsopzet met de bijgebouwen al in reeds 1886 aanwezig was. Het ensemble aan bebouwing is cultuurhistorisch waardevol en kenmerkend voor de omgeving. De gronden rondom het erf zijn in gebruik als tuin en weide.



Figuur 1.2 Huidige situatie plangebied (bron: Google streetview)



Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied vanuit gezien vanuit het zuidoosten (bron: Google Streetview)

De langgevelboerderij Oisterwijksedreef 6 is een gemeentelijk monument. Tevens is de boerderij is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Noord-Brabant aangeduid als Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een initiatief van het Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur om een landelijk overzicht te verkrijgen van de bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940.

De boerderij is op de CHW-kaart aangeduid beeldbepalend pand, het betreft een langgevelboerderij gebouwd omstreeks 1850-1875. Op historische kaarten (zie figuren 2.3 t/m 2.6) is het bebouwingsensemble al in 1886 aanwezig. Het complex staat ook wel bekend als de Pastorijhoeve. Op de historische kaarten van Topotijdreis is ook af te lezen dat het plangebied en de omgeving van het plangebied bekend stonden als de Pastorij/Pastorijhoef. Zo is het complex op de CHW-kaart ook aangeduid: als Pastorijhoeve.

Uit de historische kaarten wordt duidelijk dat er al vanaf het begin van de bebouwing, omstreeks 1886 sprake is van een ensemble aan bebouwing. Een hoofdgebouw met daarachter parallel gelegen een bijgebouw, daarnaast ten oosten van deze bebouwing haaks nog een gebouw. In de huidige situatie er nog steeds sprake van dezelfde bebouwingsopzet. Momenteel bestaat de Pastorijhoeve uit drie volumes, de hoofdwoning uit 1875, een bijgebouw uit 1977 en nog een schuur uit 1985. De hoofdwoning wordt bewoond, het bijgebouw parallel gelegen achter het hoofdgebouw is in dezelfde stijl als de langgevelboerderij gebouwd. Het bijgebouw dat haaks staat op het volume is gepotdekseld. Alle bebouwing is uitgevoerd als een laag met zadeldak. De bijgebouwen hebben een oppervlakte van circa 112 m² en 135 m².



Figuur 2.3 1886 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 2.4 1900 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 2.5 1956 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 2.6 1986 (bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatienemer is voornemens de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen', zodat de bestemming van de locatie overeenkomt met het daadwerkelijke gebruik, namelijk wonen. Hierbij blijven de bestaande woning en de twee bijgebouwen van ca. 112 m² en 135 m² gehandhaafd. Met de gewenste ontwikkeling worden geen andere ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt.

De ruimtelijke impact van de voorgestane ontwikkeling is derhalve zeer beperkt. Er is geen sprake van toename van bebouwing. In de huidige situatie is reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing. De bestaande landschapselementen worden in stand worden gehouden.

2.3 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven wordt in dit geval gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' van de voormalige gemeente Haaren. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.7.7.

3.7.7 Wijziging naar 'wonen' na beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen het bouwvlak van deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, met inachtneming van de volgende regels:

a. *Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:*

1. *bestaande woningen;*
2. *bestaande gebouwen die als bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;*
3. *bestaande cultuurhistorische waardevolle gebouwen en bestaande gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.*

De bestaande woning blijft behouden. Het betreft de langgevelboerderij Oisterwijksedreef 6 wat is aangeduid als een gemeentelijk monument en een MIP-pand. Ten tijde van de aanduiding als gemeentelijk monument zijn ook de erfgoedwaarden beschreven en gedocumenteerd. Dit pand betreft derhalve een bestaand cultuurhistorisch waardevol gebouw. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ontbreekt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Naast de langgevelboerderij zijn er op het terrein twee bijgebouwen aanwezig. Op historische kaarten is het bebouwingsensemble aan de Oisterwijksedreef 6 al in 1886 aanwezig. Het complex staat ook wel bekend als de Pastorijhoeve. Uit de historische kaarten (zie ook paragraaf 2.1 en de figuren 2.3 t/m 2.6) is af te lezen dat er al vanaf het begin van de bebouwing sprake is van een ensemble aan bebouwing. Het erf is ingericht met een hoofdgebouw met daarachter parallel gelegen een (bij)gebouw, daarnaast ten oosten van deze bebouwing haaks nog een gebouw. In de huidige situatie er nog steeds sprake van dezelfde erfindeling/bebouwingsofzet. Momenteel bestaat de Pastorijhoeve uit drie volumes, de hoofdwooning uit 1875, een bijgebouw uit 1977 en nog een schuur uit 1985. De bijgebouwen zijn ca. 112 m² en 135 m² groot en overschrijden hiermee de toegestane oppervlakte van ten hoogste 100 m² voor bijbehorende bouwwerken. De huidige bijgebouwen zijn teruggebouwd op dezelfde plaats en fundering als waar voorheen, al omstreeks 1886 (bij)gebouwen stonden. Met de beoogde ontwikkeling blijft de huidige bebouwing en erfindeling ongewijzigd. Sloop van (gedeelten) van de bijgebouwen zou afbreuk doen aan het cultuurhistorische waardevolle bebouwingsensemble, het erf is namelijk al circa 135 jaar op dezelfde manier ingedeeld. Derhalve wordt met voorliggend wijzigingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen voor zowel de langgevelboerderij als voor de bijgebouwen.

b. *De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m². Indien de huidige agrarische bestemming groter is dan 1.500 m² dan krijgen de overige gronden een gebiedsbestemming conform de omliggende gronden.*

Het bestemmingsvlak 'Wonen' is logisch rond het bestaande erf gesitueerd met een oppervlakte van maximaal 1.500 m². De overige gronden zijn bestemd als 'Agrarisch', conform de omliggende gronden.

