

Bestemmingsplan Vinkenberg 21 te Moergestel

Gemeente Oisterwijk

Ontwerp



Bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel

Gemeente Oisterwijk

Ontwerp

Rapportnummer:	P04741
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0824.bpVinkenberg21MG-ON01
Datum:	31 januari 2023
Opdrachtgever:	Particulier
Projectleider BRO:	TAu, WdR
Concept:	september 2022
Ontwerp:	november 2022, januari 2023
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3.BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Barro	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk	20
3.3.2 Visie Buitengebied Gemeente Oisterwijk	21
4.OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1Verkeer en parkeren	22
4.1.1 Toetsingskader	22
4.1.2 Onderzoek	22
4.1.3 Conclusie	25
4.2Externe veiligheid	25
4.2.1 Toetsingskader	25
4.2.2 Onderzoek	26
4.2.3 Conclusie	28
4.3Bedrijven en milieuzonering	28
4.3.1 Toetsingskader	28
4.3.2 Onderzoek	29
4.3.3 Conclusie	31
4.4Geluid	31
4.4.1 Toetsingskader	31
4.4.2 Onderzoek	32
4.4.3 Conclusie	32

4.5Luchtkwaliteit	33
4.5.1 Toetsingskader	33
4.5.2 Onderzoek	33
4.5.3 Conclusie	34
4.6Geur agrarisch	34
4.6.1 Toetsingskader	34
4.6.2 Onderzoek	35
4.6.3 Conclusie	35
4.7Ecologie	36
4.7.1 Toetsingskader	36
4.7.2 Onderzoek	37
4.7.3 Conclusie	38
4.8 Bodem	38
4.8.1 Toetsingskader	38
4.8.2 Onderzoek	38
4.8.3 Conclusie	40
4.9Water	40
4.9.1 Toetsingskader	40
4.9.2 Onderzoek	41
4.9.3 Conclusie	42
4.10 Archeologie	42
4.10.1 Toetsingskader	42
4.10.2 Onderzoek	43
4.10.3 Conclusie	43
4.11 Cultuurhistorie	43
4.11.1 Toetsingskader	43
4.11.2 Onderzoek	44
4.12 Gezondheid	44
4.12.1 Toetsingskader	44
4.12.2 Doorwerking plangebied	45
 5.JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	 47
5.1 Algemeen	47
5.2 Verbeelding	47
5.3 Regels	47
5.3.1 Inleidende regels	47
5.3.2 Bestemmingsregels	48
 6.ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 49
6.2 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1 Vooroverleg	49
6.2.2 Vaststellingsprocedure	50
6.2.3 Omgevingsdialoog	50

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Geuronderzoek
- Bijlage 5: Bodemonderzoek
- Bijlage 6: Verantwoording externe veiligheid
- Bijlage 7: Omgevingsdialoog
- Bijlage 8: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek industrie-lawaaï

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan de Vinkenberg 21 te Moergestel (gelegen binnen de gemeente Oisterwijk). Op deze locatie bevinden zich een bedrijfswoning en op het achterterrein een bedrijf (dienstverlening ten behoeve van de landbouw). Op de locatie Broekzijde 1 (direct gelegen ten zuiden van Vinkenberg 21) bevindt zich een burgerwoning. De eigenaar van deze burgerwoning exploiteert het bedrijf gelegen op de locatie Vinkenberg 21.

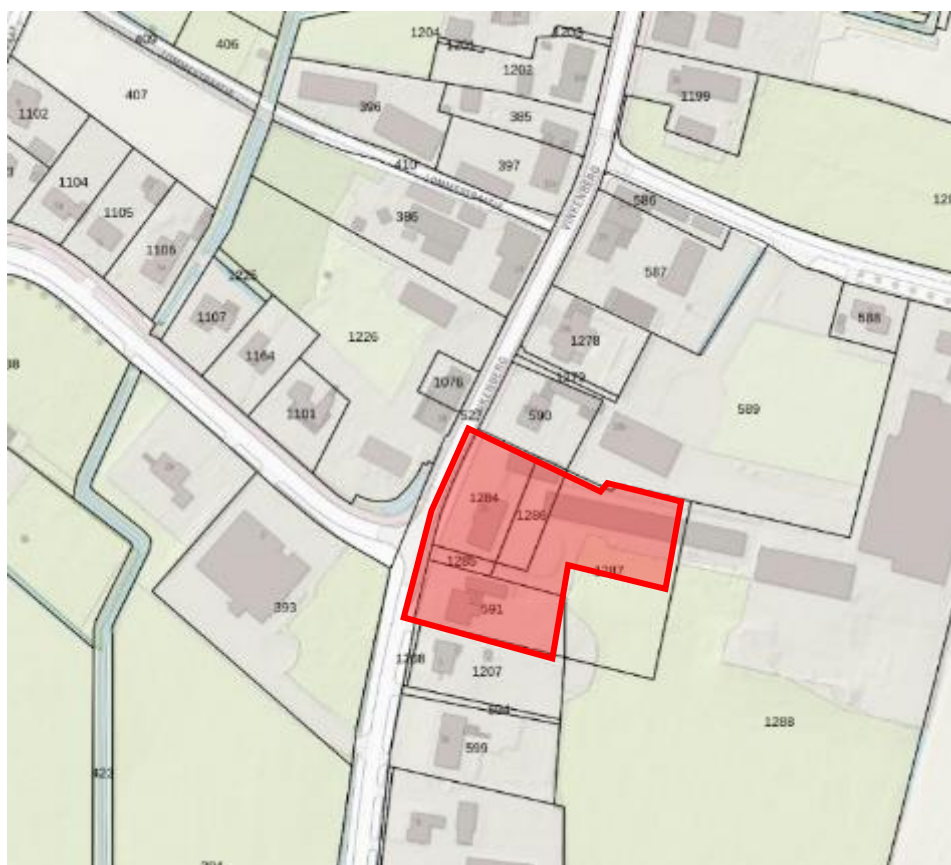
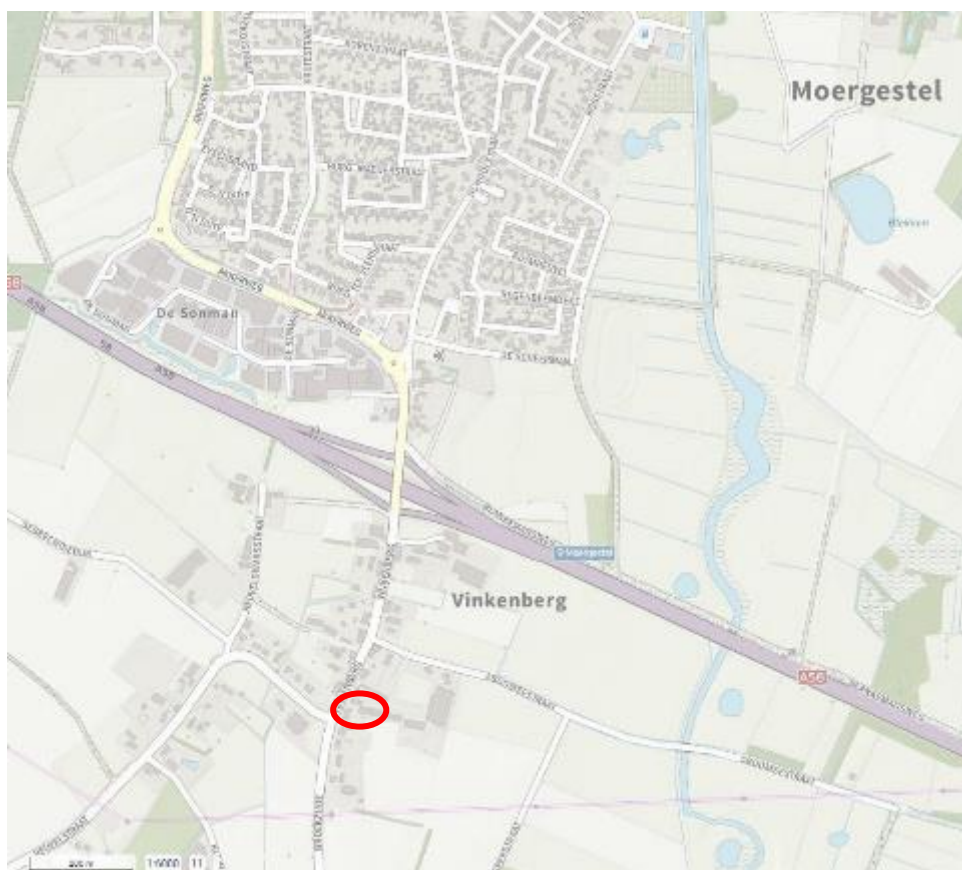
Momenteel is er dus sprake van een situatie waarbij het huidige gebruik van de bedrijfswoning Vinkenberg 21 niet conform de geldende bestemming is. De initiatiefnemer is dan ook voornemens om de bedrijfswoning op de locatie Vinkenberg 21 om te zetten naar burgerwoning en het bestaande bedrijf planologisch te koppelen aan de woning gelegen aan de Broekzijde 1. Vanwege de aard en omvang kan deze bedrijvigheid als nevenfunctie bij het wonen worden toegestaan. Aangezien de huidige bedrijfsbebouwing verouderd is, is de initiatiefnemer tot slot voornemens om nieuwe bedrijfsbebouwing op te richten, hiervoor is reeds een omgevingsvergunning voor verleend.

