

TOELICHTING

Bestemmingsplan 'Vinkenberg 13 te Moergestel'

Steller: H. de Jongh Advies
Waalwijk
Plan: 'Vinkenberg 13 te Moergestel'
Status: Vaststelling
Datum: juni 2024

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2	Planinitiatief	7
3.	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving	14
3.2.2	Structuurvisie Noord-Brabant	14
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Omgevingsvisie Oisterwijk	20
3.3.2	Bestemmingsplan	21
3.3.3	Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk	24
4.	OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	25
4.3	Externe veiligheid	27
4.4	Besluit milieueffectrapportage	30
4.5	Luchtkwaliteit	31
4.6	Bedrijven en milieuzonering	33
4.7	Kabels en leidingen	36
4.8	Water	36
4.9	Verkeer	39
4.9.1	Verkeer	39
4.9.2	Parkeren	39
4.10	Flora en fauna	40
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.12	Gezondheid	46
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	47
5.1	Systematiek en techniek	47
5.2	Toelichting op de bestemmingen	47

6.	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.2	Economische uitvoerbaarheid	48

BIJLAGEN

1. Bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Stikstofonderzoek (AERIUS-berekening)
4. Cultuurhistorisch rapport
5. Overzicht herstel- c.q. onderhoudsingrepen
6. Nota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de eigenaar van het perceel Vinkenberg 13 te Moergestel (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is een plan ontwikkeld, dat voorziet in het splitsen van de woning aan de Vinkenberg 13 te Moergestel in twee woningen, meer specifiek op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie L, nummer 584.

Namens de initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Oisterwijk gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

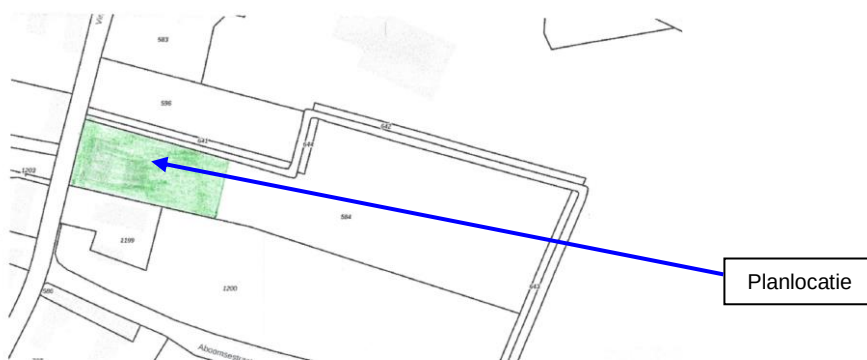
Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening van de gemeente Oisterwijk. Het bestemmingsplan bevat weliswaar een wijzigingsbevoegdheid, maar hiervan kan in deze specifieke situatie geen gebruik gemaakt worden omdat het plan niet is aangeduid als een Rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand in bijlage 4 bij de regels. Daarom wordt ten behoeve van dit initiatief een bestemmingsplan opgesteld, waarmee wordt onderbouwd dat het initiatief voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente Oisterwijk heeft aangegeven in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Van belang is dat de gemeente reeds in een eerdere fase heeft gekeken naar de cultuurhistorische waarde van het plangebied. De monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk heeft de planlocatie als cultuurhistorisch gekenmerkt op basis van een cultuurhistorische argumentatie.

1.2 Ligging plangebied

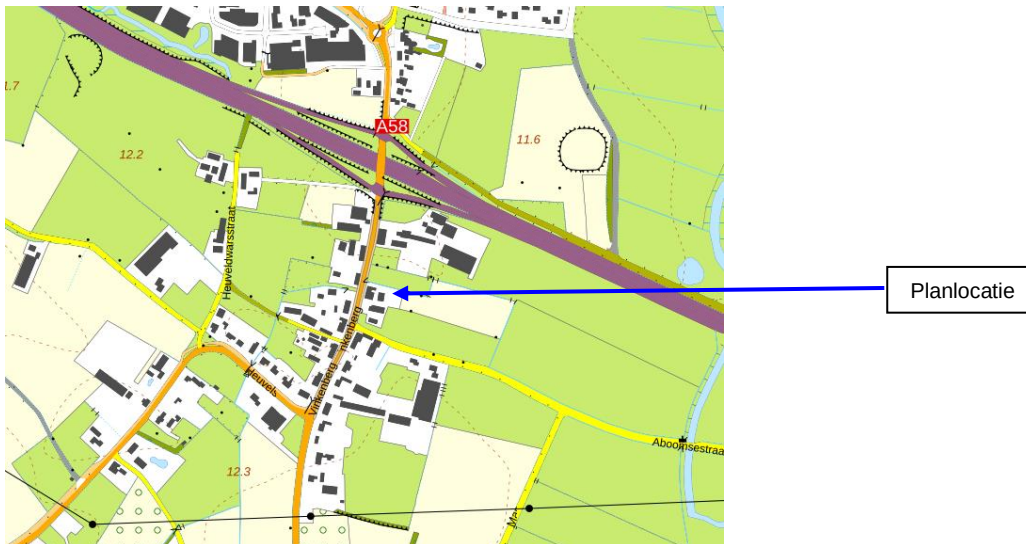
De locatie aan de Vinkenberg 13 te Moergestel ligt ten zuiden van de kern Moergestel binnen de gemeente Oisterwijk. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Vinkenberg.

Op figuur 1 is een kadastraal overzicht van de locatie weergegeven, waarbij de planlocatie in groen is weergegeven.



Figuur 1: Uitsnede kadastrale kaart met daarop in groen aangegeven de planlocatie

De locatie is gelegen ten zuiden van de kern Moergestel. Figuur 2 geeft een topografisch overzicht van de ligging van de locatie in de omgeving.

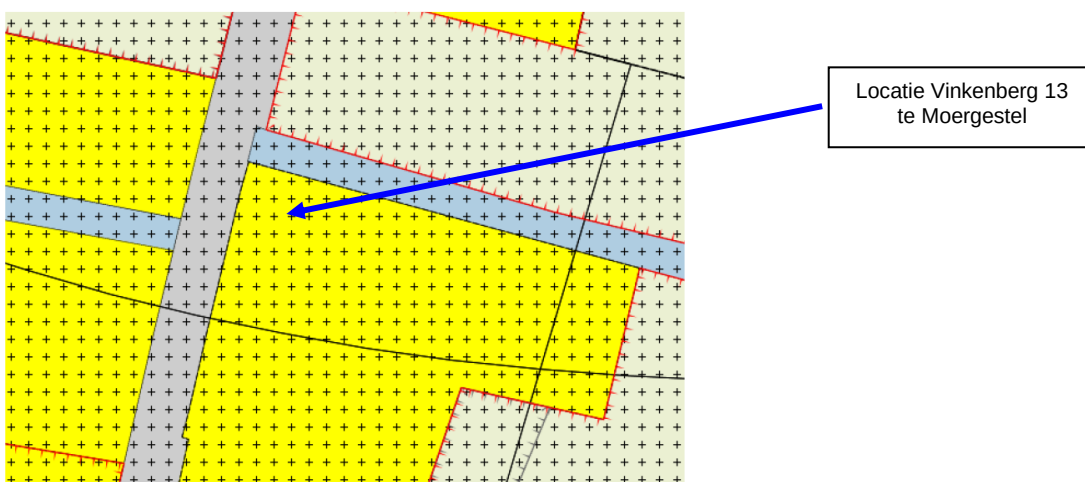


Figuur 2. Ligging planlocatie in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectpand geldt het bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk, vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 2011. Tevens is van toepassing de Correctieve herziening van voormeld bestemmingsplan, zoals vastgesteld door de raad op 16 april 2015. De correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is op 25 juli 2015 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied geconsolideerd is de locatie aangegeven.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Dit betekent dat de gewenste wijziging rechtstreeks getoetst wordt aan dit bestemmingsplan. Aan het betreffende pand is de bestemming Wonen - 1 toegekend. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Natuur Attentiegebied'.

▪ Bestemming

Ter plaatse van het projectperceel geldt de bestemming "Wonen - 1".

De op de plankaart als "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'atelier': tevens een atelier;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis': het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, in een landhuis;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': ten hoogste 8 verblijfsrecreatieve eenheden met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': bewoning van een bijgebouw;
- f. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het wonen met inachtneming van lid 21.3 en 21.4;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

▪ Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder meer dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven. Ter plaatse van het projectperceel is dit van toepassing. Daarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan.

▪ Toets / strijdigheid met bestemmingsplan

In de bestaande situatie maakt het projectperceel deel uit van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Natuur Attentiegebied'. Op grond van de voor dit bestemmingsvlak weergegeven aanduiding mogen ter plaatse 2 wooneenheden aanwezig zijn. In de concrete situatie betreft dat de panden Vinkenbergh 13 en Vinkenbergh 15. In de toekomstige situatie wordt het pand Vinkenbergh 13 gesplitst in twee wooneenheden waarmee het aantal wooneenheden binnen het betreffende bestemmingsvlak op 3 komt.

Het bestemmingsplan bevat weliswaar een wijzigingsbevoegdheid, maar hiervan kan in deze specifieke situatie geen gebruik gemaakt worden omdat het plan niet is aangeduid als een Rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand in bijlage 4 bij de regels. Nu de ontwikkeling op het betreffende perceel niet mogelijk is wordt gekomen tot dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het projectperceel geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De kern Moergestel maakt deel uit van de gemeente Oisterwijk en kan voor wat betreft de structuur worden gekenmerkt als een onderdeel van een groene, landelijke gemeente in Midden-Brabant, meer bekend als De Meierij.

De boerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel is gelegen aan een historisch bebouwingslint. De Vinkenberg, overgaand in enerzijds de Heuvelstraat en anderzijds de Broekzijde. De Heuvelstraat vormt van oudsher de verbinding van Moergestel naar Biest-Houtakker/Hilvarenbeek. De Broekzijde is de verbinding van oudsher naar Haghorst/Diessen. Het lint ligt op de beekdalfank van de Reusel. Momenteel kenmerkt de Vinkenberg zich nog steeds als verbindingroute tussen de kern Moergestel en Hilvarenbeek.

Het omgevingsbeeld wordt gekenmerkt door overwegend langgevelboerderijen en woningen in de vorm van vrijstaande bebouwing.

2.2 Planinitiatief

De initiatiefnemer is voornemens de op het perceel Vinkenberg 13 te Moergestel aanwezige langgevelboerderij te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Deze splitsing zal geschieden via een wijziging van het bestemmingsplan. Op foto 1 is de bebouwing van de planlocatie weergegeven.



Figuur 4: Foto's waardevolle woonboerderij aan de Vinkenberg 13 (bron: GoogleMaps)

De nieuwe wooneenheid zal geheel inpandig gesitueerd worden en heeft dus geen of nagenoeg geen gevolgen voor het karakter van de bebouwing van de planlocatie.

Er zijn geen bouwactiviteiten beoogd die de uiterlijke verschijningsvorm significant zullen doen wijzigen en de beeldbepalende uitstraling van het pand zullen veranderen. Enkel in de zij- en achtergevel wordt een aantal geringe en ondergeschikte wijzigingen aangebracht.

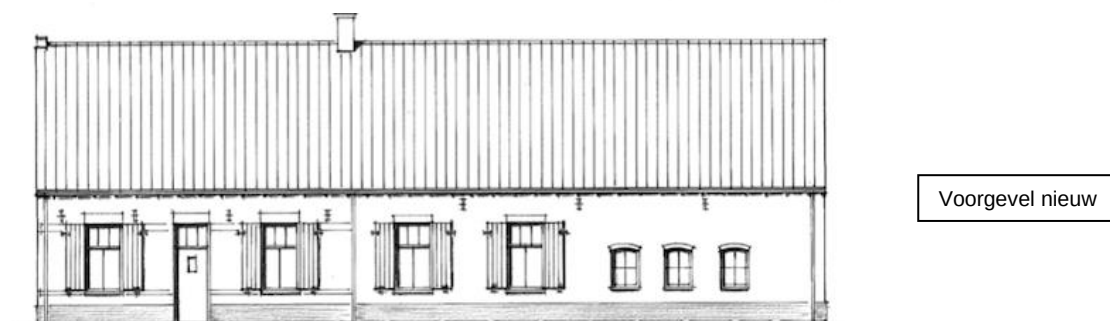
Het initiatief is gebaseerd op een eerdere principe-uitspraak van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk d.d. 23 maart 2016, kenmerk 2015-0552. Deze is als bijlage toegevoegd aan deze plantoelichting.

Het geldende bestemmingsplan buitengebied staat de splitsing van een woonboerderij enkel toe bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumenten. Na een locatiebezoek en bestudering van de benodigde informatie heeft de monumentencommissie er mee ingestemd dat het pand Vinkenberg 13 een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk is. Voor een meer specifieke beschrijving wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 4.11 onder 'Cultuurhistorie'.