- c. *De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.*
Zie de toelichting bij onderdeel b.
- d. *Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.*
Alle woonruimtes krijgen de bestemming 'Wonen'.
- e. *Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.*
Er is reeds sprake van één (bedrijfs)woning in het plangebied. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd.
- f. *De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.*
In hoofdstuk 4 van deze toelichting bij het wijzigingsplan wordt verantwoord dat de beoogde wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is.
- g. *Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.*
In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt verantwoord dat de beoogde wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is.
- h. *Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.*
Dit is niet van toepassing, de bestaande woning wordt niet vergroot. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het zoekgebied/ voorkeurstracé voor buisleidingen met een nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Met de ontwikkeling worden geen nieuwe activiteiten toegestaan die in de huidige situatie niet al mogelijk waren. Derhalve vormt de beoogde ontwikkeling geen grotere belemmering voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang dan in de huidige situatie reeds is. De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen

specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Op 1 december 2020 is de 'regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling) (geconsolideerde versie)' door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volgens de kaart 'Voorkeurtracés buisleidingen' van de 'regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling) (geconsolideerde versie)' gelegen binnen de zone 'zoekgebied buisleidingen'. Dit houdt in dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen het voorkeurstracé, ten opzichte van het op het moment van aanwijzing van dat voorkeurstracé geldende bestemmingsplan, geen nieuwe activiteiten toelaat die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe activiteiten toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. In de huidige situatie wordt de boerderij immers ook al bewoond.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de functiewijziging van een agrarische locatie met bedrijfswoning naar een woonlocatie. Alle agrarische activiteiten zijn reeds geruime tijd gestaakt. Het feitelijke gebruik (wonen) van het plangebied wijzigt niet, ook worden er met dit wijzigingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Gezien de aard van de ontwikkeling is er geen sprake van een ‘stedelijke ontwikkeling’, zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde herbestemming heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en deze is op 8 december 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

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. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt volgens de Interim Omgevingsverordening in het werkingsgebied '(gemengd) landelijk gebied'.

Artikel 3.68 bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking van dit artikel is *artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen* opgesteld.

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in: (...)

- c) in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - i. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - ii. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een voormalige bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. De langgevelboerderij Oisterwijksedreef 6 is een gemeentelijk monument. Een gemeentelijk monument betreft een onroerend monument dat overeenkomstig de Monumentenverordening gemeente Oisterwijk 2010 als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen. Ten tijde dat het pand is aangeduid als gemeentelijk monument zijn ook de erfgoedwaarden beschreven en gedocumenteerd. Op historische kaarten is het bebouwingsensemble, dat ook wel bekend staat als de Pastorijhoeve, al in 1886 aanwezig. Uit de historische kaarten (zie ook paragraaf 2.1 en de figuren 2.3 t/m 2.6) is af te lezen dat er al vanaf het begin van de bebouwing sprake is van een ensemble aan bebouwing. Het erf is ingericht met een hoofdgebouw met daarachter parallel gelegen een (bij)gebouw, daarnaast ten oosten van deze bebouwing haaks nog een gebouw. In de huidige situatie er nog steeds sprake van dezelfde erfindeling/bebouwingsofzet. Momenteel bestaat de Pastorijhoeve uit drie volumes, de hoofdwooning uit 1875, een bijgebouw uit 1977 en nog een schuur uit 1985. De huidige bijgebouwen zijn teruggebouwd op dezelfde plaats als

waar voorheen, als omstreeks 1886 (bij)gebouwen stonden. Met de beoogde ontwikkeling blijft de huidige bebouwing en erfindeling ongewijzigd. Sloop van (gedeelten) van de bijgebouwen zou afbreuk doen aan het cultuurhistorische waardevolle bebouwingsensemble, het erf is namelijk al circa 135 jaar op dezelfde manier ingedeeld. Omdat de bestaande bebouwing als cultuurhistorisch waardevol wordt gezien is er geen sprake van overvloedige bebouwing. Om de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing te beschermen is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Het wijzigingsplan ziet hiermee toe op de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Het gebied is tevens aangeduid als 'attentiezone waterhuishouding'. Hiervoor geldt *artikel 3.26 attentiezone waterhuishouding*.

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Lid 2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:

- a) het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b) de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c) het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d) het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Lid 3. Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

De aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' beschermt de waterhuishouding van het perceel. De aanduiding heeft tot doel om fysieke ingrepen die leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding te voorkomen. Onderhavig initiatief voorziet in de functiewijziging van het perceel. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, daarnaast is er ook geen sprake van grondverzet of andere ingrepen zoals benoemd in Lid 2 van artikel 3.26. Het planvoornemen wordt daarmee conform de regels die gelden voor het 'Attentiezone waterhuishouding' gerealiseerd. De bescherming van de waterhuishouding op het perceel is in het wijzigingsplan planologisch geregeld door middel van de gebiedsaanduiding 'overige zone - attentiezone waterhuishouding'.

De aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' zijn alleen belang voor veehouders en hebben derhalve geen invloed op de beoogde ontwikkeling. Met onderhavige ontwikkeling wordt er juist een agrarische bestemming weggenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduidingen 'boringsvrije zone' en 'boringsvrije zone – maximale boordiepte: 70 meter'. Een bestemmingsplan van toepassing op Boringsvrije Zone strekt mede

tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. Voor het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen van het perceel is in het wijzigingsplan de gebiedsaanduiding 'overige zone – boringsvrije zone' opgenomen.