De beoogde situatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om in de beoogde functiewijziging te voorzien. Onderhavig bestemmingsplan vormt het nieuwe kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan de Vinkenberg 21 en Broekzijde 1 te Moergestel. Het gebied ligt in het buitengebied van de kern Moergestel, en staat kadastraal bekend als Oisterwijk, sectie L, nummer 1298, 1286, 1287 (ged.), 1296, 1297, 1295, 1293 en 1294. De perceelgrootte bedraagt circa 5.765 m². Het plangebied wordt aan de noordzijde door een bedrijfsbestemming begrenst, waar zowel een bouwbedrijf/aannemersbedrijf als goederenwegvervoerbedrijf zijn toegestaan. Aan de oostzijde zijn agrarische bestemmingen gelegen, aan de zuidzijde woonbestemmingen en aan de westzijde wordt het plangebied door de wegen Broekzijde en Vinkenberg begrenst.

De begrenzing en ligging van het plangebied is weergegeven op de navolgende afbeeldingen. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

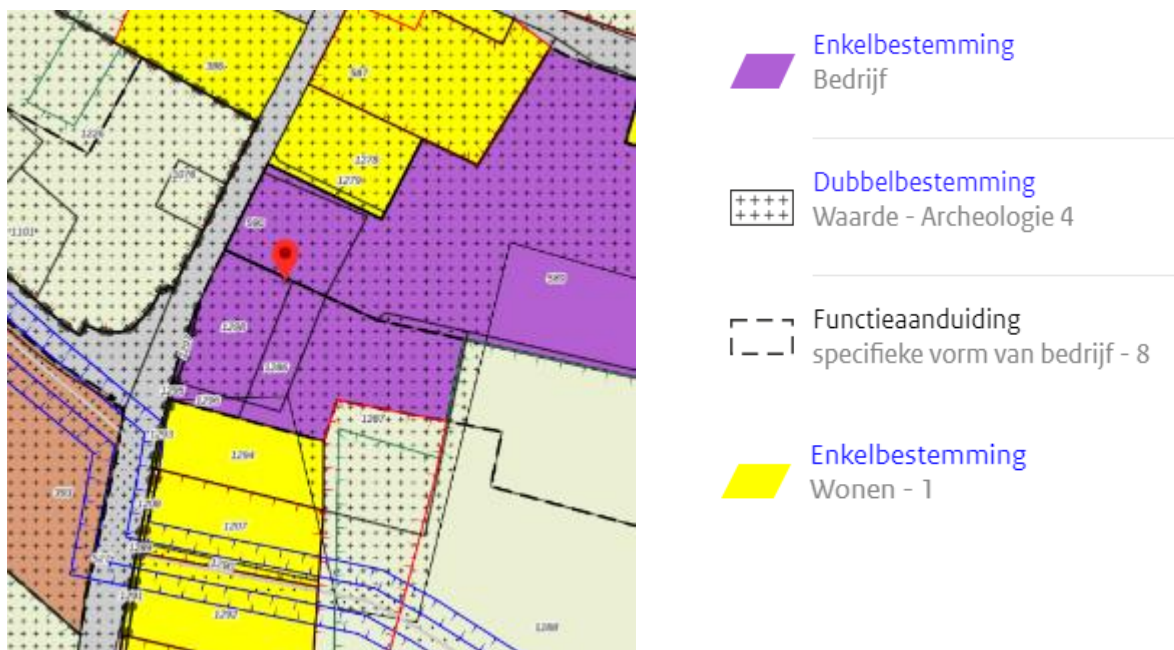


1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld op 29 juni 2011) en 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld op 16 april 2015) vigerend. Een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen in figuur 1.3.

Op de gronden geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' en 'Wonen – 1'. In het noordoostelijke deel van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming: 'Waarde Archeologie – categorie 4'. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – categorie 4' is mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Tot slot ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 8' over de gronden bestemd als 'Bedrijf'. De functieaanduiding laat dienstverlenende bedrijven ten behoeve van landbouw toe. Voor gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Bedrijf' geldt het in bijlage 1 bij de regels opgenomen maximaal toelaatbaar bebouwd oppervlak als maximum. Voor de locatie geldt een maximale omvang van 213 m².

Het huidige gebruik van de bedrijfswoning Vinkenbergh 21 is niet conform het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient dan ook te worden herzien. Onderhavig plan ziet toe op de verwijdering van de bestemming 'Bedrijf'. Over het gehele plangebied zal een woonbestemming komen te liggen. De bedrijvigheid zal als nevenfunctie bij de woonfunctie worden toegestaan. Gelet op de aard en omvang van deze bedrijvigheid is een en ander aan te merken als passend binnen de woonbestemming en ondergeschikt aan de woonfunctie.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'. De locatie binnen het plangebied is aangeduid met een rode marker. Voor deze locatie is bijbehorend legenda weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als aparte bijlagen toegevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk bestaat uit twee elementen. Allereerst wordt er een beschrijving van de omgeving van het plangebied gegeven. Daarna volgt een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Oisterwijk. Het buitengebied kenmerkt zich als een zeer gevarieerd gebied met belangrijke landbouwkundige kwaliteiten, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en bijzondere ecologische en recreatieve betekenis. Het agrarisch gebied ten zuiden van Moergestel is in het algemeen grootschaliger van karakter. Ten zuiden van Moergestel zijn de oude toegangswegen Heuvelstraat en Broekzijde-Vinkenberg de linten waarlangs de bebouwing is geconcentreerd. Van oudsher werden de lager gelegen gronden, nabij de beken, niet bebouwd. Dit is nog duidelijk herkenbaar in de verkaveling en het onbebouwde karakter ten oosten van de Reusel.

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Binnen deze bebouwingsconcentratie en aan deze bebouwingslinten is voornamelijk sprake van de aanwezigheid van woningen met verspreid gelegen niet-agrarische bedrijvigheid en agrarische percelen. De planlocatie wordt aan de zuidelijke zijde omgeven door enkele woningen in een lint en aan de noordelijke zijde door niet-agrarische bedrijvigheid met verder in noordelijke/noordoostelijke richting diverse woningen in een lint.

De woning aan de Vinkenberg 21 was één van de twee bedrijfswoningen van het agrarisch bedrijf, maatschap Van Dijck (thans gevestigd op het adres Aboomsestraat 4, Moergestel). In 2008 is het agrarisch bedrijf overgenomen door één van de twee zonen, waarbij de ouders woonachtig zijn gebleven in de bedrijfswoning aan de Vinkenberg 21. Naast het agrarisch bedrijf exploiteert de andere zoon sinds 2001 een loonbedrijf. Dit bedrijf is op dit moment gevestigd op het adres Vinkenberg 21, in de bestaande loods achter de woning. De huidige loods is in verouderde staat en om die reden zal de huidige loods worden gesloopt en zal er een nieuwe loods worden gebouwd van circa 900 m², waarvoor recentelijk een omgevingsvergunning voor is verleend (d.d. 30 april 2020).

De bedrijfswoning ter plaatse van de planlocatie werd sinds lange tijd niet bewoond door degene die daar het niet-agrarische bedrijf exploiteert, maar door diens ouders. Gelet op het feit dat een bedrijfswoning een woning betreft die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, is er sinds lange tijd sprake van een strijdig gebruik. Na het overlijden van de ouders van de exploitant van het niet-agrarische bedrijf is de bedrijfswoning met aanhorigheden in eigendom gekomen van de erven. De initiatiefnemers, één van de erven, hebben de wens om de locatie te herbestemmen tot woonbestemming met aanhorigheden.

De locatie aan de Broekzijde 1 is reeds bestemd als 'Wonen' en zal in de huidige staat (en wijze van bestemmen) behouden blijven. De woning Broekzijde 1 heeft een eigen oprit en de bedrijfsbebouwing is via een inrit aan de noordzijde van de woning Broekzijde 1 te bereiken.