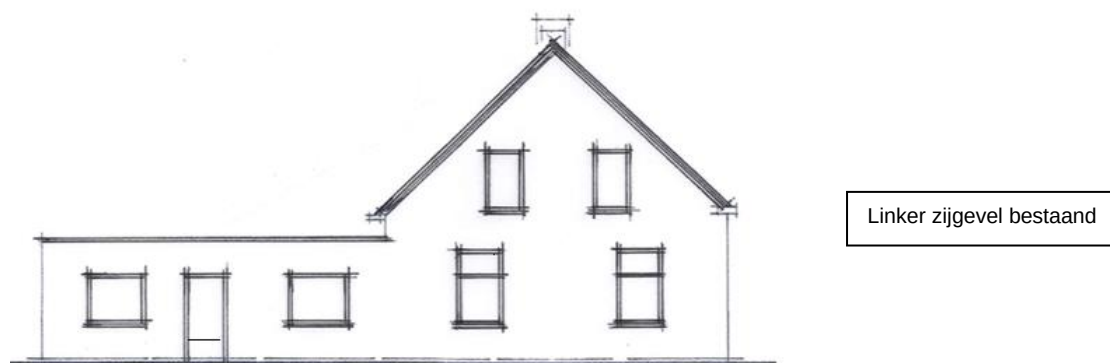
Om duidelijkheid te geven in de effecten van de splitsing op de waarden van het pand onderstaand van alle gevels de bestaande en de nieuw beoogde situatie.



VOORGEVEL



VOORGEVEL

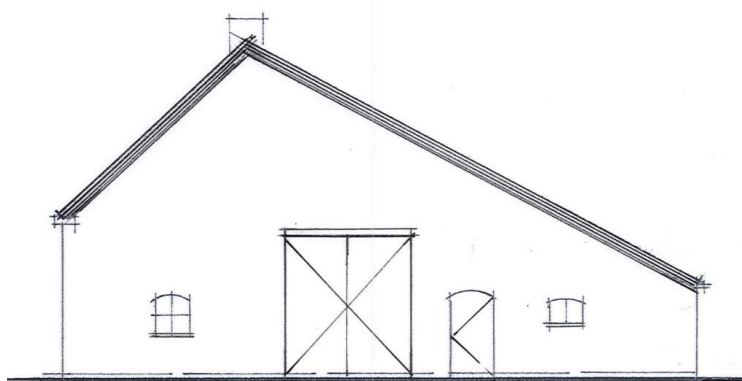


ZIJGEVEL LINKS



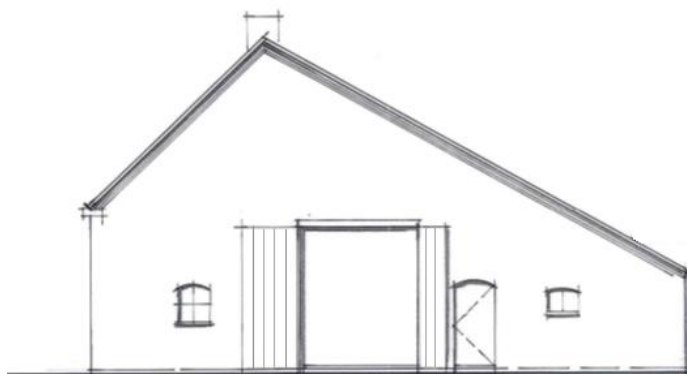
Linker zijgevel nieuw

ZIJGEVEL LINKS



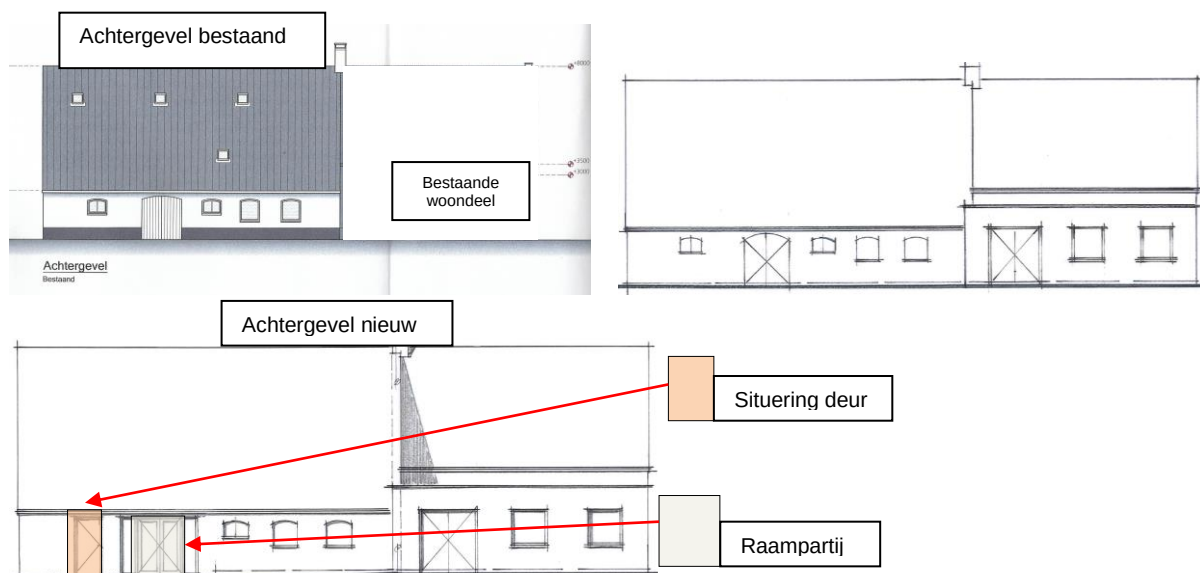
Rechter zijgevel bestaand

ZIJGEVEL RECHTS



Rechter zijgevel nieuw

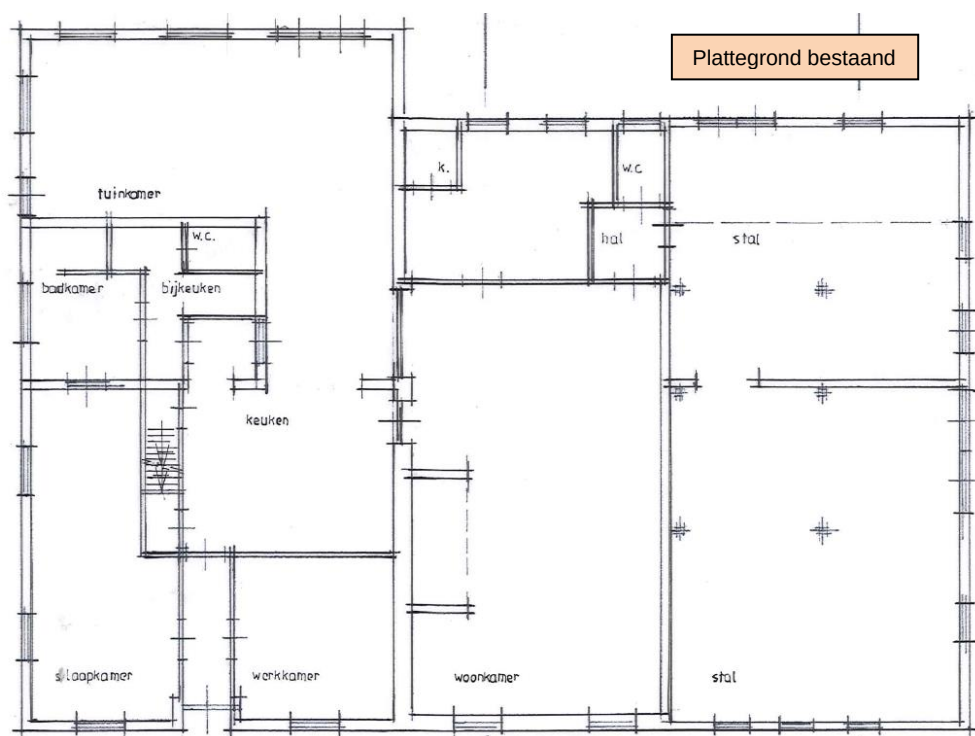
ZIJGEVEL RECHTS

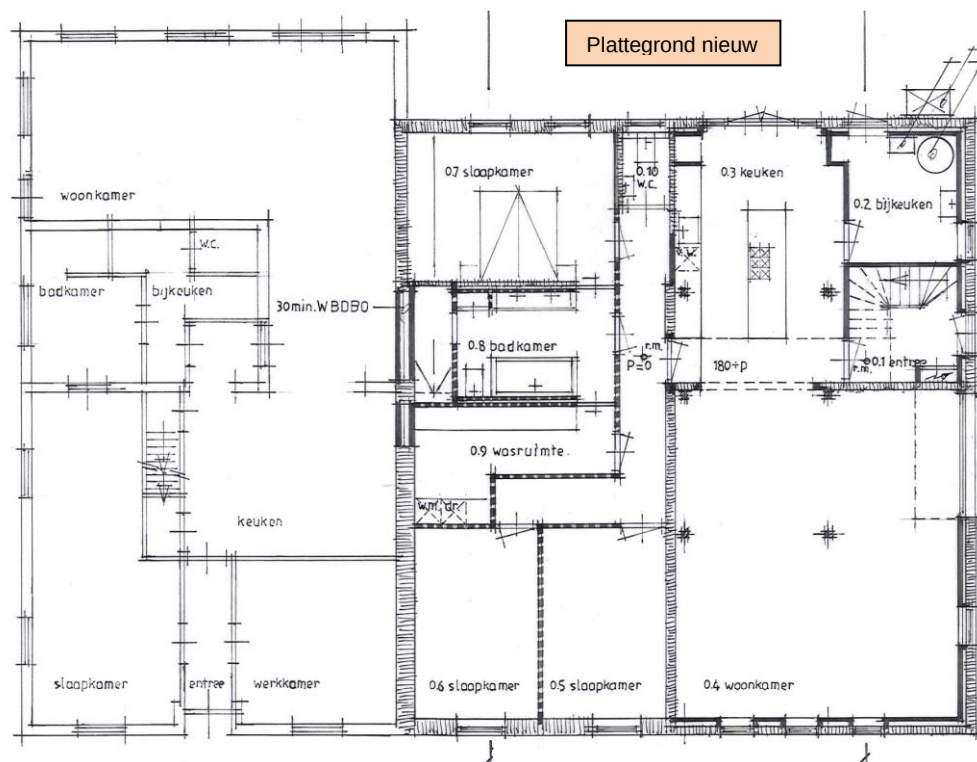


Voor de toetsing aan het rapport cultuurhistorische waarde wordt verwezen naar hoofdstuk 4 onder 11. Tevens wordt aandacht besteed aan de reactie van de provincie. Hiervoor, alsmede voor de afwegingen, wordt voorts verwezen naar paragraaf 3.2.3. Uit deze paragraaf kan worden afgeleid dat uiteindelijk is gekozen om de splitsing uit te voeren met toepassing van de bepaling van artikel 3.69, sub b, van de IOV.

Voor de verdere uitwerking van zaken met betrekking tot verkeer (wegverkeerslawaaai, parkeren e.d.) wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 4.

Teneinde op basis van het planinitiatief inzicht te geven in de bestaande en nieuwe situatie intern onderstaand de plattegronden.





Op bouwplanniveau wordt een en ander gedetailleerd uitgewerkt.

Onderstaand de beoogde nieuwe verkaveling.



Figuur 5: Percelering splitsing Vinckenberg 13

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De gemeente Oisterwijk wil zoveel als mogelijk een actueel kader hebben voor het huidige en toekomstige gebruik. Dat betekent dat het plan moet voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.

In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Met het splitsen van een bestaande langgevelboerderij in twee wooneenheden zijn vanwege de aard en schaal geen nationale belangen in het geding. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Met dit initiatief zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met dit initiatief geen kaders noodzakelijk zijn ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij nationale belangen gemoeid zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer; de treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen; de Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan;
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Ten aanzien van de eerste trede dient allereerst te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het onderhavige planvoornemen betreft de toevoeging van één woning, hetgeen op grond van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling hoeft te worden gezien. In dit kader is onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22-11-2015 ECLI:NL:RVS:2015:3542 van belang. Daarin wordt uitgesproken dat een woningbouwplan van 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

In dit geval is derhalve geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat het bestemmingsplan met de woningsplitsing de toevoeging van maximaal 1 woning mogelijk maakt.

Een verder gaande toets aan de ladder van duurzame verstedelijking is als gevolg hiervan niet meer aan de orde.