De Interim Omgevingsverordening geeft aan dat een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast moet voor alle ontwikkelingen toepassing worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Onderhavige ontwikkeling betreft de functiewijziging van Agrarisch naar Wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. De ruimtelijke impact van de ontwikkeling is zeer beperkt, er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het bebouwingsensemble. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving. De effecten van de beoogde ontwikkeling op de omgeving en planologische eigenschappen worden in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader beschreven. De planontwikkeling is in lijn met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haaren 2013

De voormalige gemeente Haaren heeft op 20 januari 2015 de Structuurvisie Haaren 2013 vastgesteld. Deze Structuurvisie is na de herindeling van gemeente Haaren van kracht gebleven voor het voormalige Haarense gebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oisterwijk zoals dat per 1 januari 2021, op grond van de Wet van 8 juli 2020 tot splitsing van de gemeente Haaren, is ontstaan.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2022. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn de beleidsuitgangspunten voor wonen en de woonomgeving en voor de omgevingskwaliteit van belang. De overige onderwerpen in de structuurvisie hebben geen betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

Voor wat betreft vrijkomende bedrijfslocaties wordt gesteld dat herstructurering en renovatie mogelijk kunnen worden toegepast. Beide bijgebouwen zijn reeds gerenoveerd in 1977 en 1980, hierbij zijn de voormalige/huidige funderingen blijven staan en zijn historische elementen van de gebouwen bewaard gebleven. Hiermee is aangesloten bij de structuurvisie. Voor het overige zijn ten aanzien van de omschakeling van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoningen geen beleidsuitgangspunten opgenomen.

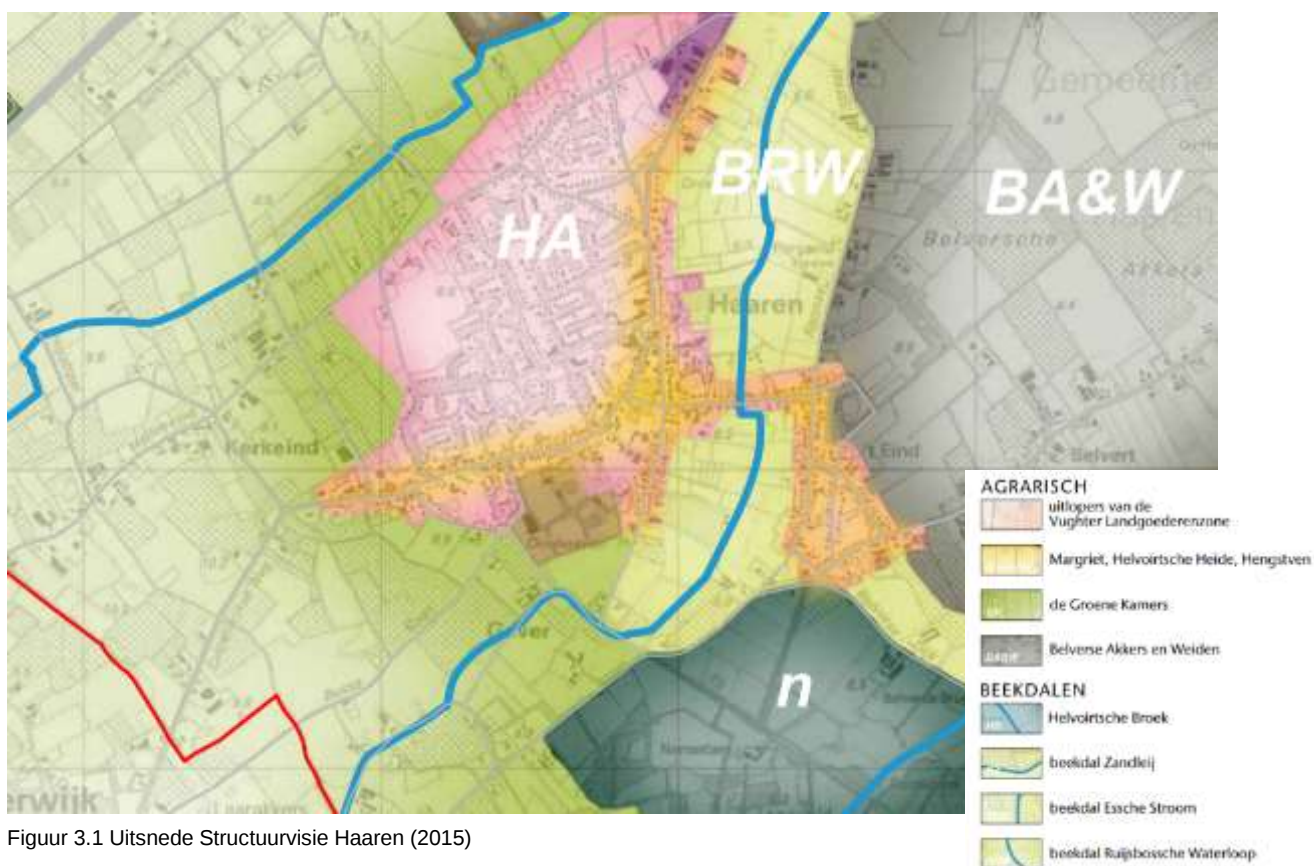
Het begrip 'omgevingskwaliteit' heeft betrekking op de kwaliteit van de bebouwde omgeving in de vier verschillende dorpen en de kwaliteit van het landschap in het buitengebied. Ten behoeve van de omgevingskwaliteit is het van belang niet alleen in beeld te brengen hoe deze is, maar ook hoe deze samen gaat met ruimtelijke ontwikkelingen en welke kwalitatieve randvoorwaarden het landschap aan deze ontwikkelingen meegeeft. Dynamiek hoort in het landschap, maar wel op een dusdanige manier dat de omgevingskwaliteit wordt versterkt. Daarbij dienen de kernkwaliteiten van het landschap in acht te worden genomen en waar mogelijk te worden versterkt. Zoals te zien in figuur 3.1 is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Beekdal Ruijsbossche Waterloop'.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het beekdal van De Ruijsbossche Waterloop. Deze watergang voert vanaf de zuidoostzijde van Haaren richting het noorden. Daar gaat de loop over in de Broekleij. Alhoewel er (op de ecologische verbindingsfunctie na) geen specifiek beleid voor het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop is gedefinieerd en de ruimtelijke samenhang niet overal even herkenbaar is, is het in deze structuurvisie toch goed het beekdal te benoemen. Enerzijds vanwege het samenvallen met de natuurlijke kwaliteiten van het Helvoirts Broek aan de benedenloop en anderzijds vanwege de ruimtelijke scheiding die de bovenloop vormt tussen de kern Haaren en de Belverse Akkers en Weiden.