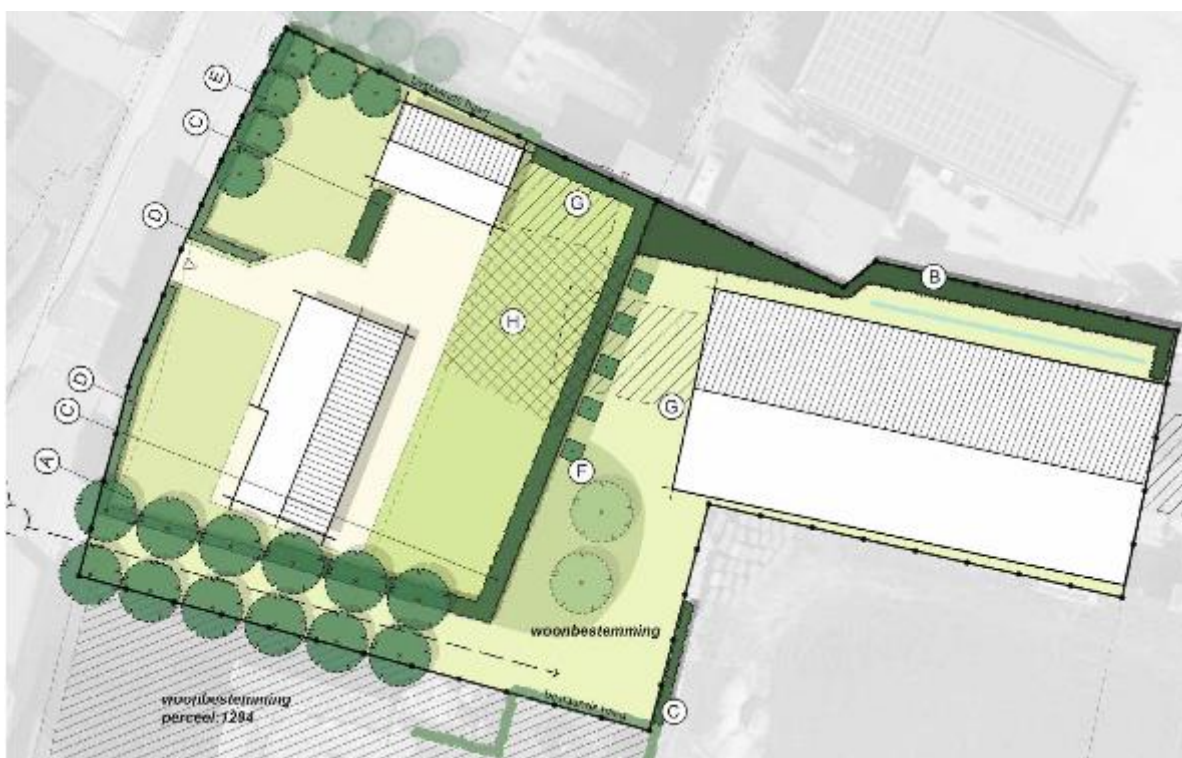
Figuur 2.1: Huidige situatie (Bron: Google Streetview, april 2021).

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers, één van de erven, hebben de wens om de locatie te herbestemmen tot woonbestemming met aanhorigheden. Hiermee wordt de met het vigerende bestemmingsplan strijdige gebruik opgeheven en de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Het niet-agrarische bedrijf wordt voortgezet, maar wordt in omvang teruggebracht tot ten hoogste 500 m². Hierdoor is er sprake van categorie 2 bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid is beter passend binnen de gemengde omgeving en het aldaar gesitueerde bebouwingslint waarin zich met name woningen bevinden. Bovendien heeft het terugbrengen van de omvang een positief effect op de omgeving en op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen, gelet op onder andere de afname van geluid en emissies. Het resterende deel van het bedrijfsgebouw met een omvang van circa 400 m² wordt ingezet ten behoeve van statische opslag. Met deze omvang kan de bedrijvigheid als ondergeschikt aan het wonen worden aangemerkt en als nevenfunctie bij de woonfunctie worden toegestaan. De verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en zal worden teruggebracht in compactere (minder langgestrekte) vorm. De oppervlakte van de nieuw te bouwen bedrijfsloods zal circa 900 m² bedragen. Het bijgebouw behorende bij de woning Vinkenberg 21 wordt eveneens gesloopt en wordt vervangen door een nieuwe schuur/garage (van dezelfde omvang).

De woning aan de Broekzijde 1 blijft in gebruik als reguliere woning. Deze woning is meegenomen in onderhavige ontwikkeling aangezien de bedrijfsbebouwing gelegen achter de woning Vinkenberg 21 planologisch zal worden gekoppeld aan deze woning.

De visuele voorstelling van de toekomstige situatie van het project wordt hieronder weergegeven met figuur 2.2. Op de afbeelding is te zien dat binnen het perceel wordt voorzien in de benodigde landschappelijke inpassingsmaatregelen. Hierbij wordt gedacht aan het aanplanten van bomen en hagen. In de bijlagen is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Hier is ook de met de landschappelijke inpassing gepaarde kwaliteitsverbetering weergegeven.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie, voor een grotere weergave wordt verwezen naar de bijlagen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige 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. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (in-ter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. De taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren/toevoegen/herbestemmen van woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften. Om die reden dient de omzetting van het bedrijfswoningen naar burgerwoningen voornamelijk te worden getoetst aan gemeentelijk beleid. Ook het provinciaal beleid is van belang. De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen binnen de provincie en schrijft voor aan welke voorwaarden voldaan moet worden om in de gewenste ontwikkeling (omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning) te voldoen.

3.1.2 Barro

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

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 waarin een gradatie te herkennen is. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee'-bepaling.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen als geformuleerd in het Barro in het geding. Daarom is er geen sprake van relevante doorwerking vanuit het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van meer dan 11 woningen. Onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor er niet zozeer sprake is van de toevoeging van een woning. Hierdoor is per definitie geen sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

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

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal".
- Doel 2030: "Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdpogaven. De volgende hoofdpogaven worden benoemd:

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

Doorwerking plangebied

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

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De meest recente versie is 1 oktober 2022 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 die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van 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, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het ‘landelijk gebied’ en ‘gemengd landelijk gebied’. Met betrekking tot wonen in ‘Landelijk gebied’ is het volgend opgenomen in de verordening:

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - 3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Het project voorziet in het gebruik van een (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning. De regels worden gerespecteerd aangezien de woning niet wordt gesplitst en er geen overtollige bebouwing is. Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven, werd de bedrijfswoning ter plaatse van de planlocatie sinds lange tijd niet bewoond door degene die daar het niet-agrarische bedrijf exploiteert, maar door diens ouders. Het perceel en gebruik van de gronden is jarenlang (130 jaar) binnen de familie gebleven. Na het overlijden van de ouders van de exploitant van het niet-agrarische bedrijf is de bedrijfswoning met aanhorigheden in eigendom gekomen van de erven. De initiatiefnemers, één van de erven, hebben de wens om de locatie te herbestemmen tot woonbestemming met aanhorigheden. Gelet hierop is er feitelijk sinds geruime tijd sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning ondanks het feit dat de niet-agrarische functie nog altijd werd uitgeoefend. Maatwerk in deze situatie is, vanwege de historisch gegroeide situatie, daarmee gewenst.

Daarbij komt dat in dit geval de bedrijvigheid in omvang wordt teruggebracht zodat dit passend is als nevenfunctie bij het wonen en er wordt een koppeling gelegd tussen de bedrijvigheid en de woonfunctie. Hiermee is dus geen sprake van afsplitsing van een bedrijfswoning van de bedrijvigheid.

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Binnen deze bebouwingsconcentratie en aan deze bebouwingslinten is voornamelijk sprake van de aanwezigheid van woningen met verspreid gelegen niet-agrarische bedrijvigheid en agrarische percelen. Gelet hierop is de beoogde herbestemming naar wonen passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek. Qua omvang en bebouwing zal de huidige bedrijfswoning ook aansluiten op de huidige systematiek die de gemeente hanteert. In het kader van de Interim omgevingsverordening zal sloop van overtollige bebouwing worden gewaarborgd.

De Interim omgevingsverordening geeft aan dat verdergaand maatwerk mogelijk is om een bedrijfswoning (publiekrechtelijk) af te splitsen van een nog bestaand (agrarisch) bedrijf. Hierbij zijn privaatrechtelijke omstandigheden niet bepalend en is daarom specifiek gekozen voor maatwerk. Vanwege de historisch ontstane situatie is het handhaven van de huidige juridisch-planologische situatie niet gewenst en is derhalve gekozen om, met inachtneming van een gebiedsgerichte aanpak, een passend juridisch-planologisch kader op te stellen. Ter plaatse van de bedrijfswoning is sinds geruime tijd geen sprake van bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein. Bovendien heeft de verkleining van de toegestane oppervlakte van het niet-agrarische bedrijf tot gevolg dat bedrijf in milieucategorie 2 valt. Verder kan dit niet-agrarische bedrijf in deze omvang en in combinatie met statische opslag als nevenfunctie bij het wonen worden aangemerkt. Gelet hierop doet de woonbestemming in combinatie met nevenfuncties recht aan de toekomstige situatie.

Tot slot dient getoetst te worden aan artikel 3.71 en 3.73. Wat betreft artikel 3.71 wordt gesteld dat het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden in dit artikel. De planologische situatie wordt met onderhavig bestemmingsplan vastgelegd. Het toegestane gebruik ziet niet toe op mestbewerking en van een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is dan ook geen sprake. Ook is er geen sprake van een uitbreiding van de bebouwing.

Artikel 3.73, tot slot, dient beschouwd te worden in het kader van de statische opslag, hetgeen een nieuwe functie betreft. Artikel 3.73 stelt dat sprake dient te zijn van een gebiedspassende ontwikkeling. Hiervan is sprake, gelet op de ligging binnen een bebouwingsconcentratie. In en rondom het plangebied zijn diverse vormen van bedrijvigheid aanwezig (agrarisch, niet-agrarisch, maatschappelijk) in combinatie met wonen. De aanwezige functies kenmerken hierbij de gemengde omgeving. De ontwikkeling wordt opgericht op een bestaand bouwperceel en betreft een bestaande bedrijfsactiviteit. De opslaghal is klein in aard (400 m²), heeft geen grote verkeersaantrekkende werking en is qua aard en omvang passend in een gebied waar gewoond en gewerkt wordt.