Conclusie

Gelet op jurisprudentie is er met het toevoegen van één woning geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor een toetsing aan de ladder niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’, Visie op de Brabantse leefomgeving

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder andere tot doel om de overzichtelijkheid en het gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de provincie gaat voor meerwaardecreatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft enkel een woningsplitsing waarmee de woning op een passende wijze stedenbouwkundig wordt ingepast. De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast en de interne splitsing heeft geen of nagenoeg geen gevolgen voor het karakter van de bebouwing op de planlocatie.

Daarmee past de beoogde splitsing binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

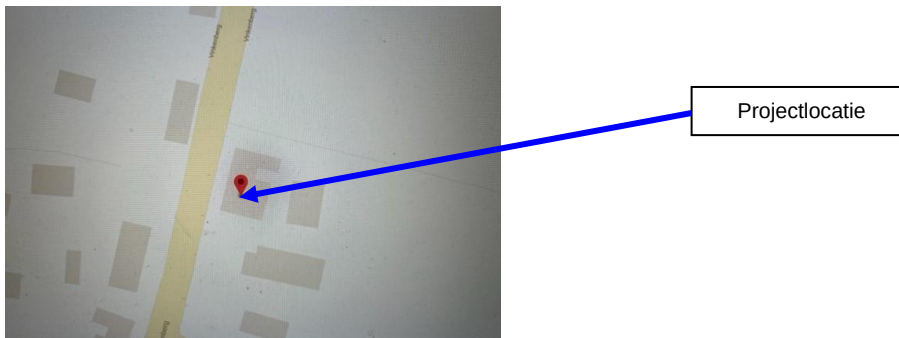
Conclusie

De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de Omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie ruimtelijke ordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Op de Structurenkaart (zie onderstaande uitsnede) is te zien dat het plangebied is gelegen in de zone 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 6: Uitsnede uit structurenkaart

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving.

In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen de Landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Het initiatief betreft een splitsing van een pand binnen een reeds bestaande stedelijke woonbestemming in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Wat dat betreft is de ontwikkeling passend in de ambitie van de provincie. De ontwikkeling heeft geen tenietdoening van agrarische en landelijke functies of kernwaarden tot gevolg. Daarnaast worden omliggende landelijke en agrarische functies niet beperkt in hun mogelijkheden. Dit laatste zal onder meer blijken uit de beoordeling van de milieuaspecten in relatie tot het planvoornemen van de initiatiefnemer aan de Vinkenberg 13, die zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening, nu het initiatief zich afspeelt binnen het Gemengd landelijk gebied.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim Omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening. De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld om–vooruitlopend op de Omgevingswet- kansen te benutten.

Met ruimte voor handelen door te werken vanuit doelen in plaats vanuit instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen. Door meerwaarde-creatie als basis te hanteren in plaats van als uitzondering. En door vanuit casuïstiek te werken en het doel voorop te stellen.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang.

Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. De provincie zet in op:

1. meerwaardecreatie;
2. technische en sociale innovatie;
3. kwaliteit boven kwantiteit;
4. een continue verbetering van de leefomgeving;
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.

Voor gemeenten is hoofdstuk 3 van de verordening het belangrijkste, het hoofdstuk dat 'instructieregels aan gemeenten' bevat. Ten aanzien van de beoogde splitsing is artikel 3.69 van toepassing.

Binnen dit artikel zijn er twee mogelijkheden:

- 3.69, lid b: beeldbepalend pand;
- 3.69, lid c: cultuurhistorisch waardevol.

In beide gevallen biedt dit artikel de mogelijkheid om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.68 te voorzien in een toename van het aantal woningen.

Op basis van het initiatief van de initiatiefnemer, gericht op het realiseren van een boerderijsplitsing, is in 2016 een cultuurhistorisch rapport voor Vinkenberg 13 opgesteld. In dit cultuurhistorisch rapport zijn de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij in kaart gebracht en beschreven. Dit cultuurhistorische rapport is opgesteld na een eerdere verbouwing van de langgevelboerderij en is daarmee gebaseerd op de huidige staat van de langgevelboerderij.

De gemeentelijke monumentencommissie is aan de hand van het cultuurhistorisch rapport uit 2016 tot de conclusie gekomen dat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en heeft aan de hand daarvan positief besloten ten aanzien van de voorgestelde splitsing. Gelet hierop ligt er dus reeds een cultuurhistorisch rapport dat uitgaat van de huidige staat van de langgevelboerderij aan de hand waarvan de gemeentelijke monumentencommissie tot de conclusie is gekomen dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand en positief heeft geadviseerd over de voorgestelde splitsing.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan heeft op 12 maart 2024 nader overleg hierover plaatsgevonden.

Het pand Vinkenberg 13 is niet opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In zichzelf is dit verklaarbaar.

De provincie heeft aangegeven dat het duidelijke onderscheid tussen het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte niet meer aanwezig is. Uit het cultuurhistorisch rapport valt op te maken dat in de jaren '70 van de vorige eeuw de boerderij intern verbouwd is. Dit is aan de voorgevel te zien door het toevoegen van twee ramen in het bedrijfsgedeelte. Dit is een aantasting van de essentiële waarden van een langgevelboerderij. De drie boerderijraampjes werden rechts van het bedrijfsgedeelte gegroepeerd. De voorgevel is dus niet authentiek. Verder is de boerderij uitgebouwd middels een aanbouw.

Ingeval gebruik wordt gemaakt van de bepaling 3.69, lid b, dan dient rekening te worden gehouden met kosten voor kwaliteitsverbetering tot een bedrag van € 62.500. Bij toepassing van 3.69, lid c, zal zijn vereist dat de boerderijramen (schuurgedeelte) worden hersteld zoals op de foto in 1950.

Mede op basis van het standpunt van de provincie heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om gebruik te maken van de bepaling met betrekking tot een beeldbepalend pand. In zijn huidige verschijningsvorm namelijk is het pand beeldbepalend en wordt de karakteristiek van het agrarische bebouwingslint ondersteund. Tevens is daarbij van belang dat de mogelijkheid bestaat kostenposten op basis van de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit 2023 te verrekenen met de gevraagde investering van € 62.500. Op grond van artikel 5 juncto 7 van deze Beleidsregel namelijk kan de tegenprestatie ook of mede fysiek worden uitgevoerd door besteding van middelen in het pand zelf. Bepaald is dat als een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of behoud van aantoonbare cultuurhistorische waardevolle bebouwing, geldt dat aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor kunnen worden ingezet als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit.

Dit maakt dat het plan op dit onderdeel binnen het provinciaal beleid mogelijk is.

Veilige, gezonde leefomgeving

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

- a. zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik, voor zo ver in dit kader relevant, houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Nu het gaat om een inpandige woningsplitsing blijft het bestaande historische bebouwingslint volledig intact. Het perceel Vinkenberg 13 maakt deel uit van een ensemble c.q. bebouwingsconcentratie en blijft uitpandig vrijwel geheel intact. Van enige uitbreiding van bebouwing is geen sprake. Hiermee wordt het criterium 'zorgvuldig ruimtegebruik' op geen enkele wijze geweld aangedaan. Het bestaande ruimtebeslag wordt niet uitgebreid.

b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;

De toepassing van de lagenbenadering, voor zo ver in dit kader relevant, omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

1. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
3. 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.

De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waarde van de ondergrond zoals de bodem, het grondwater of de archeologische en cultuurhistorische waarde. Het effect op de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, is als gevolg van het toevoegen van één inpandige wooneenheid verwaarloosbaar.

Voor de bovenste laag geldt dat bij de omvang van de toekomstige functies rekening is gehouden met de effecten op bestaande en toekomstige functies door het bewaren van enige afstand. Het toevoegen van een inpandige wooneenheid heeft verder geen effect op de volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In hoofdstuk 4 worden de effecten meer specifiek inzichtelijk gemaakt.

c. meerwaardecreatie

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

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

Bovendien kan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, als bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap van de Interim Omgevingsverordening deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

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 verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de beschrijvingen onder 2.2 en 4.11 is duidelijk omschreven welke beeldbepalende waarden worden hersteld en behouden. Het gaat niet om het behoud en herstel van enkel de voorgevel, doch

om alle gevels van het gehele pand. Enkel ondergeschikte onderdelen worden aangepast, doch deze maken geen deel uit van de beschreven waarden. Van een ingrijpende verbouwing of vernieuwing, anders dan herstel- of onderhoudswerkzaamheden, is dan ook geen sprake.

Het behoud, beschermen en respecteren van de aanwezige beeldbepalende waarden aan het pand draagt bovendien bij aan de instandhouding van het historische bebouwingslint en op perceelsniveau de karakteristieke langgevelboerderij. De aanwezige kwaliteiten langs de Vinkenberg blijven daarmee geborgd.

Tot slot dient te worden gemotiveerd 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.

Bovenstaand is reeds geduid dat de borging van het behoud en versterking van de beeldbepalende waarden is verankerd in de regels van dit plan.

De eisen waaraan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit moeten voldoen, zijn door de gemeente Oisterwijk, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant". De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan de provinciale verordening:

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

In de werkafspraken is expliciet als een veel voorkomend voorbeeld van een categorie 1-ontwikkeling genoemd de vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarmee is de splitsing van in dit geval beeldbepalende bebouwing in meerdere wooneenheden per definitie een categorie 1-ontwikkeling.

Op grond van deze indeling is geen landschappelijke inpassing en evenmin een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daar waar het gaat om de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant" kan worden geconcludeerd dat het initiatief valt onder categorie 1 als gevolg waarvan geen landschappelijke inpassing noch een ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan de orde is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 stelde de gemeente Oisterwijk een omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie verplicht voor rijk, provincies en gemeenten. De visie is enkel bindend aan het gemeentebestuur. Voor de burgers is het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) het juridisch bindende plan, waar hun plannen aan worden getoetst. Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, wordt wel gekeken naar de Omgevingsvisie. Een plan, dat past binnen de kaders van de visie kan, bij een positieve afweging van het bestuur, mogelijk worden gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de desbetreffende ontwikkeling. De visie zelf maakt dus nog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Doel

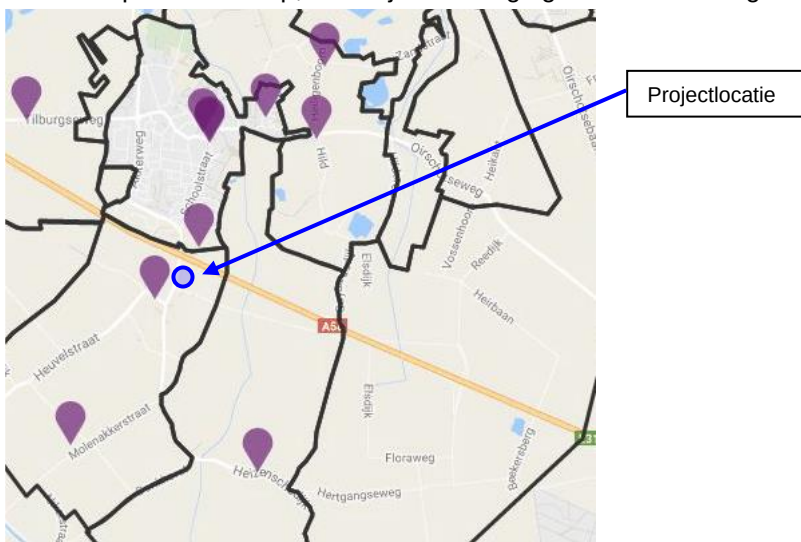
Met de nieuwe omgevingsvisie is een beleidskader opgesteld ter inspiratie voor inwoners, ondernemers én bestuurders. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. De gemeente bepaalt niet meer wat waar moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan.

Inhoud

Naast het ruimtelijke beleid heeft ook het verkeers-, milieu-, natuur- en waterbeleid een plek gekregen in deze visie. Daarnaast is gezocht naar raakvlakken met het sociale beleid (o.a. gezondheid, zorg en sport) bij de inrichting en ontwikkeling van de ruimte in de gemeente Oisterwijk. En dat is in lijn met de omgevingswet, waarin thema's als gezondheid en leefbaarheid steeds meer centraal komen te staan. Met de omliggende gemeenten, de regio en de provincie heeft overleg plaatsgevonden.

Deelgebieden

De omgevingsvisie onderscheidt diverse deelgebieden. Vinkenberg 13 is gelegen in het deelgebied Bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Dit is het gebied ten zuiden van Moergestel richting Biest Houtakker. De belangrijkste wegen in dit gebied zijn de Heuvelstraat en de Vinkenberg. Hier is sprake van een open landschap, waarbij een menging voorkomt van agrarische functies en woonfuncties.