Kernmerken en ontwikkelingen:

- Smalle watergang met overwegend steile oevers
- Relatief open beekdal met haaks op de beek gelegen ontwateringssloten
- Bovenloop ingeklemd tussen de lintbebouwing van Haaren en 't Eind/ Belverse Akkers en Weiden
- Benedenloop (bij N65) vormt landschappelijke eenheid met Helvoirts Broek
- Ontwikkelingen in het gebied in samenhang met aangrenzende gebieden beschouwen



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie Haaren (2015)

De structuurvisie richt zich met name op nieuwe woningbouwlocaties en gaat niet nader in op functieveranderingen (wijziging van (agrarische) bedrijfswoningen naar burgerwoningen). Het plangebied is gelegen tussen de natuur bij Kasteel Nemerlaer en het beekdal Ruijsbossche waterloop, dit betreft geen duurzame agrarische locatie, waardoor het voorstelbaar is om een agrarische bestemming, welke niet meer in gebruik is als agrarische functie weg te bestemmen. Tevens draagt de beoogde ontwikkeling bij aan het behoud van cultuurhistorische waarden van het bebouwingsensemble, zoals reeds eerder is beschreven. Onderhavig initiatief komt tegemoet aan de beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Haaren.

Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Op 2 februari 2017 heeft de voormalige gemeente Haaren het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing vastgesteld. Dit beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing is na de herindeling van gemeente Haaren van kracht gebleven voor het voormalige Haarense gebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oisterwijk zoals dat per 1 januari 2021, op grond van de Wet van 8 juli 2020 tot splitsing van de gemeente Haaren, is ontstaan.

Het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing geeft aan op welke wijze de gemeente wil omgaan met vrijkomende agrarische bebouwing om leegstand en verrommeling van het buitengebied te

voorkomen. Het beleidskader biedt, onder voorwaarden, ruimere mogelijkheden voor vervolgfuncties op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Op basis van artikel 2.2 uit het beleidskader kan een woning met meer dan 200 m² aan bijgebouwen worden toegestaan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
- b. De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
- c. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
 1. Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
 2. Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
 3. Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
 4. Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.
- d. Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving. Dit betekent dat:
 1. er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren voor het betreffende gebied.
 2. er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst.
- e. Er wordt voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Haaren. Deze regeling Kwaliteitsverbetering is na de herindeling van gemeente Haaren voor het voormalige Haarense gebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oisterwijk vervangen door de regeling “Werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant, actualisatie 2015”. Derhalve wordt er getoetst aan de regeling “Werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant, actualisatie 2015”.
- f. Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren kan de gemeenteraad verzocht worden om herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een bestemmingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie zoals vastgelegd in de vigerende Verordening Ruimte.

Ad. a:

In de huidige situatie is reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing. De bestaande landschapselementen worden in stand worden gehouden. De ontwikkeling heeft geen impact op het landschap.

Ad. b:

Zoals nader aangetoond in het hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording is de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van milieu (waaronder ook de aspecten bodem, volksgezondheid, geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid), ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en water goed inpasbaar in de omgeving.

Ad. c:

Dit plan voorziet in de functiewijziging van een agrarische locatie met bedrijfswoning naar een woonlocatie. Alle agrarische activiteiten zijn reeds geruime tijd gestaakt. Het feitelijke gebruik (wonen) van het plangebied wijzigt niet, ook worden er met dit wijzigingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Derhalve heeft de ontwikkeling weinig / geen invloed op de omgeving en omwonenden. Desalniettemin zijn omwonenden en belanghebbenden via een brief geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om te reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen welke invloed hebben op het planvoornemen en de bestemmingswijziging. In paragraaf 6.2 wordt nader ingegaan op de omgevingsdialoog en de geïnformeerde adressen de verzonden brief is tevens opgenomen als bijlagen.

Ad. d:

Initiatiefnemer heeft het agrarisch bedrijf op deze locatie geruime tijd geleden beëindigd en de agrarische opstallen gesaneerd. Feitelijk is er dus al jaren geen sprake meer van agrarisch gebruik. Met de bestemmingswijziging wordt de agrarisch bestemming gewijzigd naar een woonbestemming, conform het huidige gebruik. Dit houdt in dat er zich ter plaatse geen nieuw agrarisch bedrijf en geen zal kunnen vestigen. Zoals in paragraaf 4.6 wordt aangetoond dat de herbestemming naar wonen geen mogelijke belemmeringen opwerpt voor de ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. De langgevelboerderij Oisterwijksedreef 6 betreft een gemeentelijk monument en een MIP-pand en betreft derhalve een bestaand cultuurhistorisch waardevol gebouw. Op historische kaarten is het bebouwingsensemble van langgevelboerderij en bijgebouwen al in 1886 aanwezig. Het erf is ingericht met een hoofdgebouw met daarachter parallel gelegen een (bij)gebouw, daarnaast ten oosten van deze bebouwing haaks nog een gebouw. In de huidige situatie er nog steeds sprake van dezelfde erfindeling/bebouwingsopzet. De huidige bijgebouwen zijn teruggebouwd op dezelfde plaats als waar voorheen, als omstreeks 1886 (bij)gebouwen stonden. Met de beoogde ontwikkeling blijft de huidige bebouwing en erfindeling ongewijzigd. Sloop van (gedeelten) van de bijgebouwen zou afbreuk doen aan het cultuurhistorische waardevolle bebouwingsensemble, het erf is namelijk al circa 135 jaar op dezelfde manier ingedeeld. Met de beoogde ontwikkeling blijven de langgevelboerderij en bijgebouwen behouden.