Daarnaast dient ook elke ontwikkeling te worden getoetst aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening). Hierin zijn de volgende artikelen opgenomen:

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. meerwaardecreatie.*

Voor zorgvuldig ruimtegebruik zie onder 'artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik', voor de toepassing van de lagenbenadering zie onder 'Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering' en voor meerwaardecreatie zie onder 'Artikel 3.8 Meerwaardecreatie'. Geconcludeerd wordt dat gezorgd wordt voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door het niet-agrarische bedrijf gericht op dienstverlening ten behoeve van de landbouw in omvang terug te brengen van circa 900 m² naar 500 m². Het resterende deel van het aanwezige bedrijfsgebouw met een omvang van circa 400 m² wordt hierbij ingezet voor statische opslag. De verkleining van de toegestane omvang van het niet-agrarische bedrijf heeft tot gevolg dat ter plaatse in de toekomst, vanzelfsprekend, een kleiner bedrijf geëxploiteerd kan worden. Een kleiner bedrijf gaat in mindere mate gepaard met geluid en emissies en heeft daardoor een positief effect op de omgeving en het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd en er is geen sprake van de toevoeging van extra (overige) bebouwing binnen het plangebied. Er wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

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

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Voor een toelichting op de toepassing van de lagenbenadering, zie hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'. Hierin worden de boven genoemde aspecten benoemd en worden de effecten van de ontwikkeling op deze aspecten toegelicht.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

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

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

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In het kader van onderhavige ontwikkeling zijn landschappelijke inpassingsmaatregelen opgesteld. Deze maatregelen voorzien onder andere in het aanplanten van bomen en hagen. In de bijlagen is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Hier is ook de met de landschappelijke inpassing gepaarde kwaliteitsverbetering weergegeven.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Het omvormen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming behoort tot een zogenaamde 'categorie 3 ontwikkeling' volgens de regionale werkafspraken Hart van Brabant (2015). Het voorplan is alleen mogelijk onder voorwaarde dat er een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie. Middels voorgestelde maatregelen wordt tegemoetgekomen aan de kwaliteitsbijdrage (zie voor een toelichting hierop het document 'landschappelijk inpassingsplan' in de bijlagen).

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het kader van dit inpassingsplan zijn enkele concrete inrichtingsmaatregelen voorwaardelijk verplichtend gesteld, alsmede de sloop van overtollige bebouwing. Door de landschappelijke inpassing zal tevens de bufferzone een natuurlijke scheiding vormen tussen de bestaande woningen en het niet-agrarisch bedrijf. De erfinrichting zal hierdoor verbeteren welke passend is binnen het perceel en omgeving. Zie voor een toelichting het in de bijlagen opgenomen landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de raad van de gemeente Oisterwijk de 'Omgevingsvisie Oisterwijk' vastgesteld. Tot het moment van invoering van de Omgevingswet heeft de visie de juridische status van structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro. De omgevingsvisie van Oisterwijk heeft niet de vorm van document maar is daarentegen gepubliceerd in de vorm van een website¹. In de omgevingsvisie zijn de algemene ambities geformuleerd, te weten:

1. landschapspark Oisterwijk: meer kansen en meer kwaliteit in het hele buitengebied;
2. koploper in actief genieten: op naar een samenhangend en sterk recreatief aanbod;
3. goed bereikbaar met de fiets voorop: snel in en uit reizen, comfortabel en veilig binnen de kernen

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig plan is voornamelijk de ambitie 'Landschapspark Oisterwijk' van belang. Deze ambitie wordt als volgt samengevat: *"In het hele buitengebied staat de kwaliteitsverbetering centraal, en veel minder de functie of de grootte ervan"*. Voor onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende kwaliteitsverbetering opgesteld. Een toelichting hierop is te vinden in de bijlagen. Tevens is in de verkleining van de omvang van het loonbedrijf voorzien. Dit bedrijf wordt teruggebracht van circa 900 m² naar 500 m². Het resterende deel van het aanwezige bedrijfsgebouw met een omvang van circa 400 m² wordt hierbij ingezet voor statische opslag. De verkleining van de toegestane omvang van het niet-agrarische bedrijf heeft tot gevolg dat ter plaatse in de toekomst, vanzelfsprekend, een kleiner bedrijf geëxploiteerd kan worden. Een kleiner bedrijf gaat in mindere mate gepaard met geluid en emissies en heeft daardoor een positief effect op de omgeving en het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

¹ Zie <https://omgevingsvisie-oisterwijk.nl/>.

Met betrekking tot het thema wonen heeft de gemeente Oisterwijk opgenomen dat onderscheidende woonconcepten op bescheiden schaal mogelijk zijn, mits ze *“bijdragen aan het hoogwaardige en onderscheidende woonmilieu van de gemeente en niet strijdig zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma”*. Kansen voor het ontwikkelen van onderscheidende woonconcepten zouden mogelijk in de kernrandgebieden en landgoederen binnen de gemeente. De woonconcepten die als onderscheidend worden aangemerkt zijn bijvoorbeeld nieuwe woonconcepten waarin combinaties worden gemaakt met zorg (zorgwonen), recreatie of groepswonen.

Aangezien er geen sprake is van een nieuw woonconcept, en er enkel over nieuwe woonconcepten gesproken wordt, biedt de gemeentelijke omgevingsvisie geen beleidsmatig beoordelingskader voor onderhavig plan.

3.3.2 Visie Buitengebied Gemeente Oisterwijk

De visie Buitengebied Gemeente Oisterwijk is tot stand gekomen door dialogen met stakeholders en door de balans te zoeken tussen de belangrijkste functies (wonen, natuur, landbouw en toerisme) in het buitengebied. De gemeente zet daarbij in op een zestal thema's, te weten:

- 1) Klimaat & duurzaamheid
- 2) Landschap & cultuurhistorie
- 3) Natuur & biodiversiteit
- 4) Landbouw
- 5) Wonen & bedrijvigheid
- 6) Recreatie & toerisme

Het thema 'Wonen & bedrijvigheid' is het meest relevant voor onderhavige ontwikkeling. Binnen dit thema is opgenomen dat het onder voorwaarden mogelijk is om woningen toe te voegen aan het buitengebied. Hierbij is de kwaliteitsverbetering die wordt behaald leidend. Daarbij wordt ook gesteld dat er steeds meer functies in het buitengebied zijn die hun activiteiten verbreden met een nevenfunctie (te denken valt aan statische opslag of kleinschalige bedrijvigheid).

Doorwerking plangebied

In onderhavig geval is geen sprake van een toevoeging van wonen of bedrijvigheid in het buitengebied. De woning Vinkenbergh 21 wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning en het achterliggende bedrijf wordt planologisch verankerd als nevenfunctie aan de woning Broekzijde 1. De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Vinkenbergh'. Deze bebouwingsconcentratie kenmerkt zich als gemengd gebied vanwege de diversiteit aan aanwezige functies. Direct rondom het plangebied zijn agrarisch, niet-agrarische, maatschappelijk en wonen gecombineerd. Onderhavige ontwikkeling past hierin, door de bestaande bedrijfswoning om te zetten en de bestaande bedrijvigheid als nevenfunctie te verankeren aan de woning Broekzijde 1. De omvang van deze nevenfunctie is qua aard en omvang passend binnen dit gemengd gebied en daarnaast wordt ook gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen/bebouwingen waardoor er geen sprake is van extra ruimtebeslag. Ook voor deze planontwikkeling is een landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage vereist. Deze inpassing en kwaliteitsbijdrage is in de bijlagen opgenomen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling dienen alle milieuhygiënische en ruimtelijk relevante onderdelen verantwoord te worden. Omdat de milieuhygiënische situatie en effecten van grote invloed kunnen zijn op de ontwikkelmogelijkheden, geven we in een onderhavig principeverzoek aan welke omgevingsaspecten een bepalende rol (kunnen) spelen.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Oisterwijk heeft dat gedaan in de 'Nota Parkeernormen 2016'.

In de CROW-parkeerkencijfers wordt uitgegaan van een minimale en een maximale waarde voor de parkeerbehoefte. De minimale kencijfers geven een indicatie van de parkeerbehoefte die een toegevoegde functie minimaal genereert. Bij het hanteren van hogere kencijfers dan de minimale kan rekening gehouden worden met niet-noodzakelijk autogebruik. Door het geven van maximale kencijfers wordt een bandbreedte gecreëerd aan de hand waarvan een meer sturend beleid kan worden gevoerd. De gemeente Oisterwijk heeft ervoor gekozen om uit te gaan van parkeernormen die de gemiddelden vormen van de minimale en de maximale waarden uit de CROW-parkeerkencijfers. Daarmee liggen de gemeentelijke parkeernormen precies in het midden van de bandbreedte. Gelet op artikel 3 van het 'Parapluplan Parkeren Oisterwijk', vastgesteld door de raad van de gemeente Oisterwijk op 4 oktober 2018, dienen de gemeentelijke parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2016' aangehouden.

4.1.2 Onderzoek

Onderstaand is voor de onderdelen 'verkeer' en 'parkeren' uitgewerkt wat de verkeersgeneratie is (huidig en toekomstig) en wat de parkeerbehoefte is (huidig en toekomstig).