Figuur 7: Uitsnede omgevingsvisie

In de omgevingsvisie wordt uitgegaan van een aantal ambities, waarbij voor het onderhavige gebied het landschapspark Oisterwijk van belang is.

a. Meer kansen en meer kwaliteit in het hele buitengebied

Met landschapspark Oisterwijk is de intentie het buitengebied nadrukkelijk veel meer als eenheid neer te zetten. Met de ambitie 'landschapspark Oisterwijk' wil de gemeente de aandacht op het hele buitengebied vestigen.

In het hele buitengebied staat de kwaliteitsverbetering centraal, en veel minder de functie of de grootte ervan. Hiertoe komt in de omgevingsvisie een nieuw instrument.

Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) ziet de gemeente eveneens een brede ontwikkeling. Essentieel is de bijdrage die nieuwe functies leveren aan een hoge kwaliteit van het landelijk gebied. Daartoe behoren onder meer nieuwe woonconcepten die bijdragen aan het hoogwaardige en onderscheidende woonmilieu van de gemeente en niet strijdig zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

In de omgevingsvisie is bepaald dat dergelijke ontwikkelingen denkbaar zijn binnen de kernrandgebieden en landgoederen van de gemeente. Het initiatief sluit hier op aan.

Voor het buitengebied, meer specifiek binnen een kernrandgebied, levert een in pandige woningsplitsing dan ook geen strijdigheid op met de omgevingsvisie.

Conclusie

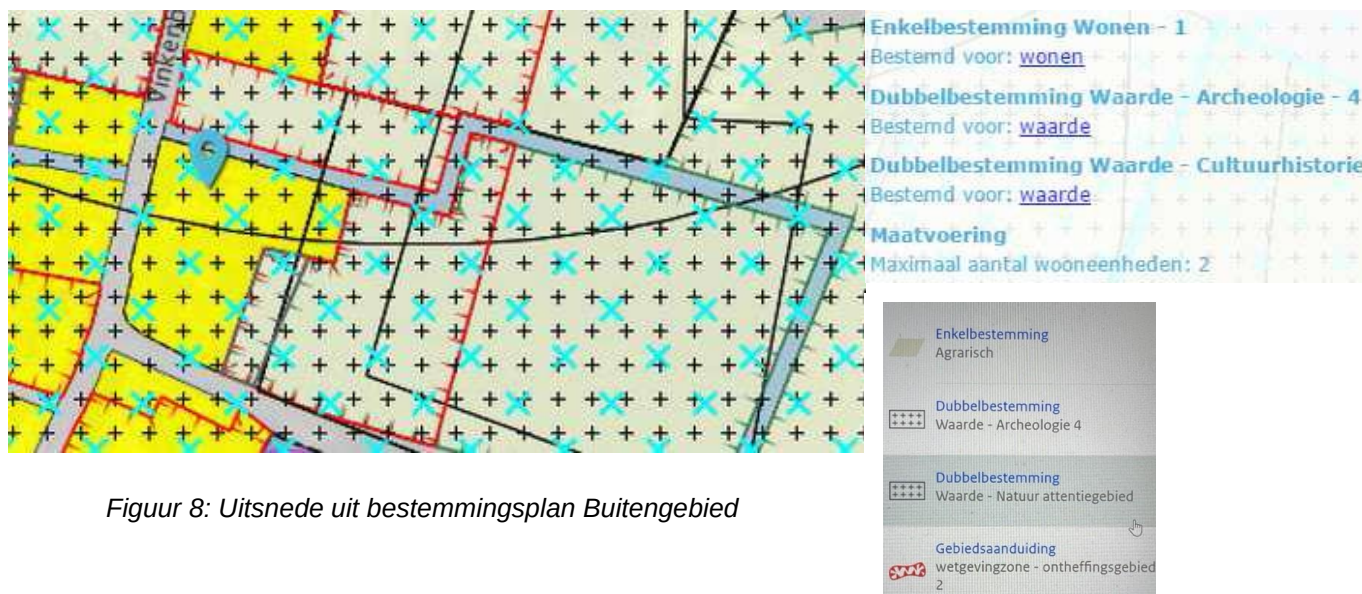
Het initiatief voldoet aan de Omgevingsvisie Oisterwijk.

3.3.2 Bestemmingsplan

✧ Bestemmingsplan Buitengebied

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oisterwijk van toepassing, alsmede de correctieve herziening ervan. Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De correctieve herziening is op 16 april 2015 vastgesteld. Op de gronden waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, rust de bestemming 'Wonen - 1'.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.



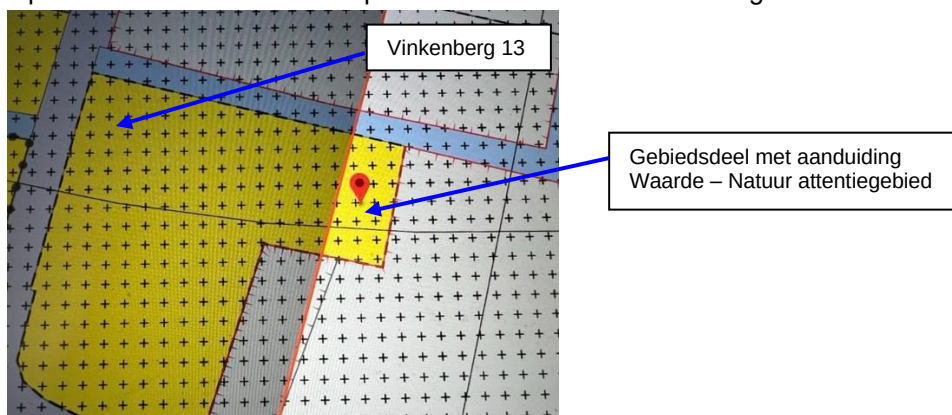
Figuur 8: Uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied

In bovenstaand figuur is te zien dat in de huidige situatie maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak. De wooneenheden die hierbinnen zijn opgericht betreffen Vinkenberg 13 en Vinkenberg 15.

In artikel 21.5.1 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een extra wooneenheid. Gezien de hiervoor geldende voorwaarden kan vanwege het ontbreken van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle pand' hieraan geen toepassing worden gegeven.

Het doel dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het splitsen van de boerderij naar twee zelfstandige wooneenheden op de locatie Vinkenberg 13 te Moergestel. Daardoor zullen in samenhang met de woning ten zuiden van de projectlocatie 3 wooneenheden ontstaan. Op het projectperceel zelf is sprake van 2 woningen.

Op het achterste deel van het perceel rust tevens de aanduiding 'Waarde – Natuur attentiegebied'.



Figuur 9: Uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied

Illustratief zal onderstaand aan de geldende voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan worden getoetst.

✧ Artikel 21.5.1 wijzigingsbevoegdheid

a. wijziging wordt uitsluitend verleend voor zover het karakter van het pand in stand blijft;

De boerderij zal gesplitst worden wat tot doel heeft de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op een duurzame manier in stand te kunnen houden. De extra wooneenheid zal inpandig worden toegevoegd en geen invloed hebben op het karakter van het pand. De karakteristieke voorgevel blijft volledig in de huidige staat gehandhaafd en de zijgevels zullen volledig dan wel nagenoeg onveranderd blijven. Enkel een staldeur wordt vervangen door een raampartij.

Hiermee is in voldoende mate geborgd dat het karakter van het pand in stand blijft en wordt aan deze voorwaarde voldaan.

b. in geval van een cultuurhistorisch waardevol pand wordt wijziging uitsluitend verleend indien de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw in stand blijft en met het toekennen van een bouwaanduiding wordt gewaarborgd;

De cultuurhistorische waarde van de huidige woonboerderij is getoetst bij de monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk en deze heeft de boerderij aangeduid als cultuurhistorische waardevol.

De boerderij zal met een interne verbouwing gesplitst worden in twee zelfstandige wooneenheden zonder dat dit gevolgen heeft voor de karakteristieke waarden van de boerderij en de totale bouwmassa. Van een uitbreiding van bebouwing is geen sprake.
Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

c. wijziging uitsluitend wordt verleend indien overtollige niet - cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen worden gesloopt;

Er is geen sprake van sloop, enkel van een in pandige splitsing. De bijgebouwen zijn overigens niet cultuurhistorisch waardevol.
Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

d. na splitsing bedraagt de inhoud per wooneenheid ten minste 400 m³;

De huidige langgevelboerderij heeft een inhoud van $\pm 1550 \text{ m}^3$. Na splitsing ontstaan er twee woningen waarvan een woning met een inhoud van $\pm 650 \text{ m}^3$ en een woning met een inhoud van $\pm 900 \text{ m}^3$.
Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

e. het bepaalde onder a wordt beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie;

De langgevelboerderij is door de gemeentelijke monumentencommissie beoordeeld en reeds gekenmerkt als cultuurhistorisch waardevol pand. Bij de feitelijke aanvraag om een omgevingsvergunning zal het bouwplan opnieuw voor advies worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie.
Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

f. wijziging wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;

Voor wat betreft de beoordeling wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Daarin is bij de relevante deelfacetten aangegeven en beargumenteerd dat het initiatief op geen enkele wijze leidt tot aantasting of vermindering van het woon- en leefklimaat.
Daarmee kan worden geconcludeerd dat ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

De direct naastgelegen percelen betreffen allen woonbestemmingen. Op enige afstand zijn agrarische bestemmingen gelegen. Tussen de nieuwe woning en de agrarische bestemmingen zijn in alle gevallen al meerdere woonbestemmingen gelegen. De toevoeging van een extra woning binnen de boerderij leidt dan ook niet tot de aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen, omdat ingeval van ontwikkelingen op de agrarische bedrijfspercelen de dichterbij gelegen woningen bepalend zijn voor de haalbaarheid van die ontwikkelingen.
Ook met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar het gestelde onder hoofdstuk 4 van deze toelichting.
Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Conclusie

Aan de voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 21.5.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk, welke bepaling voorziet in een mogelijkheid het huidige bestemmingsplan te wijzigen, wordt voldaan.

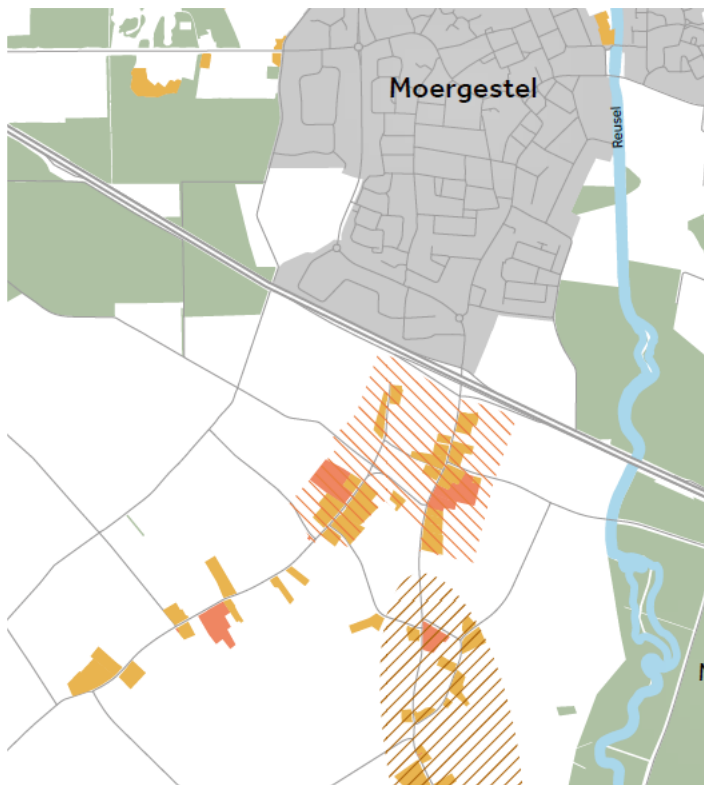
Het gebiedsdeel met de aanduiding 'Waarde – Natuur attentiegebied' behoeft geen verdere toetsing, omdat het bebouwde deel waar het initiatief betrekking op heeft daar buiten valt.

3.3.3 Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk

Op 29 september 2022 is de Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk vastgesteld. Het perceel maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Binnen een bebouwingsconcentratie is het toevoegen van een woning in beginsel een aanvaardbare ontwikkeling, mits deze gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering. Het pand Vinkenberg 13 is op eigen verzoek aangemerkt en beoordeeld als een pand met cultuurhistorische waarden.

Voor de verdere uitwerking hiervan en toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en 4.11.

Onderstaand de uitsnede van de Visie buitengebied Oisterwijk waarop te zien dat het projectperceel deel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie Vinkenberg.



Figuur 10: Uitsnede uit de Visie buitengebied Oisterwijk

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectpercelen (rapportage d.d. juli 2022, projectnr. BM/2873-2022).