Ad. e:

De regio Hart van Brabant wil een aantrekkelijke woon-en werkomgeving bieden. Een mooi en vitaal platteland is daar een essentieel onderdeel van. Particuliere initiatieven zijn belangrijk voor de ontwikkeling van Hart van Brabant. Voor zover deze ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn, kan dat ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Omdat de provincie Noord-Brabant versterking van het landschap nastreeft, heeft de provincie het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd.

In de regeling “Werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant, actualisatie 2015”, zijn nadere afspraken gemaakt over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap. Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Tot categorie 1 horen o.a. planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als voorwaarden worden o.a. genoemd dat het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1.500 m² wordt en dat overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er maximaal 200 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing mag blijven bestaan. Er wordt een bestemmingsvlak Wonen opgenomen van maximaal 1.500 m². De langgevelboerderij Oisterwijksedreef 6 betreft een gemeentelijk monument. Op historische kaarten is de langgevelboerderij met (bij)gebouwen al in 1886 aanwezig. Het erf is ingericht met een hoofdgebouw met daarachter parallel gelegen een (bij)gebouw, daarnaast ten oosten van deze bebouwing haaks nog een gebouw. In de huidige situatie er nog steeds sprake van dezelfde erfindeling/bebouwingsofzet. Momenteel bestaat het erf uit drie volumes, de hoofd woning uit 1875, een bijgebouw uit 1977 en nog een schuur uit 1985. De huidige bijgebouwen zijn teruggebouwd op dezelfde plaats als waar voorheen, als omstreeks 1886 (bij)gebouwen stonden. Met de beoogde ontwikkeling blijft de huidige bebouwing en erfindeling ongewijzigd. Sloop van (gedeelten) van de bijgebouwen zou afbreuk doen aan het cultuurhistorische waardevolle bebouwingsensemble, het erf is namelijk al circa 135 jaar op dezelfde manier ingedeeld, derhalve is het voorstelbaar dat er meer dan 200 m² aan bijgebouwen blijft bestaan. Onderhavige ontwikkeling heeft geen impact op het landschap, er is sprake van een functiewijziging zonder nieuwe bebouwingsmogelijkheden.

Ad. f:

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een wijzigingsplan opgesteld en een wijzigingsprocedure doorlopen. Voorliggend document dient als toelichting bij het wijzigingsplan. In deze toelichting is het provinciale beleid geanalyseerd in paragraaf 3.2. Hierin is aangetoond dat de ontwikkeling in lijn is met het beleid van de provincie Noord-Brabant.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing van de voormalige gemeente Haaren.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De functiewijziging van een agrarisch bouwvlak naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt aangewezen als burgerwoning, valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het 'wegbestemmen' van een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van een woonbestemming, waarbij het feitelijke gebruik van de gronden niet wijzigt. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies maar zelfs tot een verbetering voor de milieuomstandigheden en leefomgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of – technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit wijzigingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in de regio 'De Meierij'. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen

karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middel-grote steden of industriekernen.

Het plangebied ligt aan een kruispunt van wegen met een redelijk hoge waarde. De Oisterwijksedreef, Gever en de laan richting landgoed Kasteel Nemelaer zijn aangeduid als lijnen van redelijk hoge waarde. Het plangebied betreft een agrarische bedrijfslocatie, maar is al geruime tijd in gebruik als regulier woonperceel. Met onderhavig planvoornemen wijzigt enkel de functie van het perceel (agrarisch naar wonen) en vinden er geen ingrepen aan de bebouwing of in het plangebied plaats. Het planvoornemen doet derhalve geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de boerderij. Tevens vinden er verder geen ingrepen plaats aan de wegen. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze lijnen.

De boerderij (hoofdgebouw) is een gemeentelijk monument en tevens op de Cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als MIP-pand, aangeduid als 'overige bouwkunst'. Het hoofdgebouw op het erf is medio 1875 gebouwd. De bijgebouwen in 1977 en 1980, uit historische kaarten blijkt dat de indeling van het erf met de bebouwingsopzet met de bijgebouwen al in reeds 1886 aanwezig was. Het ensemble staat ook wel bekend als de Pastorijhoeve. Uit de historische kaarten (zie paragraaf 2.1) is op te maken dat er al vanaf het begin van de bebouwing sprake is van een bebouwingsensemble met een hoofdgebouw met daarachter parallel gelegen een bijgebouw, daarnaast ten oosten van deze bebouwing haaks nog een gebouw. In de huidige situatie er nog steeds sprake van dezelfde bebouwingsopzet/situering, welke dus al circa 135 jaar op deze manier aanwezig is. Momenteel bestaat de Pastorijhoeve uit drie volumes, de hoofdwooning uit 1875, een bijgebouw uit 1977 en nog een schuur uit 1985. De hoofdwooning wordt bewoond, het bijgebouw parallel gelegen achter het hoofdgebouw is in dezelfde stijl als de langgevelboerderij gebouwd. Het bijgebouw dat haaks staat op het volume is gepot-dekseld. Alle bebouwing is uitgevoerd als eenlaags met zadeldak. De bijgebouwen betreffen niet meer de oorspronkelijke bijgebouwen maar zijn wel cultuurhistorisch waardevol omdat ze hetzelfde zijn gesitueerd als in 1886 zoals in de figuur 2.3 in paragraaf 2.1 is te zien.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt enkel de functie van het plangebied gewijzigd. De agrarische bedrijfswoning wordt betiteld als burgerwoning conform het huidige feitelijke gebruik. Er wordt geen bebouwing gesloopt waarmee er ook geen sprake is van afbreuk van het cultuurhistorisch bebouwingsensemble en de inrichting van het erf. Met de voorgenomen ontwikkeling en het behoud van beide bijgebouwen wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van het erf. De erfindeling is namelijk al circa 135 jaar op dezelfde manier aanwezig. Ter bescherming en behoud van de cultuurhistorische waarden is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen op de verbeelding.