Parkeren

Op grond van de gemeentelijke parkeernormen gelden de volgende parkeernormen voor een locatie die aan te merken is als 'weinig stedelijk, buitengebied':

Huidig

Huidige bebouwing	Functie	Parkeernorm	Totaal
Bedrijfswoning Vinkenberg 21	'Koop, huis, vrijstaand'	2,4 parkeerplaatsen per woning	2,4
Burgerwoning Broekzijde	'Koop, huis, vrijstaand'	2,4 parkeerplaatsen per woning	2,4
Bedrijf dienstverlening landbouw (900 m ²)	'Bedrijf (loods, opslag transport bedrijf)'	1,1 per 100 m ² bvo	9,9
Totaal			14,7

Toekomstig

Toekomstige bebouwing	Functie	Parkeernorm	Totaal aantal parkeerplaatsen
Burgerwoning Vinkenberg 21	'Koop, huis, vrijstaand'	2,4 parkeerplaatsen per woning	2,4
Burgerwoning Broekzijde 1	'Koop, huis, vrijstaand'	2,4 parkeerplaatsen per woning	2,4
Bedrijf dienstverlening landbouw en (500 m ²)	'Bedrijf (loods, opslag transport bedrijf)'	1,1 per 100 m ² bvo	5,5
statische opslag (400 m ²)	'Bedrijf (loods, opslag transport bedrijf)'	1,1 per 100 m ² bvo	4,4
Totaal			14,7

Zoals in bovenstaand schema is te zien is er geen toename in het aantal woningen danwel een uitbreiding van de ondergeschikte bedrijfsbebouwing. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daar is in de huidige feitelijke situatie reeds sprake van, voorts is er voldoende ruimte op het terrein om parkeerplaatsen toe te voegen.

In onderstaande figuur is indicatief weergegeven waar de parkeerplaatsen zich op het terrein kunnen bevinden. Deze figuur is tevens indicatief in de zin dat hierin niet de meest recente inpassingsmaatregelen zijn verwerkt. Deze inpassingsmaatregelen zijn echter niet belemmerend voor de situering van de parkeerplaatsen.



Figuur 4.1 Indicatieve situering parkeerplaatsen

Verkeer

Op grond van de CROW-kengetallen gelden de volgende kencijfers (gemiddeld) voor een locatie die aan te merken is als 'weinig stedelijk, buitengebied':

Huidig

Huidige bebouwing	Functie	Verkeersgeneratie	Totaal
Bedrijfswoning Vinken- berg 21	'Koop, huis, vrijstaand'	8,2 motorvoertuigen per et- maal per woning	8,2 motorvoertuigen
Burgerwoning Broek- zijde	'Koop, huis, vrijstaand'	8,2 motorvoertuigen per et- maal per woning	8,2 motorvoertuigen
Bedrijf dienstverlening landbouw (900 m ²)	'Bedrijf arbeidsextensief/bezoe- kersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'	4,8 motorvoertuigen per et- maal per 100 m ² bvo	43,2 motorvoertuigen
Totaal			59,6 motorvoertuigen per etmaal

Toekomstig

Huidige bebouwing	Functie	Verkeersgeneratie	Totaal
Bedrijfswoning Vinken- berg 21	'Koop, huis, vrijstaand'	8,2 motorvoertuigen per et- maal per woning	8,2 motorvoertuigen
Burgerwoning Broek- zijde	'Koop, huis, vrijstaand'	8,2 motorvoertuigen per et- maal per woning	8,2 motorvoertuigen
Bedrijf dienstverlening landbouw en (500 m ²)	'Bedrijf arbeidsextensief/bezoe- kersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'	4,8 motorvoertuigen per et- maal per 100 m ² bvo	24 motorvoertuigen
Statische opslag (400 m ²)	'Bedrijf arbeidsextensief/bezoe- kersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'	4,8 motorvoertuigen per et- maal per 100 m ² bvo	19,2 motorvoertuigen
Totaal			59,6 motorvoertuigen per etmaal

Zoals reeds voor de parkeerbehoefte is geconcludeerd, is er geen toename in het aantal woningen danwel een uitbreiding van de ondergeschikte bedrijfsbebouwing. De verkeersgeneratie blijft dan (theoretisch) ook gelijk aan de huidige situatie. Echter wordt geen onderscheid gemaakt in de verkeersgeneratie van statische opslag en overige arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven. De verwachting is dat de statische opslag wel degelijk een lager aantal verkeersbewegingen zal generen dan het loonbedrijf (en dat de statische opslag voor minder zwaar verkeer en landbouwverkeer zal zorgen). In de toekomstige situatie zal de verkeersgeneratie dan ook afnemen aangezien 400 m² van de bedrijfsbebouwing ingezet wordt voor statische opslag. Aangezien de verkeersbewegingen niet toemen, zal de verkeersafwikkeling niet in het geding komen en zijn het aantal verkeersbewegingen nog steeds goed af te wikkelen via de Vinkenberg. De normale afwikkeling van het verkeer zal hierdoor niet worden belemmerd.

4.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Toetsingskader

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:

1. activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
2. transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. 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.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.2.2 Onderzoek

Zowel een agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning kunnen worden aangemerkt als een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit kader zal dan ook worden getoetst of het plangebied zich binnen invloedsgebieden van risicobronnen bevindt.

Met behulp van de risicokaart (zie figuur 4.2) is nagegaan welke risicobronnen zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

Transportroutes (weg, water, spoor)

Vinkenberg

Het plangebied is binnen het invloedsgebied gelegen van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg Vinkenberg. De OMWB heeft in 2018 een inventarisatie gedaan naar transporten van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen. Volgens deze inventarisatie vinden er ter hoogte van het plangebied 72 transporten van brandbare gassen (stofgroep GF3) per jaar plaats over deze weg.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport zijn de volgende vuistregels opgenomen om te bepalen of sprake is van een beperkte of uitgebreide verantwoordingsplicht als bedoeld in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt):

Routetype: weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur)

1.2.3.1 Toetsing plaatsgebonden risico

- Vuistregel 1: Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen 10-5-contour.
- Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6 –contour.
- Vuistregel 3: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6-contour als $0.0003 \cdot (GF3 + 0.2 \cdot LF2 + LT1 + LT2 + 3 \cdot LT3 + GT4 + GT5) < 1$

Op basis van bovenstaande vuistregels en het gegeven dat er 72 transporten van stofgroep GF3 over de Vinkenbergroute worden getransporteerd, kan geconcludeerd worden dat de route zowel geen 10-5-contour als 10-6-contour heeft. Een beknopte verantwoording van het groepsrisico volstaat. Deze wordt onderstaand toegelicht.

Rijksweg A58

Op circa 395 meter van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A58. Hierover worden brandbare en toxische vloeistoffen en gassen getransporteerd. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) van toxische vloeistoffen en gassen. Het toxisch scenario wordt beschouwd in de beknopte verantwoording groepsrisico.

Buisleidingen

Pijpleiding

Een groot deel van het plangebied is binnen de 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van de PRB-pijpleiding gelegen. Door deze buisleiding wordt onder hoge druk vloeibare koolwaterstoffen getransporteerd. Omdat het plangebied grotendeels binnen het invloedsgebied van deze leiding ligt, is een beknopte verantwoording van het groepsrisico nodig. Een beperkt deel van het plangebied, waaronder een deel van de woning Broekzijde 1, ligt op de kaart van de zone-indeling (behorende bij de standaard verantwoording van de gemeente Oisterwijk) in de gele zone. In de gele zone is de standaard verantwoording strikt genomen niet van toepassing.

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen gelegen.

Verantwoording groepsrisico

Bovenstaand is beschreven dat vanwege de nabijheid van verscheidene transportroutes en een buisleiding een beknopte verantwoording ten aanzien van het groepsrisico benodigd is. Zowel de Omgevingsdienst als Brandweer Midden- en West-Brabant hebben een standaard verantwoording. Uit het vooroverleg is geconstateerd dat gebruik kan worden gemaakt van deze verantwoording. Deze verantwoordingen zijn als bijlage toegevoegd bij de toelichting. In de standaard verantwoording is opgenomen welke bestrijdingsmogelijkheden voor de maatgevende scenario's bestaan en wat de mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn.

4.2.3 Conclusie

Het onderdeel externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

Milieuzonering is 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 moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij 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 uitgegaan 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). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. 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.

4.3.2 Onderzoek

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. In het kader van onderhavig planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd naar het aspect bedrijven en milieuzonering. Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

In de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie, maar ook in de situatie na de beoogde bestemmingswijziging sprake van bedrijvigheid en andere functies direct naast woningen. Het plangebied moet daarom worden aangemerkt als gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. De woning is gelegen binnen de richtafstanden voor geluid en geur voor het af te splitsen landbouwdienstverleningsbedrijf op het huidige eigen perceel (Vinkenberg 21) ook gelegen binnen de richtafstand voor geluid, stof en gevaar van het bouw- en goederenwegvervoerbedrijf aan de Vinkenberg 19b.