Dit verkennende bodemonderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater. Het onderzoek is specifiek uitgevoerd in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat:

- De zintuiglijk onverdachte bovengrond onder de betonvloer van de te verbouwen stal is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket NEN 5740;
- De zintuiglijk onverdachte bovengrond onder de betonvloer van de te verbouwen stal is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket NEN 5740;
- De zintuiglijk onverdachte bovengrond buiten het pand ter plaatse van de tuin en onder het bestrate erf is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket NEN 5740;
- In de zandige ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater zijn de gehalten aan molybdeen en minerale olie boven de streefwaarden aangetroffen. De geringe verhoging aan olie werd in het geheel niet verwacht op basis van de zintuiglijke waarnemingen. Het bijbehorende chromatogram geeft een onduidelijke oliesoort aan, zodat het niet uitgesloten is dat hier eerder sprake is van een laboratoriumnauwkeurigheid. Hoe dan is er qua gehalte ook geen enkele aanleiding voor een herbemonstering.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenenen verbouwing van het zuidelijke stalgedeelte tot woning.

4.2 Geluid

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Door Kragten te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het initiatief op (rapportage d.d. 21 november 2022, projectnummer DJA008-0001).

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in wet Geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Het projectperceel is gelegen in de onderzoekszone van meerdere wegen, te weten de Rijksweg A58, de Vinkenbergh, de Heuvelstraat en de Aboomsestraat. De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, industrieterreinen of spoorwegen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 waarbij de geluidbelastingen zijn getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Rijksweg A58

De geluidbelasting Lden inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt ter plaatse van meerdere gevels meer dan 48 dB, met een maximum van 53 dB (ter plaatse van de noordgevel). De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden; de maximale ontheffingswaarde (53 dB) niet.

Vinkenberg

De geluidbelasting Lden inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt ter plaatse van meerdere gevels meer dan 48 dB, met een maximum van 62 dB (ter plaatse van de westgevel). Zowel de voorkeursgrenswaarde (48 dB) als de maximale ontheffingswaarde (53 dB) worden overschreden. De woningsplitsing is enkel mogelijk indien de geluidbelasting vanwege het wegverkeer wordt gereduceerd tot 53 dB dan wel gevels met een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde als een dove gevel (geen te openen geveldelen) worden uitgevoerd.

Heuvelstraat

De geluidbelasting Lden inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

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.

Met verwijzing naar het gestelde onder 4.3 van het akoestisch rapport kan worden geconcludeerd dat de gecumuleerde geluidimmissies als aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt, waarmee gesteld kan worden dat een en ander kan worden aangemerkt als passend binnen de goede ruimtelijke ordening.

Als na afweging van maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient voor de niet-dove gevels met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde een verzoek tot verlening van hogere waarden ingediend te worden tot de niveaus van de in tabel 3 gepresenteerde geluidbelastingen (van meer dan 48 dB).

Cumulatief

De gecumuleerde geluidbelasting Lden bedraagt maximaal 67 dB ter plaatse van de westgevel. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning dient middels een aanvullend onderzoek aangetoond te worden dat de geluidbelaste gevels enerzijds voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en anderzijds beschikken over een voldoende geluidwering, zodat in de achterliggende geluidgevoelige vertrekken sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Na het verlenen van een hogere waarde vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat voor de woning niet geheel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, doch dat deze weer wel in alle opzichten binnen de maximale ontheffingswaarde blijft. Een ontheffing hogere grenswaarde is dan ook aan de orde.

Voor de woningen zal wel moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Hiervoor wordt te zijner tijd een nader onderzoek uitgevoerd.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

▪ ***Plaatsgebonden risico***

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

▪ ***Groepsrisico***

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Beleidskader

▪ ***Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)***

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

▪ ***Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)***

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

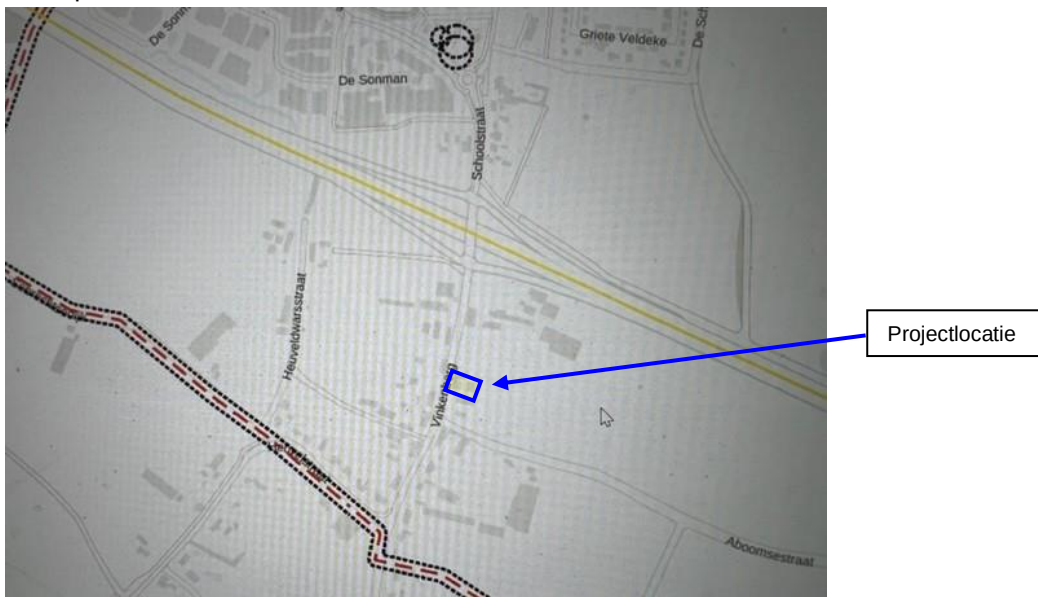
▪ **Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)**

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

Beoordeling projectperceel

Inrichtingen

Afgaande op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting (LPG tankstation) bevindt zich op circa 500 meter.



Figuur 11: Uitsnede uit de risicokaart

Voor het betreffende LPG-tankstation gelden met betrekking tot de 10^{-6} pr-contour de volgende in acht te nemen afstanden:

- het vulpunt 45m;
- het reservoir 25m;
- de afleverinstallatie 15m.

De feitelijke afstand tussen de projectlocatie en bovenvermelde inrichting bedraagt circa 500m. In die zin kan worden geconcludeerd dat aan de in acht te nemen afstanden ruimschoots wordt voldaan.

Transportroutes

In de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) wordt de externe veiligheid geregeld met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is binnen het invloedsgebied gelegen van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg Vinkenbergh. 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 de Vinkenbergh.

Tevens ligt de planlocatie gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58 (binnen een afstand van 200m).

Als gevolg van vorenstaande moet het initiatief ook worden getoetst aan artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waaruit volgt of sprake is van een beperkte of uitgebreide verantwoordingsplicht.

Bij omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs wegen die deel uitmaken van Basisnet Weg kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Voor de A58, met DVS code B006, is de afstand 16 vermeld. Hier ligt de projectlocatie buiten.

Afgezet tegen het effect van het groepsrisico is van belang het aantal personen in een gebied of wijzigingen in de kwetsbaarheid van een object.

Het pand Vinkenberg 13 wordt niet vergroot c.q. uitgebreid en heeft ook reeds nu de bestemming Wonen.

Conform de Handleiding Risicoanalyse Transport bedraagt het kengetal voor het aantal personen voor een woonfunctie 2,4 personen. In de onderhavige situatie wordt het personen-aantal naar aanleiding van de woningsplitsing met (afgerond) maximaal 3 personen verhoogd. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief kan als vaststaand worden aangenomen dat de verandering van de dichtheid van personen zeker niet met meer dan 10% toeneemt.

In november 2018 heeft de OMWB een “Rapportage vervoer van gevaarlijks stoffen” opgesteld. Op grond van deze rapportage kan worden geconcludeerd dat op geen van de gemeentelijke transportroutes sprake is van een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico. Voor vrijwel alle wegen kan zonder nader onderzoek gesteld worden dat sprake is van een waarde van het groepsrisico, dat lager is dan 0,1 x OW. Dit betekent dat bij nieuwe kleinschalige ontwikkelingen nabij deze wegen geen inzicht behoeft te worden gegeven in het groepsrisico. Volstaan kan worden met een beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

In dit geval zal het groepsrisico niet significant toenemen en kan gebruik worden gemaakt van de “Standaard verantwoording van het groepsrisico, gemeente Oisterwijk” en het standaardadvies van de veiligheidsregio.

In dit kader zijn enkele facetten nog van belang.

✧ Zelfredzaamheid

De gebruikers van het af te splitsen woongedeelte zijn goed mobiel en daarmee in staat zelfstandig het gebied te verlaten. De projectlocatie sluit direct aan op bestaande wegenstructuur en valt binnen de dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) van Oisterwijk.

✧ Bestrijdbaarheid

De ligging van het projectperceel, direct aan bestaande infrastructuur en onderdeel van de overgang van bestaand stedelijk gebied naar buitengebied, leidt tot de conclusie dat dit voor de opkomsttijd geen knelpunten zal opleveren. Een goede bereikbaarheid is gegarandeerd. Primaire blusvoorzieningen zijn ter plaatse op orde.

Van opslag van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het projectperceel is evenmin aan de orde.

Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen, zoals gas/aardgas en brandbare vloeistoffen, over buisleidingen zijn veiligheid- en toetsingsafstanden vastgelegd in de diverse circulaires.



Figuur 12: Uitsnede uit de risicokaart

Uit de risicokaart valt af te leiden dat de projectlocatie op circa 250m van de buisleiding (vloeistofleiding) ten zuiden van de projectlocatie. Voor dit soort situaties heeft de brandweer 'Midden- en Westbrabant' een standaard advies geformuleerd voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het brandweeradvies is integraal opgenomen als bijlage. In dit advies zijn maatregelen benoemd met als doel de veiligheid ter plaatse te optimaliseren. Onder het onderdeel 'Transportroutes' is hierop al ingegaan. Waar (aanvullend) aan de orde zal bij het uitwerken van het bouwplan rekening worden gehouden met dit brandweeradvies en de genoemde maatregelen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Besluit milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

Van belang is de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Op grond van de rechtspraak is duidelijk dat van belang is dat de wijziging, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. In dit geval verandert het gebruik van het perceel niet. De schaalgrootte van de beoogde wijziging is beperkt en het project ligt in een omgeving met een gemengd karakter.

Eerder heeft de Afdeling bepaald dat:

- ✧ ingeval de wijziging van het materiële gebruik van het perceel niet zodanig is dat daardoor belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan en
- ✧ dat op grond van de beschikbare onderzoeken naar de ruimtelijke gevolgen van het plan kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer.

Conclusie

Het onderdeel m.e.r. is niet van toepassing.

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

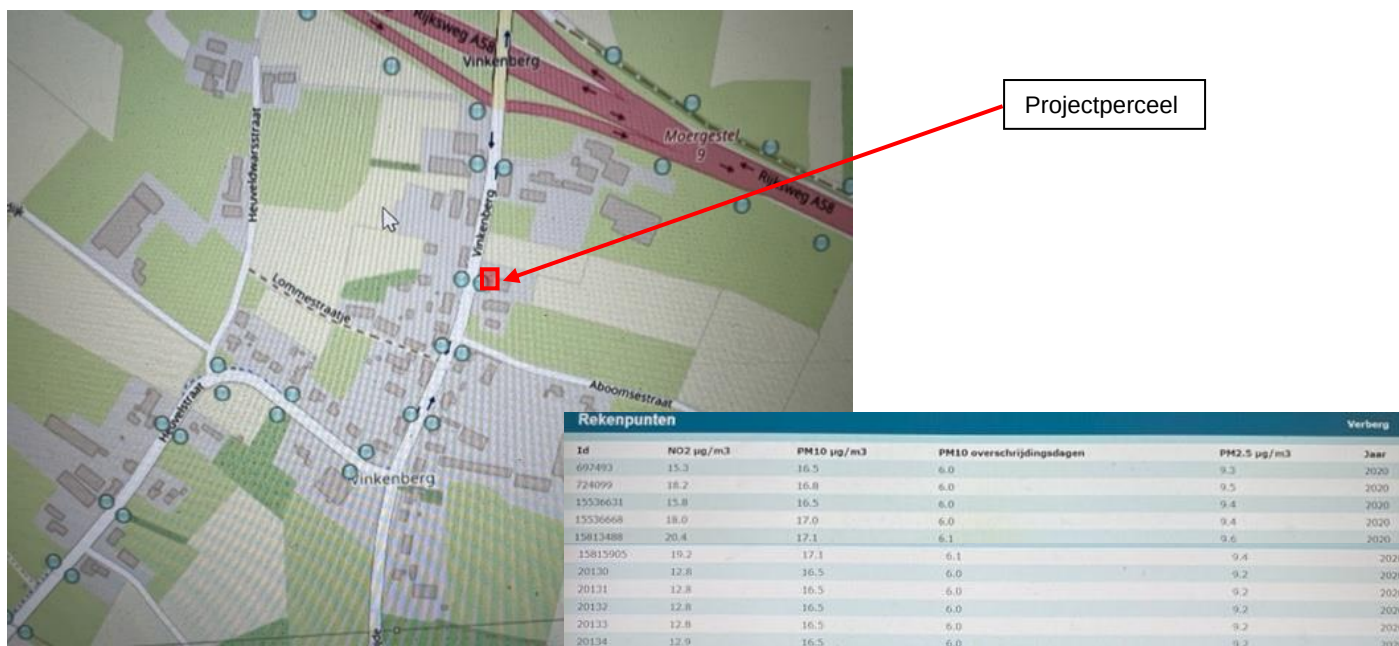
Het voorliggende planinitiatief maakt de realisatie van één (in pandige) wooneenheid mogelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien het voorgestane initiatief zich uitstrekt over (het toevoegen van) slechts één (in pandige) wooneenheid en dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt wordt voldaan aan het 3%-criterium.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2019 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven: NO₂ bedraagt maximaal 20,4 ug/m³ en PM₁₀ bedraagt maximaal 17,1 ug/m³, terwijl de norm 35 ug/m³ is. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt 6,0 dagen en blijft daarmee onder de norm van 35 dagen.