Tevens is aan de voorzijde van het perceel historisch groen aanwezig. Het betreft 'Bos, hakhout, houtwal, laanbeplanting, behorende bij het landgoed Kasteel Nemelaer'. Het landgoed Kasteel Nemelaer is een landgoed met lanen, oud hakhout en een monumentaal bomenbestand met landelijke bekendheid. De begroeiing bestaat onder meer uit zomereik, beuk, bruine beuk, es, zwarte els, iep, grauwe wilg, ruwe berk, meidoorn, Hollandse linde, wilde lijsterbes, sporkehout, wilde kamperfoelie, gewone plataan en gewone esdoorn. Het merendeel van de begroeiing dateert van rond 1850, deels

ouder, deels ook jonger. Het historisch groen wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast en blijft op dezelfde manier bestaan als in de huidige situatie.

Archeologie

De gemeente Oisterwijk heeft het archeologisch beleid vertaald in de bestemmingsplannen. Voor onderhavig plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit houdt in dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld, een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat onderhavig wijzigingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk maakt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming is in onderhavig wijzigingsplan overgenomen zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden planologisch beschermd blijven.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig wijzigingsplan wordt enkel de functie van het plangebied gewijzigd. De agrarische bedrijfswoning wordt betiteld als burgerwoning conform het feitelijke gebruik. Omdat de feitelijke functie van het plangebied niet wijzigt is er ook geen sprake van negatieve effecten op beschermde gebieden. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats waardoor het plan geen negatieve gevolgen kan hebben voor (beschermde) natuurwaarden. De voormalige bedrijfsbebouwing is reeds jaren geleden gesloopt. Hierdoor is op voorhand uit te sluiten dat het plan negatieve invloed op beschermde soorten heeft.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en

het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterschap De Dommel

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Doorwerking plangebied

Dit wijzigingsplan heeft als doel de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen. Het plangebied is al reeds feitelijk in gebruik als woonperceel. Er vinden daarom geen ruimtelijke ingrepen plaats en er wordt geen verharding verwijderd of toegevoegd. Het plan heeft dus geen invloed op de verwerking van het hemelwater. Langs het plangebied loopt een sloot, deze wordt in stand gehouden voor de afvoer van regenwater. Tevens is er al een afvalwatervoorziening aanwezig die gehandhaafd blijft.

Omdat het enkel een functiewijziging betreft heeft het planvoornemen geen invloed op de wateraspecten (afvalwater, grondwater, oppervlaktewater en hemelwater).

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de wijziging van (agrarisch) bedrijf naar wonen. Er doen zich geen bodemhuishoudkundige bezwaren voor. Er wordt een bestaande woning herbestemd op een locatie waar geen ernstige bodemvervuilende activiteiten of functies hebben plaatsgevonden danwel aanwezig zijn geweest. Aan de feitelijke situatie verandert niets, waardoor er geen bodemverontreiniging wordt verwacht.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere

functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Oisterwijksedreef is een belangrijke verbindingsweg tussen Oisterwijk en het buurtschap 't Eind in Haaren. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied', aangezien woningen en (agrarische) bedrijven afwisselend voorkomen aan de Oisterwijksedreef.

Met dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning (agrarisch naar wonen) mogelijk gemaakt. Er blijft sprake van één woning in plangebied. Feitelijk vindt er geen wijziging van het gebruik van het hoofdgebouw plaats. Een bedrijfswoning is evenals een burgerwoning een milieugevoelig object voor omliggende bedrijvigheid. Omliggende bedrijven dienen rekening te houden met de bedrijfswoning. Ondanks het feit dat de feitelijke situatie en de mate van planologische bescherming niet wijzigt, is gekeken naar de omliggende bedrijven in de omgeving ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

Op de locatie Nemelaerstraat 29 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter tot rustig buitengebied en 10 meter tot gemengd gebied. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied is 130 meter, de werkelijke afstand tussen het bedrijf en de woning is 190 meter. Daarmee kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning in het plangebied. Tevens vormt de woning geen belemmering voor de bedrijvigheid aan de Nemelaerstraat 29.

Op de locatie Oisterwijksedreef 4, circa 230 meter ten noordoosten van het plangebied, is een Agrarische bestemming met bouwvlak gelegen, bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Voor bedrijfsgebouwen van tuinbouw geldt milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter tot rustig buitengebied en 10 meter tot gemengd gebied. Gezien de afstand tussen plangebied en dit bedrijf levert dit bedrijf geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling en vice versa.