De woning is gelegen binnen de richtafstanden voor geluid en geur voor het af te splitsen landbouwdienstverleningsbedrijf op het huidige eigen perceel (Vinkenberg 21). De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de toekomstige werkzaamheden van dit bedrijf zullen bestaan uit het repareren van landbouwoertuigen en andere machines. Er wordt niet verwacht dat deze activiteiten tot de emissie van geur leiden. Er kan daarom worden gesteld dat er geen sprake zal zijn van belemmering ten opzichte van het aspect geur door de wijziging naar een burgerwoning, en ook zal er ten opzichte van geur van deze inrichting bij deze woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het aspect geluid ten opzichte van deze inrichting zal er door middel van een afzonderlijk akoestisch onderzoek industrielawaai worden aangetoond dat deze ontwikkeling niet leidt tot belemmering en dat er ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De beoogde woonbestemming is ook gelegen binnen de richtafstand voor geluid, stof en gevaar van het bouw- en goederenwegvervoerbedrijf aan de Vinkenberg 19b. Hierdoor zou er sprake kunnen zijn van belemmering van dit bedrijf door deze woning. Echter kan gesteld worden dat deze woning in de huidige situatie ook al binnen deze richtafstanden valt. Bij een bedrijfswoning worden er ten opzichte van een burgerwoning alleen lagere eisen gesteld wat betreft milieubelasting voor zover het gaat om hinder vanuit het bedrijf dat bij de bedrijfswoning hoort. Daarvan is hier geen sprake. Vanuit het perspectief vanuit dit bedrijf moet de huidige bedrijfswoning dus op dit moment ook al als een reguliere woning beschouwd worden. Daarom kan worden gesteld dat de omzetting tot burgerwoning voor wat betreft de milieubelasting van dit bedrijf een voortzetting van de huidige situatie is en er met deze ontwikkeling geen extra belemmering mogelijk wordt gemaakt. Wel moet er ten opzichte van de milieuaspecten van deze inrichting worden aangetoond dat er ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat de bestaande woning niet binnen de richtafstand voor stof en gevaar is gelegen kan er worden gesteld dat dat voor deze milieuaspecten het geval is. Daarnaast wordt er ook niet verwacht dat er op het deel van het bedrijfsperceel Vinkenberg 19b dat naast de beoogde burgerwoning is gelegen geluidbelastende activiteiten worden verricht. Aan deze zijde bevinden zich voornamelijk de bedrijfswoning op de Vinkenburg 19a en een parkeerplaats voor personenauto's. Daarnaast zijn ook de aan- en afrijroutes van dit perceel niet in de buurt van de beoogde burgerwoning gelegen. Tenslotte moet dit bedrijf ook al voldoen aan de maximumwaarden uit het activiteitenbesluit ten opzichte van de burgerwoningen aan Vinkenberg 19 en 19c, die aan dezelfde (west)zijde van dit perceel zijn gelegen. Er kan daarom worden gesteld dat er bij de woning op de Vinkenberg 21 voor het aspect geluid ten opzichte van het bouw- en goederenwegvervoerbedrijf sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De woning is niet gelegen binnen een richtafstand behorende bij andere milieubelastende functies of planologische mogelijkheden in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van milieubelastende functies in de omgeving er nader onderzoek gedaan dient te worden gedaan naar het aspect geluid van het landbouwdienstverleningsbedrijf op het eigen perceel (Vinkenberg 21). Afgezien hiervan is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning binnen het plangebied en worden door het plan de belangen van die functies niet geschaad.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Door de Roever Omgevingsadvies is een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige conclusies wordt verwezen naar de bijlagen.

Toetsingskader milieu (Activiteitenbesluit)

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de beoogde burgerwoning aan alle grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. De beoogde burgerwoning zorgt niet voor een belemmering van naastgelegen inrichting. Daarbij is rekening gehouden met het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus.

Toetsingskader RO

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de beoogde burgerwoning voldaan wordt aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat ter plaatse van de beoogde burgerwoning.

Maximaal geluidniveau

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de beoogde burgerwoning niet overal wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De overschrijding wordt veroorzaakt door het optrekken van vrachtwagens ter plaatse van de in/uitrit. De grenswaarde uit stap 3 wordt wel gerespecteerd. In hoofdstuk 5 zijn mogelijke maatregelen beschouwd. Maatregelen aan de bron- en in de overdracht worden niet doelmatig geacht. Voor de beoogde burgerwoning is maximaal een gevelwering van $72,1 - 55 = 17,1$ dB benodigd om een akoestisch aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat te kunnen garanderen. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat de bestaande woning is gebouwd in het jaar 1990. Daarnaast is sprake van een reguliere gevelstructuur (spouwmuren) en zijn de ramen gezien het bouwjaar uitgerust met dubbel glas. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de benodigde gevelwering van 17,1 dB aanwezig zal zijn. Daarnaast vormen de geluidbelastingen ter hoogte van de achtertuin niet voor een onaanvaardbare situatie (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maximale geluidniveaus en de indirecte hinder). Binnen in de beoogde burgerwoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.4 Geluid

4.4.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting

hogere zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.4.2 Onderzoek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Indien een ruimtelijk plan voorziet in woningen binnen een zone van 250 meter aan weerszijden van een- of tweebaansweg buiten stedelijk gebied ligt, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Echter, op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting van de aanwezige wegen op reeds aanwezige woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting echter wel inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Door Kragten is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De gehele rapportage is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Wet geluidhinder

De geluidbelastingen vanwege verkeer op de Rijksweg A58 en de Vinkenbergring bedragen ter plaatse van meerdere gevels meer dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde voor (nieuwe) woningen binnen een zone van een weg en 53 dB, de maximale ontheffingswaarde voor (nieuwe) woningen binnen een zone van een weg. De geluidbelasting vanwege verkeer op de Heuvelstraat bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde. Op basis van artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting van de (aanwezige) wegen op de woning echter niet getoetst te worden aan deze grenswaarden.

Goede ruimtelijke ordening

De gecumuleerde geluidbelasting (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) bedraagt ten hoogste 65 dB ter plaatse van de westgevel van de woning. De milieukwaliteitsmaat op basis van deze geluidbelasting als (tamelijk) slecht kan worden gekwalificeerd. Ter plaatse van de oostgevel, waar ook de buitenruimte is gelegen, is de milieukwaliteit redelijk tot goed.

Mogelijk te treffen maatregelen die de geluidsbelasting kunnen reduceren (tot de voorkeursgrenswaarde en/of maximale ontheffingswaarde) zijn onderzocht. Deze stuiten op overwegende bezwaren van financiële, verkeerskundige en/of stedenbouwkundige aard en/of zijn niet doelmatig.

Hoewel dit geen verplichting is wordt geadviseerd om een aanvullend onderzoek uit te voeren waarmee bepaald kan worden of de geluidbelaste gevels beschikken over een voldoende geluidwering, zodat in de achterliggende geluidgevoelige vertrekken sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Op basis van artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting van de (aanwezige) wegen op de bestaande woning niet getoetst te worden aan voorkeursgrenswaarden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier uitgevoerd. De gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van de westgevel van de woning wordt als (tamelijk) slecht gekwalificeerd. Dit betreft de voorzijde van de woning (straatzijde); de achterzijde van de woning wordt als redelijk tot goed beoordeeld. Naast dat het een goed geïsoleerde woning betreft, zijn de primaire woon- en leefvertrekken (waaronder de slaapkamers) gelegen aan de achterzijde van de woning en er is dan ook geen sprake van een situatie waarbij het akoestisch klimaat hinder oplevert.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

4.5.2 Onderzoek

NIBM

In bijlage 3a van de regeling NIBM zijn categorieën van gevallen benoemd die per definitie NIBM zijn. Eén van deze gevallen bedraagt de realisatie van 1500 woningen met één ontsluitingsweg. Onderhavig project voorziet niet in de nieuwbouw van woningen, enkel in de functiewijziging van een bestaande woning. Daarbij blijft het verkeer in de beoogde situatie gelijk aan de huidige situatie. Dat houdt in dat het project in kwestie niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Om die reden is het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 van 3%. De NIBM-tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5. Die kunnen bepaald worden middels de NSL-monitoringstool. Hierbij zijn de waarden van de dichtstbijzijnde rekenpunten als uitgangspunt genomen. Om welke rekenpunten het gaat is opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 4.4: Ligging rekenpunten NSL-monitoringstool die zijn meegenomen als uitgangspunt voor het bepalen van de achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} (bron: NSL-monitoringstool).

Tabel: Rekenpunten NSL-monitoringstool

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³
20132	12.8	16.5	6.0	9.2
20133	12.8	16.5	6.0	9.2
20142	13.7	16.5	6.0	9.2
20143	13.4	16.5	6.0	9.2
Norm	40	40	35	25

Uit bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Geur agrarisch

4.6.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van

de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten.
- Veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om middels een eigen geurverordening af te wijken van de in de Wgv gestelde normen. De gemeente Oisterwijk heeft echter geen eigen geurverordening. Daarom dient te worden uitgegaan van de normen als opgenomen in de Wgv.