Figuur 13: Uitsnede uit de tool Monitoring NSL 2019

Op basis van onderstaande NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het initiatief kan worden aangemerkt als niet in betekenende mate, reden waarom geen nader onderzoek nodig is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Aangezien het initiatief voldoet aan het 3%-criterium en bovendien daarmee de verkeersaantrekkende werking van dit plan ruim onder der 7500 verkeerbewegingen ligt kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

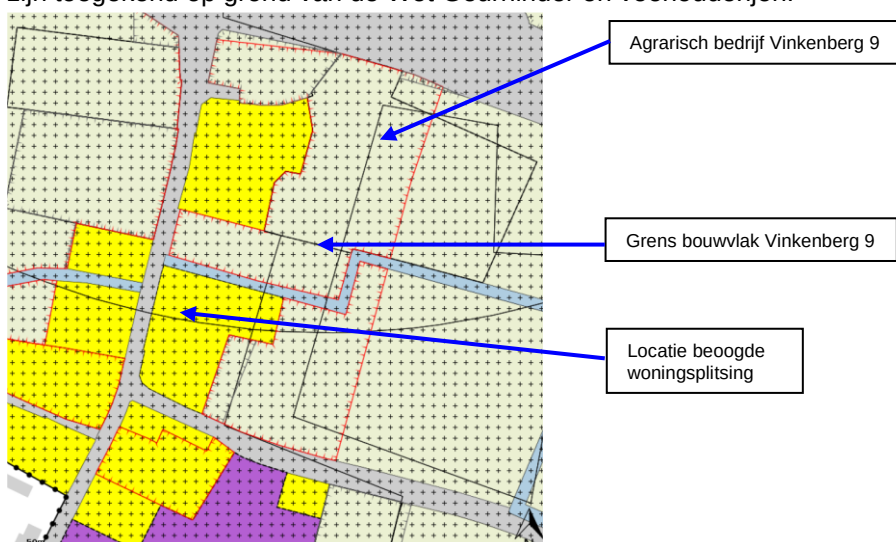
▪ Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven en veehouderijen. Deze wet omvat normen voor geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

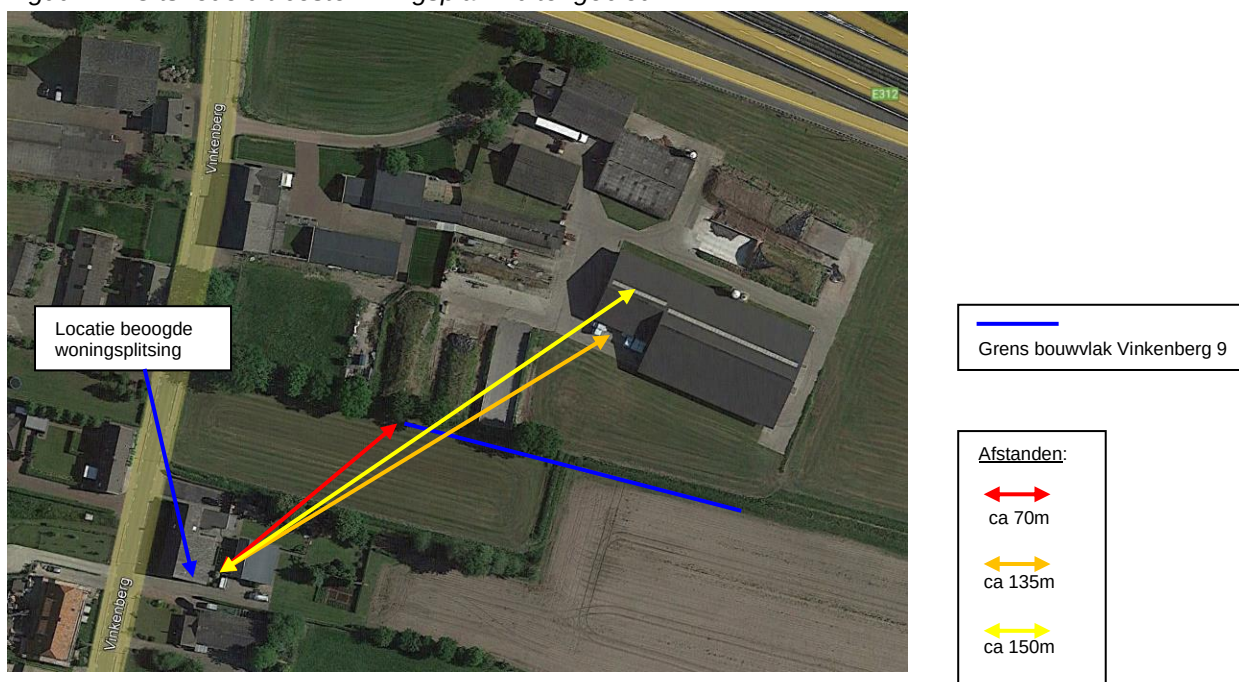
De gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk heeft geen gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld voor de maximale geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten. De gemeente gaat uit van de geurnormen zoals opgesteld in de Wgv.

De projectlocatie ligt voor de Wet geurhinder en veehouderij binnen de bebouwde kom. De afstand bedraagt in dat geval minimaal 100 meter.

In de directe nabijheid van de planlocatie is één veehouderij gelegen. Het betreft de locatie Vinkenberg 9. Op deze locatie worden slechts dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactoren zijn toegekend op grond van de Wet Geurhinder en veehouderijen.



Figuur 14: Uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied



Figuur 15: Luchtfoto met afstandsmaten naar omliggende bedrijven

Zoals aangegeven geldt een afstand van 100 meter. De afstand ten opzichte van (de grens van) het bouwvlak is minder. Ten opzichte van de dierenverblijven en het emissiepunt is dit weer anders en is de afstand groter. Indien ter plaatse van Vinkenbergh 9 ten behoeve van het agrarisch bedrijf een uitbreiding aan de orde zou zijn, dan zijn de dichterbij gelegen burgerwoningen maatgevend voor de beoordeling omtrent de haalbaarheid. In die zin zijn belastende agrarische activiteiten dicht op de grens van het bouwvlak niet mogelijk.

Op grond van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de woningsplitsing geen (verder reikende) beperkingen teweeg brengt voor het agrarisch bedrijf en de afstand ten opzichte van het bedrijf aanvaardbaar is.

▪ Niet-agrarische bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

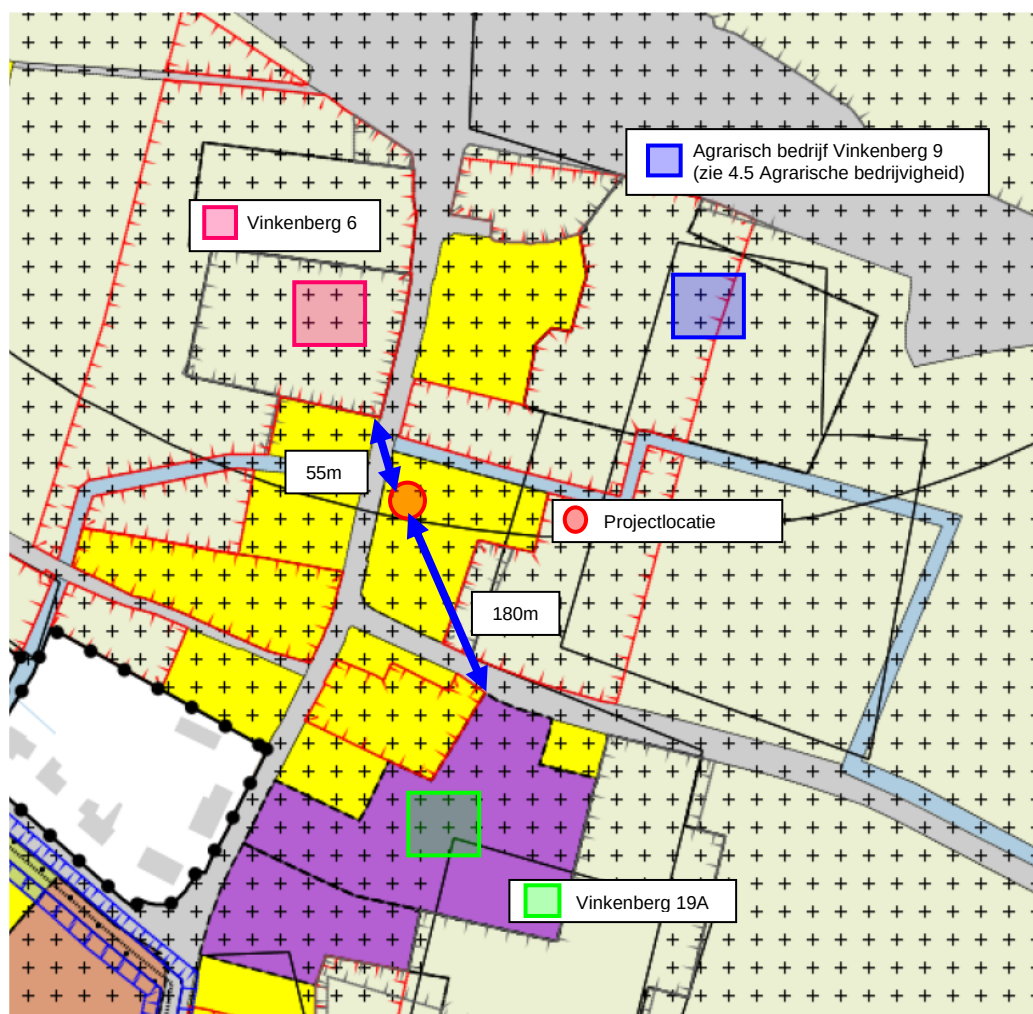
Richtafstanden conform Bedrijven en milieuzonering, VNG

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is van belang dat er geen sprake is van bedrijven, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkel- / bouwlocatie. In de omgeving van de projectlocatie komen op diverse locaties bedrijven voor. De ligging van bedrijven is in algemene zin geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die dergelijke bedrijven veroorzaken, zonder meer toelaatbaar zijn.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. De directe omgeving van het plangebied kan door de afwisseling van woningen, agrarische bedrijven en een andersoortig bedrijf worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Onderstaand zijn de verschillende afstanden geduid van de projectlocatie ten opzichte van de bedrijvigheid in de directe omgeving.



Figuur 16: Uitsnede uit bestemmingsplan Buitengebied met afstandsmaten naar omliggende bedrijven

Adres	Type bedrijf	Categorie bedrijvigheid	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Vinkenberg 6	Pierenkwekerij	3.2	100	55
Vinkenberg 19A	Bouwbedrijf / goederenweg- vervoerbedrijf	3.2	100	180

Zoals aangegeven kan de omgeving van het plangebied vanwege de menging en diversiteit van functies worden aangemerkt als gemengd gebied. Als gevolg daarvan mogen de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Het bouwbedrijf ligt sowieso al op een grotere afstand dan de gewenste. De pierenkwekerij kan met één stap worden verlaagd en komt daarmee op een gewenste afstand van 50m. Hier wordt aan voldaan. Overigens geldt ook hiervoor dat ingeval van mogelijke uitbreidingswensen de dichterbij gelegen burgerwoningen maatgevend zijn voor de beoordeling omtrent de haalbaarheid. In die zin zijn belastende agrarische activiteiten dicht op de grens van het bouwvlak niet mogelijk. Opgemerkt wordt dat enkele jaren geleden belendend aan dit perceel de bestemming is gewijzigd in Wonen. De afstand van deze locatie ten opzichte van de grens van de inrichting bedroeg en bedraagt 0m en die tot de bedrijfsbebouwing <30m. In die zin is eerder al beoordeeld dat van enige belemmering over en weer geen sprake is.