In de omgeving van het plangebied komen verder geen relevante belemmerende bedrijfsactiviteiten voor. Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Geurhinder veehouderijen

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet

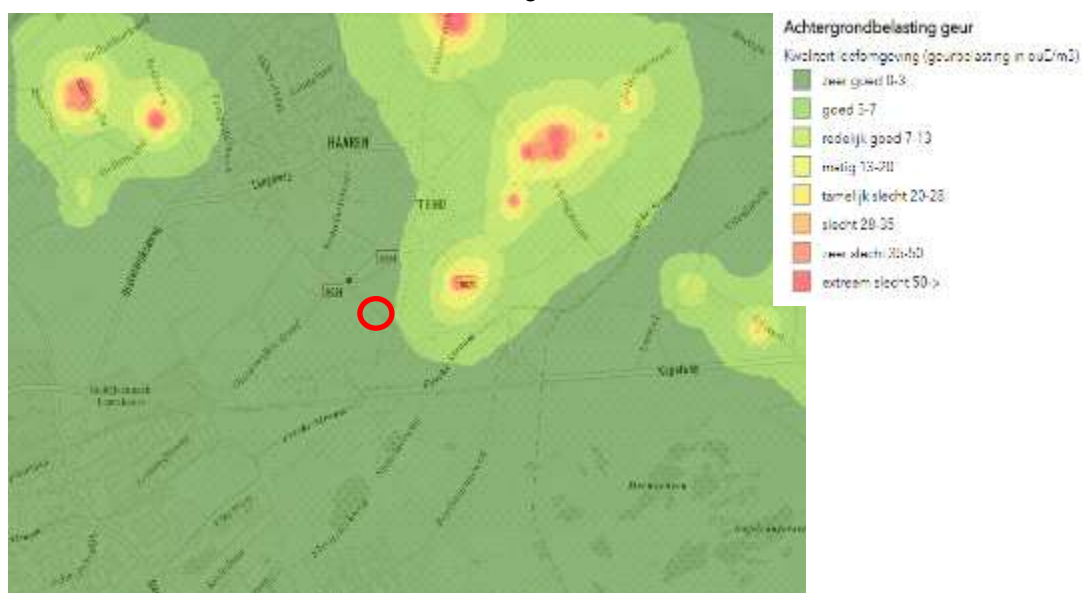
ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning (agrarisch naar wonen) mogelijk gemaakt. Er blijft sprake van één woning in plangebied. Wel kan de wijziging van naar een burgerwoning gevolgen hebben voor de belangen van omliggende veehouderijen.

Aan de Belversedijk is op circa 750 meter van het plangebied een veehouderij gelegen met rundvee en varkens. De richtafstand op basis van de VNG-brochure voor een rundveehouderij is 100 meter en voor een varkenshouderij 200 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan. Op 600 meter tevens aan de Belversedijk is een varkenshouderij gelegen. Gezien de afstand tot deze dichtstbijzijnde intensieve veehouderij minstens 600 meter bedraagt, kan zonder nadere berekening worden geconcludeerd dat de voorgrondbelasting geen rol speelt bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Figuur 4.1 toont een uitsnede van de geurkaart van de ODZOB. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (OU_E/m^3). Als bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant opgenomen (februari 2021). Het plangebied is rood omcirkeld. De achtergrondbelasting bedraagt $0\text{--}3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Dat komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.1: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (2021)

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van de veehouderijen in de verdere omgeving of van andere geur uitstralende functies rondom het plangebied. Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Binnen het plangebied is in het zuidwestelijke puntje van het perceel een rioolleiding gelegen. Binnen het vigerende bestemmingsplan is hiervoor de dubbelbestemming 'Leiding' gelegen ten behoeve van de bescherming van deze rioolleiding. Met onderhavig planvoornemen wijzigt enkel de functie van het perceel (agrarisch naar wonen) en vinden er geen ingrepen aan de bebouwing of in het plangebied plaats. De dubbelbestemming wordt in onderhavig wijzigingsplan overgenomen, zodat de bescherming van de rioolleiding gehandhaafd blijft en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Er zijn voor zover bekend verder geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.9 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Dit wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van de bestaande woning in het plangebied. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. In de huidige situatie staat er al een woning en kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Omdat er geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt en er geen ingrepen plaatsvinden aan de Oisterwijksedreef, stelt de Wet geluidhinder geen restricties aan dit plan. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Verkeersgeneratie en bereikbaarheid

Het pand is redelijk tot goed bereikbaar met zowel de auto, fiets als het openbaar vervoer. De herbestemming van de woning heeft geen extra verkeersgeneratie tot gevolg. De verkeerssituatie en verkeersveiligheid blijven dus gelijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte neemt na realisatie van het plan niet toe. In de huidige en nieuwe situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Het terrein is groot genoeg om hierin te voorzien.

De feitelijke functie in het plangebied (wonen) wordt niet gewijzigd en er worden geen nieuwe functies ontwikkeld. Dit wijzigingsplan heeft dan ook geen invloed op de verkeers- en parkeerontwikkeling.

4.11 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan blijft het aantal woningen in het plangebied ongewijzigd en worden er verder geen functies ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met behulp van de NSL-monitoringstool worden de achtergrondwaarden aangetoond, die aantonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In onderstaande tabel (tabel 4.1) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
20723	20.3	18.8	6.8	11.4	2020
20724	20.3	18.9	6.8	11.4	2020
20725	19.2	18.9	6.8	11.5	2020
20726	19.3	18.9	6.8	11.5	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

Met behulp van de risicokaart zijn risicovolle bronnen in de omgeving geïnventariseerd. Een uitsnede van de risicokaart staat in figuur 4.2, met het plangebied omcirkeld. De kaart toont de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het plangebied. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen zijn die het plangebied doorsnijden. Wel liggen er enkele buisleidingen in de omgeving.