4.6.2 Onderzoek

In het kader van onderhavig planvoornemen is een geuronderzoek uitgevoerd om inzichtelijk te krijgen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

De beoogde ontwikkeling mag niet voor belemmeringen zorgen voor omliggende bedrijven, zoals de verschillende veehouderijen in de omgeving. Om te weten of er een negatief effect plaats zal vinden is er gekeken naar de vaste afstanden van de omliggende veehouderijen met en zonder geuremissiefactor. Hieruit is gebleken dat er wordt voldaan aan de gestelde afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. Vervolgens is er een berekening gemaakt voor de achtergrond- en voorgrond geurbelasting, om het woon- en leefklimaat in kaart te brengen op de locatie van de beoogde burgerwoning. De milieukwaliteit voor de Vinkenbergh 21 te Moergestel is 12%, dit betekent een redelijk goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in het kader van het aspect geur en luchtkwaliteit voor de beoogde burgerwoning aan Vinkenbergh 21 te Moergestel.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het planvoornemen vanuit het aspect 'geur'. Enerzijds worden omliggende veehouderijen niet in hun belangen geschaad en anderzijds is er ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen of tegen Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse Vennen" bevindt zich op circa 2,5 kilometer afstand. Hierdoor zijn directe effecten op voorbaat uitgesloten. Indirecte effecten als licht en geluid zijn gezien de afstand eveneens uitgesloten. Met betrekking tot stikstofdepositie is er ook geen toename. Aangezien het project uitsluitend betrekking heeft op een functiewijziging, de feitelijke situatie ongewijzigd blijft en dat er geen sprake is van extra verkeer, is uit sluiten dat de nieuwe ontwikkeling verandering in de stikstofdepositie tot gevolg zal hebben.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 400 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien er geen (onderdelen van) houtopstanden verwijderd worden is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep	Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Groen en schuur verwijderen buiten broedseizoen en controle vooraf
	Jazmond beschermde	Nee	Nee	Globale broedseizoen loopt van maart tot het augustus
Vleermuisen	Verdijplanden	Nee	Nee	-
	Hoogwachter	Nee	Nee	-
	Vliegvlug	Nee	Nee	-
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	-
Reptielen	Nee	Nee	-	-
Amfibieën	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	1 licht betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen	Nee	Nee	-	-
Ongewervelden	Nee	Nee	-	-
Vasculaire planten	Nee	Nee	-	-

4.7.3 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen en de sloop van de bebouwing buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.8.2 Onderzoek

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek op locatie uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en

daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in zowel de boven- als de ondergrond slecht geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarde en vormen geen belemmering voor de geplande planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de toplaag asbest is aangetoond. Het gehalte ligt beneden de interventiewaarde maar de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt wel overschreden. Nader onderzoek wordt om de volgende redenen echter niet noodzakelijk geacht:

- De herkomst van het asbesthoudende materiaal in de bodem, het voormalige asbesthoudende dak, is bekend.
- Op basis van de bekende literatuur, het onderzoek door Geofox en Eelerwoude naar de erosie van asbestdaken, kan worden geconcludeerd dat het asbesthoudende materiaal als gevolg van de genoemde bron zich in een bodemstrook van circa één meter breed onder de dakrand tot een diepte van circa 0,1 mmv bevindt. De omvang van het terreindeel waarbinnen zich het asbesthoudende materiaal in de bodem bevindt (ca. 10 m²) is daarmee bekend.
- Binnen de relatief kleine deellocatie zijn ruimtelijk verspreid drie gaten gegraven. Het samengestelde mengmonster geeft daarmee een representatief beeld van de bodemkwaliteit ten aanzien van asbest binnen deze deellocatie. Hierdoor wordt niet verwacht dat een nader onderzoek middels het graven van sleuven een significant ander verontreinigingsbeeld zal opleveren.

De interventiewaarde wordt benaderd maar wordt niet overschreden. Hierdoor is er formeel geen belemmering voor de geplande procedure en herinrichting. Echter aangezien het gewogen gehalte de interventiewaarde wel benaderd wordt echter wel geadviseerd deze druppelzone separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker. Tevens wordt geadviseerd deze werkzaamheden onder milieukundige begeleiding uit te voeren zodat de uitgevoerde werkzaamheden worden vastgelegd en middels monsternamen aangetoond kan worden dat de druppelzone in voldoende mate van de locatie verwijderd is.

Opgemerkt moet worden dat enkel het deel van de druppelzone, welke zich binnen het onderhavige onderzoeksgebied bevindt, is onderzocht.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden

geconcludeerd dat er, volgens Lycens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan minerale olie, som pcb's en zink in grond en de licht verhoogde concentraties aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de druppelzone ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'verdacht' kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN5707, juist gebleken.

4.8.3 Conclusie

De bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vormt na verwijdering van de asbesthoudende druppelzone geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Op de locatie staat nog bebouwing en is verharding aanwezig. Nadat de oude bebouwing en verharding gesloopt en verwijderd is moet worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Een gecertificeerd bedrijf zal tijdens het verwijderen van de verharding er zorg voor dragen dat er inderdaad geen sprake zal zijn van vermenging van sloopmateriaal met de ondergrond.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water van relevantie. Zal worden vervangen door de Interim Omgevingsverordening in verband met de Omgevingswet, die in werking zal treden op 1 januari 2023. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van

kracht. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen.

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 ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben om deze doelstellingen te halen. De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Voor de kleine planontwikkeling (<500 m² buiten hydrologische gevoelig gebied) is de gemeente Oisterwijk bevoegd/toetsend gezag.

Het beleid van de gemeente Oisterwijk is vastgelegd in de Verordening afvoer hemelwater en grondwater (2022). Het beleid is er op gericht om hemelwater zo veel mogelijk op eigen terrein te verwerken in plaats van op gemeentelijke voorzieningen vanaf het eigen perceel. De voorkeur gaat uit naar zichtbare voorzieningen die makkelijk te controleren en onderhouden zijn.

4.9.2 Onderzoek

Grondwater

Gezien de directe omgeving wordt aangenomen dat het bestaande huis geen last heeft van grondwateroverlast. Ook uit het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Oisterwijk blijkt dat binnen de omgeving van het plangebied geen overschrijdende grondwaterstanden (<0,7 m-mv.) voorkomen. Op basis van grondwater-meetreeksen in Moergestel wordt de gemiddelde grondwaterstand ingeschat op circa 9,8 m +NAP en de gemiddelde hoogste grondwaterstand op circa 10,2 m +NAP. Binnen het plangebied wordt derhalve reeds voldaan aan voldoende drooglegging.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoek locatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen (verandering van functie ten behoeve van wonen) is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater

Nabij de onderzoek locatie is geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig. Hierdoor zal het planvoornemen geen invloed hebben op het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Door bij de

bouw met niet-uitloogbare en duurzame materialen te werken, zal het planvoornemen geen negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van de ontvangende bodem of (grond)water.

Afvalwater en hemelwater

Er wordt ten opzichte van het huidige juridisch-planologisch regime niet voorzien in fysieke wijzigingen van de woningen Broekzijde 1 en Vinkenbergh 21. Watercompensatie ten aanzien van deze woningen is dan ook niet benodigd. Wel wordt er voorzien in watercompensatie ten aanzien van de herbouwde bedrijfsloods. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat er 60 mm per m² moet worden geborgd, zie hiervoor ook de 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022'. Voor de loods geldt dus dat (900 m² x 0,06 =) 54 m³ watercompensatie benodigd is. De benodigde watercompensatie is destijds bij de omgevingsvergunning bouwen reeds getoetst. Deze watercompensatie is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Tevens is de bestaande bedrijfswoning Vinkenbergh 21 reeds op het bestaande rioleringsstelsel aangesloten. De eisen voor riolering voor een bedrijfswoning en een gewone woning zijn hetzelfde, en dit onderdeel is dus verder niet relevant.

4.9.3 Conclusie

Het project gaat niet gepaard met de bouw van een nieuw gebouw of de aanleg van een verhard oppervlak dat de voorgeschreven waarden overschrijdt. Aangezien het aantal inwoners gelijk zal blijven door de wijziging van het grondgebruik van bedrijfswoning naar woningbouw, kan worden geconcludeerd dat er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de overgangsperiode een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Oisterwijk heeft een nota waarin het gemeentelijk beleid is opgenomen ten aanzien van archeologie. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Oisterwijk) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de locatie gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". De regels behorende bij deze dubbelbestemming zijn herzien vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'. Volgens de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' (art. 33.3.1), verstoort het voorgenomen project de bodem niet op een voor dit specifieke niveau van archeologische dubbelbestemmingen relevante wijze, en behoeft derhalve geen nader onderzoek.

4.10.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect archeologie.

4.11 Cultuurhistorie

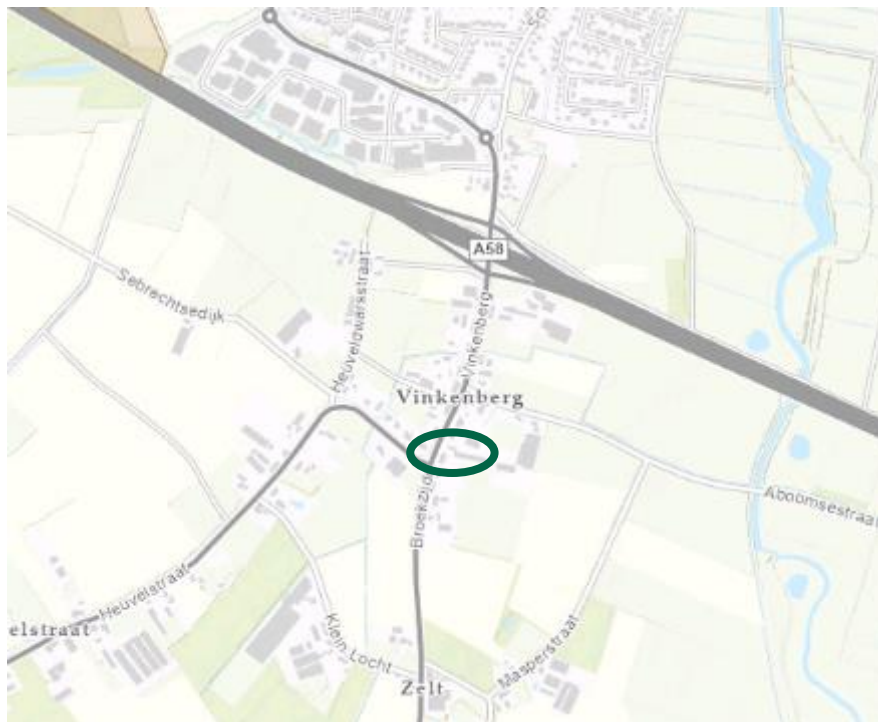
4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan 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.