Conclusie

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat met de woningsplitsing geen belangen van bedrijven worden geschaad.

Daarmee kan voor deze planwijziging een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

4.7 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van de projectpercelen zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

Conclusie

Gezien bovenstaande is dit onderdeel geen beletsel voor de beoogde splitsing.

4.8 Water

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

▪ Waterschap De Dommel

Verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied is waterschap De Dommel.

Op 26 maart 2021 heeft het Dagelijks bestuur van het waterschap De Dommel regels vastgesteld omtrent het afvoeren van hemelwater. Met de bijbehorende algemene regels en beleidsregels en het waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water', zijn de randvoorwaarden van waterschap de Dommel voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen.

▪ Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is overgenomen in de Keur. In de Algemene regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar het voor staat en welke maatregel er nodig is om hieraan te voldoen.

Voor het hemelwater geldt dat al het hemelwater van alle verharding op eigen terrein moet worden opgevangen, gebufferd, hergebruikt en/of geïnfilteerd.

Aangezien met de boerderijsplitsing het bebouwd oppervlak ongewijzigd blijft en derhalve niet toeneemt en van een verruiming van een bouwvlak evenmin sprake is, kan worden geconcludeerd dat er geen verandering plaatsvindt ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie.

De omvang (van het verharde oppervlak) van dit plan blijft onveranderd waardoor het effect op het watersysteem nihil is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de “hydrologische winst”, die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van hydrologisch neutraal bouwen.

Daarom geldt er voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen (postzegelplannen) waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250m² vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis.

▪ **Gemeente Oisterwijk**

De gemeente Oisterwijk heeft op 21 april 2022 de ‘Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022’ vastgesteld. De gemeente hanteert daarbij het uitgangspunt dat het *gehele* verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. Hemelwater van daken en verhardingen mag dus niet via het gemengde rioolstelsel worden afgevoerd.

De initiatiefnemers van ruimtelijke plannen zijn verplicht om de mogelijkheden te verkennen voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Indien het mogelijk is om het afvloeiende hemelwater op het eigen terrein te verwerken, dan dient dit ook te gebeuren. Als dit niet mogelijk is dan kan de zorgplicht worden overgedragen aan de gemeente.

Bij de behandeling dient de volgende voorkeursvolgorde (waterkwantiteit) zoveel mogelijk te worden gevolgd: hergebruik, vasthouden, bergen, infiltreren, afvoeren.

▪ **Waterhuishouding huidige en toekomstige situatie door woningsplitsing.**

Van belang is dat twee onderdelen inzichtelijk worden gemaakt:

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

Primair is van belang te toetsen aan de geldende Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022 van de gemeente Oisterwijk. Nog onduidelijk is in hoeverre sprake is van een omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteit. In elk geval is geen sprake van het aanbrengen van waterafvoerende verharding.

Indien de splitsing vergunningplichtig blijkt, dan geldt de verplichting dat al het hemelwater dat op het projectperceel valt op eigen terrein dient te worden verwerkt. Zie hieronder onder ad b.

Indien wordt uitgegaan van de aanwezigheid van de drukriolering, dan geldt hoofdstuk 5 van voormelde Verordening. Hierin is bepaald dat het niet is toegestaan hemelwater te lozen op het gemeentelijk vuilwater riool. Dit is niet het geval. De eigenaar heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken of te lozen in een sloot of waterberging. Voor lozing op een sloot kan een goedkeuring, melding of vergunning van het waterschap noodzakelijk zijn.

Ad a

Het vuil water van de bestaande woning is aangesloten op het drukriool. Het vuil water van de nieuwe woning zal eveneens worden aangesloten op het drukriool. Het beleid van de gemeente Oisterwijk voorziet er in dat afvalwater per woning dient te worden afgevoerd. In de huidige situatie is sprake van één aansluiting. Met de beoogde splitsing wordt ten behoeve van de nieuwe wooneenheid een afzonderlijke aansluiting gerealiseerd. De vereiste vergunning zal worden aangevraagd.

Het hemelwater van de huidige woning en de nieuwe woning (nieuwe woning wordt geheel inpandig in het huidige pand gerealiseerd!) loopt uit in een verzamelput op het erf, waar het infiltreert. Er is bij overvloedige regenval een overloop naar de sloot, vanwaar het in het oppervlaktewater komt.

De huidige situatie blijft dus ongewijzigd. Er verandert dus niets door de woningsplitsing.

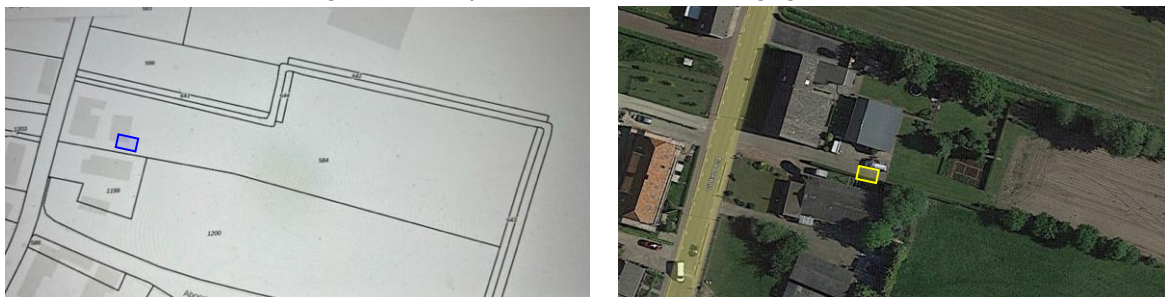
Ad b

De beoogde woningsplitsing voorziet niet in een uitbreiding van het dakoppervlak. Dit deel van het bestaande dakoppervlak bedraagt 140m². Ook het aanwezige bijgebouw blijft ongewijzigd. Hiervan bedraagt het bestaande dakoppervlak (ten dienste van het nieuwe woondeel) maximaal 75m². Het terrein rond de woning en het bijgebouw is verhard. Ook deze situatie blijft ongewijzigd. Het oppervlak van het verharde terrein, dat toegerekend kan worden aan het nieuwe woondeel bedraagt circa 200m².

Ingeval sprake is van een vergunningplichtige activiteit geldt ten aanzien van het hemelwaterafvoer dat op eigen terrein in een bergingscapaciteit moet worden voorzien van 0,06 (60 mm per m²) x oppervlak (400m²) x de gevoeligheidsfactor volgens de keur van het waterschap (0,5). Concreet komt dit neer op een opvangcapaciteit van 2,4m³.

Zoals aangegeven loopt het hemelwater uit in een verzamelput op het erf met een inhoud van >2,4m³ waar het infiltreert. Er is bij overvloedige regenval tevens een overloop naar de sloot, vanwaar het in het oppervlaktewater komt.

De situatie van de aanwezige verzamelput is onderstaand weergegeven.



Figuur 17: Situering aanwezige verzamelput

Op grond van voornoemde verordening dient de benodigde voorziening uiterlijk gelijk aan het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verharding gerealiseerd te zijn. Ondanks dat de bestaande situatie qua dakoppervlak en buitenverharding niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie en de huidige voorziening toereikend voor een afdoende opvang en berging van het hemelwater op eigen terrein, zal ten behoeve van de vereiste voorziening een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.

Indien de huidige situatie wordt aangemerkt vanuit de aanwezigheid van drukriolering, dan geldt eveneens dat het niet is toegestaan hemelwater te lozen op het gemeentelijk vuilwater riool. Dit is niet aan de orde.

Tevens is van toepassing dat de eigenaar van een perceel de verplichting heeft het hemelwater op eigen terrein te verwerken of te lozen in een sloot of waterberging. Hiervoor is al aangegeven dat de bestaande voorziening hiervoor toereikend is.

Conclusie

Het gestelde onder a en b leidt dan ook tot de conclusie dat het functioneren van het huidige watersysteem door de planuitvoering niet zal verslechteren. Daarmee is voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan (de uitgangspunten van) het gemeentelijk rioleringsplan (V-GRP 2009-2015), alsmede aan het bepaalde in de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022. Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de woningsplitsing.

4.9 Verkeer

4.9.1 Verkeer

De huidige bebouwing, de langgevelboerderij, op het perceel van Vinkenberg 13 heeft reeds 2 ontsluitingsroutes. Voor wat betreft de ontsluitingssituatie vanaf de planlocatie wijzigt er dus niets ten opzichte van de huidige situatie.

Het initiatief voorziet in het toevoegen van één (in pandige) wooneenheid. De realisatie van een wooneenheid geeft maximaal 10 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Vinkenberg nauwelijks tot niet beïnvloeden, omdat het slechts een uiterst beperkt percentage betreft van de huidige intensiteit op de Vinkenberg.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de boerderijsplitsing en de ontsluiting van de woning op de Vinkenberg zal leiden tot een onevenredige belasting ervan.

4.9.2 Parkeren

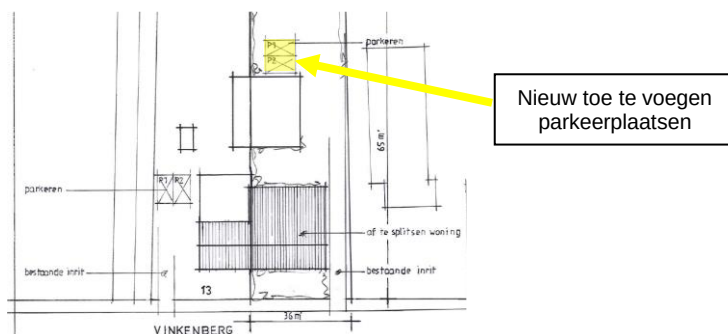
4.9.2.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van de projectlocatie is. Om te bepalen wat de effecten van het initiatief op de verkeersaantrekkende werking van de projectlocatie 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.

4.9.2.2 Beoordeling parkeren

De projectlocatie wordt in de 'Nota Parkeernormen 2016' van de gemeente Oisterwijk aangemerkt als 'buitengebied'. De op te richten woningen zijn aan te merken als behorend tot de klasse 'koop, halfvrijstaand'. Hiervoor geldt een gemeentelijke parkeernorm van 2,2 pp/woning. Dat houdt in dat voor de projectlocatie en de daarin te realiseren woning een totale parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen van toepassing is. Het in de 'Nota Parkeernormen 2016' vastgelegde uitgangspunt is dat in beginsel op eigen terrein dient te worden voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen. Bij grootschalige projecten kan dit eventueel binnen het plangebied zijn. Aangezien er sprake is van een relatief klein project is realisatie op eigen terrein echter het beleidsmatige uitgangspunt. Gelet op de afmetingen van het woonperceel is er op eigen terrein voldoende ruimte om te voorzien in genoeg parkeerplaatsen.

Deze worden feitelijk ook op eigen terrein gerealiseerd. Momenteel bieden beide percelen ruimte voor het parkeren van minimaal 3 voertuigen; dit zal onveranderd aanwezig blijven.



Figuur 18: Overzicht nieuw aan te leggen parkeerplaatsen

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering de uitvoering van het plan.

4.10 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, meer specifiek de Wet natuurbescherming. Deze wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het wettelijk kader is gericht op het behoud van de biologische diversiteit en een duurzaam gebruik van de bestanddelen daarvan, de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, het behoud van het vogelstand en de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving.

In het kader van de Wet natuurbescherming heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant vastgesteld. In deze Verordening staan alle regels voor natuurbescherming in Brabant, zowel voor Natura 2000-gebieden als in het wild levende dieren en bossen of andere houtopstanden. Voor activiteiten die een schadelijk effect hebben op beschermde soorten dient een ontheffing of een vergunning te worden verkregen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het projectperceel. Dit betekent concreet dat geïnventariseerd dient te worden of er beschermde planten en dieren voorkomen, of er een ontheffing noodzakelijk is en zo ja, of het aannemelijk is dat die ontheffing ook kan worden verkregen. Is dit laatste niet het geval dan zou een ruimtelijke ontwikkeling niet plaats kunnen vinden.

De geplande wijziging heeft geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning of ontheffing op grond van de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant is niet aan de orde.