Risicovolle inrichtingen

Op circa 300 meter ten zuidoosten van het plangebied is een bovengrondse propaantank gelegen met een maximale inhoud van 3.000 liter. Deze inrichting heeft geen PR 10^{-6} contour. Deze risicovolle inrichting vormt geen belemmering.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart (bron:risicokaart.nl)

Risicovolle transportroutes

Op circa 685 meter ten zuiden van het plangebied ligt een spoorlijn. Hiervoor geldt een PR 10^{-6} contour van 1 meter en het invloedsgebied groepsrisico is 150 meter. De zwaarste stof die wordt vervoerd over deze spoorlijn is stofcategorie B2, het invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand is 995 meter. Het plangebied ligt hierbinnen. Gezien het initiatief niet leidt tot significante wijzigingen van de personendichtheid binnen het plangebied, wijzigt de feitelijke situatie niet.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een weg, spoorlijn of waterweg.

Risicovol transport buisleiding

Op 105 meter ten noordoosten van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen (diameter 12,76 en drukleiding 40 bar) . De 1%-letaliteitsafstand is 140 meter en de 100%-letaliteitsafstand is 40 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand. Het plangebied ligt binnen de 1%-letaliteitsafstand. Het initiatief leidt echter niet tot significante wijzigingen van de personendichtheid binnen het plangebied, aangezien de feitelijke situatie niet wijzigt.

Daarnaast zijn op minstens 230 meter ten noordoosten van het plangebied nog twee buisleidingen gelegen. Het gaat hier enerzijds om een ondergrondse pijpleiding voor het transport van aardolieproducten met een diameter van ten hoogste 24 inch en een druk van ten hoogste 62 bar, anderzijds om een ondergrondse pijpleiding voor het transport van ruwe olie met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 43 bar. De leidingen hebben een veiligheidszone van 40 tot 50 meter, het plangebied ligt hiermee buiten de risicocontour van deze leidingen.

Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied goed is. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied. De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen extra woning gerealiseerd, er wordt slechts een bestaande woning herbestemd. Derhalve leidt het planvoornemen niet tot extra personen ter plaatse van het plangebied. Omdat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt de zelfredzaamheid niet negatief beïnvloed en tevens zijn er geen belemmeringen in de bestrijdbaarheid van incidenten. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan Brandweer Midden- en West-Brabant. Op 16 september 2021 heeft deze laten weten dat het plan voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Voor wat betreft het groepsrisico kan gebruik worden gemaakt van de standaard groepsrisicoverantwoording zoals deze door Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) is opgesteld. Deze standaard is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het standaardadvies van Brandweer Midden- en West-Brabant is als bijlage bij die verantwoording opgenomen.

4.13 Gezondheid

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Doorgaans dienen de zeven stappen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Onderhavig voornemen voorziet in de omzetting van een reeds bestaande (voormalig agrarische bedrijfs)woning naar een burgerwoning en is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Het voornoemde stappenplan hoeft daarom voor dit voornemen niet te worden doorlopen en een advies van de GGD is niet nodig.

Spruitzones gewasbescherming

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spruitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kortere afstanden zijn ook mogelijk, indien dat blijkt uit een locatiespecifiek onderzoek.

Onderhavig voornemen voorziet in de omzetting van een reeds bestaande (voormalig agrarische bedrijfs)woning naar een burgerwoning en is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het gewasbeschermingsmiddelen. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 5,5 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

Er is een bestemmingsregeling opgenomen gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020', aangevuld met een wijziging op de verbeelding.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

De opzet van het plan

Een wijzigingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavig wijzigingsplan zijn de van toepassing zijnde regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' voor de bestemming 'Wonen' overgenomen. Voor de bestemming 'Agrarisch' is een vereenvoudigde bestemmingsregeling opgenomen. Tevens is de verbeelding gewijzigd.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het wijzigingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' voor zover het betreft onderhavig plangebied. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Leiding' opgenomen en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiezone waterhuishouding', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone - boringsvrije-zone', 'overige zone - gemengd landelijk gebied' en 'overige zone - stalderingsgebied' conform het moederplan 'Buitengebied, herziening 2020'.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingen opgenomen. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de gebruiksmogelijkheden.

Agrarisch

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van (vollegronds)teeltbedrijven, en - buiten bouwvlakken - niet-intensieve veehouderij en paardenhouderij. Er ligt geen bouwvlak ter plaatse van deze gronden en er zijn dan ook geen gebouwen toegestaan. Erfafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter. Paardenbakken zijn net als een aantal andere functies/ activiteiten, onder voorwaarden, toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Leiding

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de rioolleiding die ten westen van het plangebied ligt.

5.4 Toelichting op de regels

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het wijzigingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering op de verbeelding aangeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: in deze regels is de regeling met betrekking tot de *attentiezone waterhuishouding* en *boringsvrijezone* opgenomen.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. De gemeente Oisterwijk heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt en vastgelegd over het verhalen van eventuele planschade. Het kostenverhaal is op deze manier afdoende geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog zijn omwonenden geïnformeerd middels een brief. Deze brief is opgenomen als bijlage en verzonden aan de volgende adressen in de omgeving van het plangebied:

- Nemelaerstraat 41, 5076 AP te Haaren;
- Nemelaerstraat 44, 5076 AR te Haaren;
- Oisterwijksedreef 8, 5076 NA te Haaren;
- Oisterwijksedeef 4a, 5076 Na te Haaren;
- Kasteellaan 2, 5076 RE te Haaren;
- Gever 2, 5076 NB te Haaren;

De ontvangers van de brief zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op de beoogde ontwikkeling. Fysiek verandert er niets aan de bestaande objecten waardoor de ontwikkeling weinig/geen gevolgen heeft voor omwonenden en belanghebbenden. Er zijn binnen de gevraagde termijn geen reacties gekomen op de verzonden brief.

Procedure

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Na de inzagetermijn wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Vooroverleg

Het Waterschap De Dommel heeft op 07 september 2021 ingestemd met het voorontwerp plan. De Provincie Noord-Brabant heeft op 14 september 2021 gereageerd en enkele opmerkingen gemaakt over de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Het plan is daarop aangepast.