4.11.2 Onderzoek

Aan de hand van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant (zie figuur 4.5) is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Hieruit volgt dat er geen reden is om aan te nemen dat cultuurhistorische waarden worden aangetast. Er is geen sprake van molenbiotopen waarmee rekening dient te worden gehouden. Ook worden er geen historische bouwwerken of bomen van hoge waarde aangetast. Bovendien houdt het plan niet de vernietiging in van een woning of een gebouw met een bijzondere culturele waarde. Voor de volledigheid is een voor het plangebied relevante uitsnede van de CHW opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 4.5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (indicatie ligging plangebied weergegeven middels blauwe ovaal; bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant).

4.12 Gezondheid

4.12.1 Toetsingskader

Gezondheid in relatie tot veehouderijen

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals in de provincie Noord-Brabant bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. Onderzoek heeft uitgewezen dat het wonen in de nabijheid van een veehouderij inderdaad nadelige gevolgen kan hebben op de gezondheid.

Om deze nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken is een stappenplan ontwikkeld (opgenomen in de publicatie 'Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0'). Onderstaand wordt dit stappenplan doorlopen.

4.12.2 Doorwerking plangebied

In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang dat er sprake is van een bestaande situatie. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd, er wordt enkel een bestaande bedrijfswoning omgezet tot burgerwoning. Zorgvuldigheidshalve is echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst aan het stappenplan uit de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0.

Stap 1: De endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens- en pluimveehouderijen)

Er wordt niet voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkenshouderijen (500 meter) en aan de endotoxine richtafstand voor pluimveehouderijen (1000 meter). De locatie is gelegen op circa 350 meter van de varkenshouderij aan het Klein Locht 7 en op circa 460 meter afstand van de pluimveehouderij aan de Masperstraat 2, waardoor het plangebied is gelegen binnen de endotoxine richtafstand voor deze veehouderijen. Dit zijn de dichtstbijzijnde varkens- en pluimveehouderij. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Varkenshouderij

Ten aanzien van de varkenshouderij geldt dat de huidige situatie reeds maatgevend is. Een burgerwoning legt namelijk geen extra belemmeringen op ten aanzien van bedrijfswoning naar de varkenshouderij. De varkenshouderij wordt dan ook niet (verder) belemmerd in haar bedrijfsvoering. Tevens blijkt uit het geuronderzoek dat ter plaatste sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur, waaruit geconcludeerd kan worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in het kader van het aspect geur en luchtkwaliteit.

Pluimveehouderij

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium "wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij".

Stap 2: Toename in de emissie voor geur, fijnstof of ammonia

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a-b: Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

In onderhavige situatie is geen sprake van een overbelasting voor geur (zie paragraaf 4.6). In paragraaf 4.6 is aangetoond dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stap 4a-b: De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

In de toekomstige situatie zal er binnen het plangebied geen sprake zijn van een veehouderij waarbinnen bedrijfsmatig meerdere diersoorten worden gehouden en zal met het planvoornemen niet de afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf worden verkleind.

Stap 5a-b-c. Geitenbedrijf: binnen 2 kilometer afstand staan woon- of verblijfsruimten van derden.

Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden.

Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom

Voor pluimveebedrijven; zie stap 1. Er zijn geen geitenhouderijen in een straal van 2 kilometer rondom het plangebied gesitueerd.

Verder is er één veehouderij binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied gelegen. Het gaat hier om de veehouderij Vinkenberg 19a (melkrundvee). Deze veehouderij is direct aan het plangebied gelegen. Zoals reeds benoemd, blijkt uit het geuronderzoek dat ter plaatste sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur, waaruit geconcludeerd kan worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in het kader van het aspect geur en luchtkwaliteit. Daarbij geldt dat er zeer waarschijnlijk geen toename zal zijn in het aantal extra blootgestelden aangezien onderhavig plan niet in de realisatie van een nieuw gevoelig object voorziet, maar enkel in een functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning.

Stap 6: De aanwezigheid van mestbe- of verwerking (verder mestbewerking)

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking bij omliggende (agrarische) bedrijven (al dan niet als nevenactiviteit).

Stap 7. Ongerustheid bij omwonenden

Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid.

Uit toetsing aan het stappenplan uit de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” volgt dat advies van de GGD in beginsel niet nodig is voor dit plan. Er worden overigens geen gezondheidsbeperkingen verwacht, gezien grotendeels voldaan wordt aan de endotoxine richtafstanden voor veehouderijen. Daar waar niet aan voldaan wordt (varkenshouderij het Klein Locht 7 en de pluimveehouderij aan de Masperstraat 2) is onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn in het kader van deze veehouderijen.

Spuitzones

Tot slot bestaat de mogelijkheid op verscheidene percelen rondom het plangebied om grondgebonden agrarische activiteiten uit te voeren. Dit betekent dat het bespuiten van gronden ook mogelijk is, waardoor rekening dient te worden gehouden met spuitzones.

In onderhavig geval geldt dat sprake is van een bestaande situatie waarbij geen nieuw gevoelig object wordt toegevoegd. De huidige situatie is dus reeds maatgevend naar omliggende landbouwbedrijven. Bovendien wordt voorzien in adequate landschappelijke inpassing, waarbij het woondeel met een haag wordt gescheiden van de achterliggende agrarische gronden. Dit voorkomt onder andere drift naar de woning. Deze landschappelijke inpassing is geborgd met voorwaardelijke verplichting.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond (GBKN) schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Groen

Ten noorden van de nieuw op te richten loods zal er sprake zijn van landschappelijke inpassing. Hier zal een haag worden aangebracht. Dit deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 4 Wonen - 1

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Wonen – 1' gekregen. Per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Voor de maatvoeringen is waar mogelijk is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ter plaatse van de woning Broekzijde 1 en de gronden ten behoeve van het niet-agrarisch bedrijf is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' opgenomen. Deze gronden zijn tevens voor een loonbedrijf (max. 500 m² bvo) en statische opslag (max. 400 m² bvo). Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven e.d. toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

Het plangebied ligt in een gebied met archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, omdat geen nieuwe hoofdgebouwen (woningen) worden voorzien. Op grond daarvan is de gemeenteraad niet verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. In dit kader heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure;
- Omgevingsdialoog.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het waterschap heeft ingestemd met het voorliggende initiatief en de veiligheidsregio heeft aangegeven dat voor externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van standaardadvies (naar aanleiding daarvan is e.e.a. aangepast). Het vooroverleg met de provincie is ook afgerond. Hieruit is voortgekomen dat de ingevulde ruimtelijke aspecten geen aanleiding gaven tot het maken van opmerkingen.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

6.2.3 Omgevingsdialoog

De gemeente Oisterwijk heeft als vereiste dat bij nieuwe plannen dit kenbaar dient te worden gemaakt met de buurt. Dit noemt de gemeente het 'omgevingsgesprek'. Initiatiefnemers hebben in het kader van het (aan onderhavig bestemmingsplan voorafgaande) principeverzoek contact opgenomen met de direct omwonenden. Dit betreft de volgende adressen:

- Vinkenberg 16, 18, 19a en 19b;
- Heuvelstraat 1;
- Broekzijde 1 (onderdeel van het plan);
- Heuvelstraat 2 (op verzoek van de gemeente in een later stadium betrokken bij de gevoerde omgevingsdialoog);
- Aboomsestraat 4 (op verzoek van de gemeente in een later stadium betrokken bij de gevoerde omgevingsdialoog).

De bewoners/eigenaren van deze percelen zijn in de fase van het principeverzoek zowel persoonlijk als schriftelijk benaderd door initiatiefnemer op 25 mei. Alle omwonenden hebben aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen het planvoornemen. Zie hieronder:

- Vinkenberg 16 en 18, 2 juni persoonlijk laten weten geen bezwaar te hebben;
- Vinkenberg 19 a en 19b, 8 juni schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben;
- Heuvelstraat 1, 26 mei schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de bewoners/eigenaren van deze percelen zowel persoonlijk als schriftelijk opnieuw benaderd met de verdere planuitwerking door de initiatiefnemer op 19 juli. Alle omwonenden hebben aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen het planvoornemen. Zie hieronder:

- Vinkenberg 16 en 18, 23 juli persoonlijk laten weten geen bezwaar te hebben;
- Vinkenberg 19 a en 19b, 27 juli schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben;
- Heuvelstraat 1, 19 juli schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben;
- Heuvelstraat 2, 8 augustus schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben;
- Aboomsestraat 4, 4 augustus schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben.