Omdat de herontwikkeling geen extra bebouwing oplevert, is er geen sprake van een nadelig effect op de diersoorten die leven in de omgeving van de planlocatie. Het dak blijft volledig intact en de gevels grotendeels. Slechts op twee punten worden een deur en stalraampje vervangen door een raampartij. De locatie laat zich omschrijven bijna volledig verharde en bebouwde omgeving binnen (een uitloper van) de bebouwde kern en gelegen binnen de bebouwingsconcentratie langs de Vinkenberg. Gezien de aanwezige structuren en biotopen zijn beschermde soorten op de projectlocatie niet aangetroffen en worden deze evenmin verwacht.

Daar waar het gaat om beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen en kevers, is van belang dat de locatie geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties bevat. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de projectlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken.

Op basis van de omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen.

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de projectlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het projectgebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant.

Vanwege de aanwezige verharding en het ontbreken van groenstructuren op het projectperceel is geen sprake van vogelnesten. Hoewel alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming behoeft hiermee geen rekening te worden gehouden, omdat er geen sprake gaat zijn van sloopwerkzaamheden.

Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de projectlocatie.

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Noord-Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd.

Verder zijn er geen groenstructuren van enige ecologische betekenis aanwezig op het perceel en zijn ook geen beschermde of bedreigde plantensoorten te verwachten.

Stikstofonderzoek

In verband met de bouw van de woning is met toepassing van de AERIUS Calculator 2020 de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en gebruiksfase berekend. Doel van deze berekening is om te beoordelen of het gebruik van de geplande woning leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de separate bijlage.

Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het gebruik van de beoogde inpandige woning op Vinkenbergh 13 te Moergestel niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Op grond van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de inpandige splitsing, waarmee binnen de bestaande bebouwing een nieuwe wooneenheid wordt toegevoegd.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

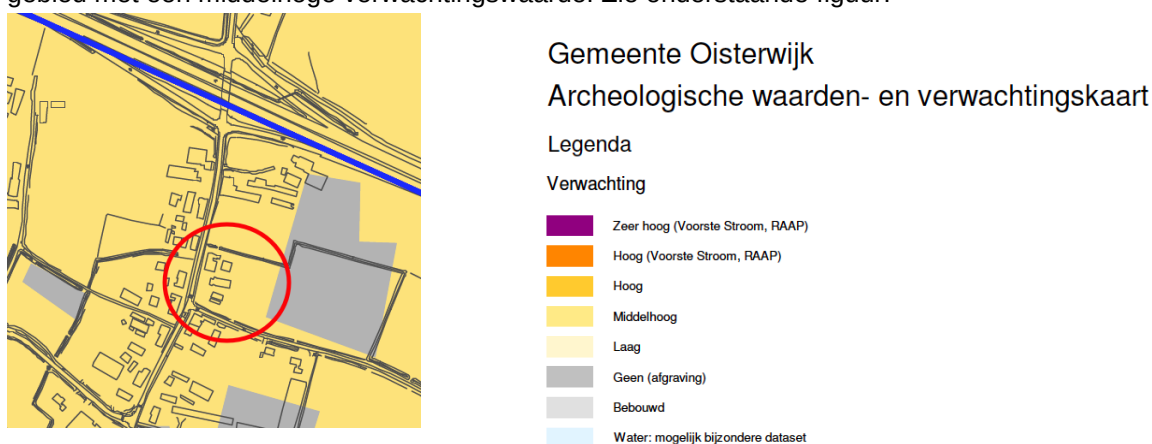
Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg, gericht op een betere bescherming van het archeologisch erfgoed, bepaalt dat elke gemeente over een eigen archeologiebeleid dient te beschikken. De algemene uitgangspunten van deze wet laten zich als volgt vertalen:

- gestreefd dient te worden naar behoud in situ van de archeologische waarden;
- de verstoorder betaalt;
- zorg dragen voor verankering van archeologie in ruimtelijke plannen.

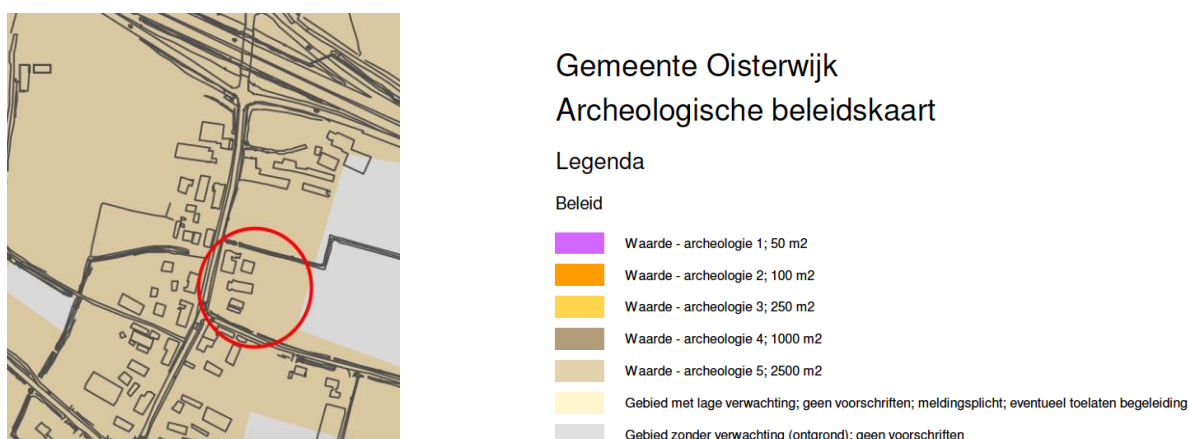
De gemeente Oisterwijk heeft hierop in 2018 het archeologiebeleid voor de gemeente Oisterwijk vastgesteld.

Daartoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld, die inzicht geeft in het archeologisch erfgoed van de gemeente. Daaruit kan worden afgeleid dat het projectperceel is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Zie onderstaande figuur.



Figuur 19: Uitsnede uit de archeologische waarden- en verwachtingskaart

De verwachtingskaart is vervolgens vertaald in een beleidskaart, waaraan matrixnormen zijn gekoppeld. Op de beleidskaart is opgenomen hoe wordt omgegaan met archeologie in de bepaalde verwachtingsvolle gebieden. De kaart is afgebeeld in onderstaande figuur.



Figuur 20: Uitsnede uit de archeologische waarden- en verwachtingskaart

Uit de beleidskaart kan worden afgeleid dat het projectperceel is gelegen in een gebied met de Waarde – archeologie 5.

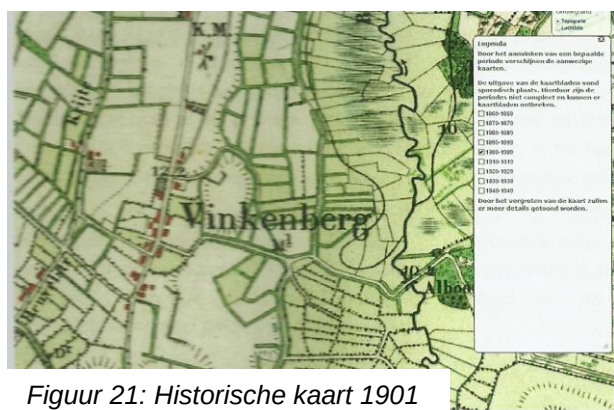
Conclusie

Op basis van het door de gemeenteraad van Oisterwijk vastgestelde archeologiebeleid kan worden geconcludeerd dat het projectperceel is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Op grond van de beleidskaart geldt daar de Waarde – archeologie 5. Op grond van de matrix betekent dit, dat bij het bouwen dieper dan 50cm en groter dan 2500m² een nader archeologisch onderzoek moet worden verricht.

Aangezien de nieuwe wooneenheid volledig inpandig gerealiseerd wordt, heeft de beoogde herontwikkeling dus geen invloed op de omvang van de huidige bebouwing. Er zal dus ook geen sprake zijn van een verstoring van de bodem; hiermee is een verkennend archeologisch onderzoek dan ook niet nodig.

▪ **Cultuurhistorie**

De boerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel is gelegen aan een historisch bebouwingslint. De Vinkenberg, overgaand in enerzijds de Heuvelstraat en anderzijds de Broekzijde. De Heuvelstraat vormt van oudsher de verbinding van Moergestel naar Biest-Houtakker/Hilvarenbeek. De Broekzijde is de verbinding van oudsher naar de Haghorst/Diessen. Het lint ligt op de beekdalflank van de Reusel.



Figuur 21: Historische kaart 1901

Op de historische kaart van 1901, zie hiernaast, is goed te zien dat er indertijd aan de Vinkenberg al, aan beide zijden van de weg, bebouwing aanwezig is in de vorm van boerderijen. De indertijd aanwezige bebouwingsstructuur in de vorm van een lint wijkt nauwelijks af van de huidige bebouwingsstructuur

De oudste bebouwing ligt daarbij aan de westzijde. De gronden waren hier voldoende droog om boerderijen op te richten.

In een latere fase is de ontwatering van de gronden in het beekdal verbeterd en zijn er aan de oostzijde (zijde van de beek) meerdere boerderijen opgericht. Deze boerderijen stammen uit de periode 1920 -1935. Thans kenmerkt de Vinkenberg zich dan ook als een historisch bebouwingslint met aan weerszijde van de weg historische langgevelboerderijen uit verschillende tijdperiodes. De Vinkenberg is daarmee een vrij gaaf voorbeeld van een historisch lint waaraan de ontginningsgeschiedenis goed is af te lezen.

Een tweetal boerderijen aan de westzijde zijn aangewezen als gemeentelijke monument. Dit geldt voor de boerderijen Vinkenberg 8 en 14. De boerderijen Vinkenberg 4 en 16 en nu ook Vinkenberg 13 zijn specifiek aangeduid als cultuurhistorisch waardevol (Bron: Bestemmingsplan buitengebied). De boerderij Vinkenberg 13, vergelijkbaar met Vinkenberg 4, 8,14 en 16 maakt onderdeel uit van een historische ensemble met beeldbepalende betekenis voor de omgeving.

Toetsing woningsplitsing

Voor de beoordeling door de monumentencommissie is in februari 2016 een cultuurhistorisch rapport opgesteld met een beschrijving van de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van het pand. Zoals onder 2.2 'het planinitiatief' beschreven is bij de uitwerking van de splitsing nadrukkelijk rekening is gehouden met die kenmerken.

In algemene zin kan gesteld worden dat de boerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel is gelegen aan een historisch bebouwingslint. De Vinkenberg gaat over in enerzijds de Heuvelstraat en anderzijds de Broekzijde. De Heuvelstraat vormt van oudsher de verbinding van Moergestel naar Biest-Houtakker/Hilvarenbeek. De Broekzijde is de verbinding van oudsher naar de Haghorst/Diessen. Het lint ligt op de beekdalflank van de Reusel.

Op de bovenstaande historische kaart van 1901 is goed te zien dat er indertijd aan beide zijden van de Vinkenberg al bebouwing aanwezig was in de vorm van boerderijen. De indertijd aanwezige bebouwingsstructuur in de vorm van een lint wijkt nauwelijks af van de huidige bebouwingsstructuur. De boerderij Vinkenberg 13 is architectonisch-cultuurhistorisch van belang als voorbeeld van een langgevelboerderij uit circa 1930. De hoofdopzet, de gebruikte materialen en detailleringen geven het gebouw een uitstraling die karakteristiek is voor die bouwperiode. De hoofdvorm van de boerderij is goed bewaard gebleven.

De boerderij bestaat uit een enkele bouwlaag met hierop een zadeldak. De kap bestaat uit mulde zwarte pannen en is geheel authentiek in zijn vorm en kent dus geen storende dakopeningen zoals dakkapellen en dergelijke. Het geheel oogt daarmee nog gaaf en oorspronkelijk. Er zijn 2 schoorstenen die nog beide op de oorspronkelijke plaats aanwezig zijn. Een schoorsteen bevindt zich boven de brandgevel en was oorspronkelijk voor het fornuis in de schouw in de 'herd'. De andere schoorsteen bevindt zich tegen de topgevel en was voor de kachel in de 'goei' kamer. Deze karakteristieken blijven met de splitsing intact.

In het cultuurhistorisch rapport zijn de waardevolle kenmerken van de gevels beschreven. Met de woningsplitsing wordt voor het overgrote deel geen van deze kenmerken aangetast. Deze blijven nagenoeg allen intact.

Zoals onder 3.2.3 aangegeven is het duidelijke onderscheid tussen het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte niet meer aanwezig is als gevolg waarvan de essentiële waarden van de langgevelboerderij zijn aangetast. Zo is de voorgevel niet meer authentiek en is de boerderij uitgebouwd middels een aanbouw.

Met het initiatief is het de opzet om het pand aan te merken als beeldbepalend. Nu daarmee gebruik wordt gemaakt van de bepaling 3.69, lid b, dient rekening te worden gehouden met kosten voor kwaliteitsverbetering tot een bedrag van € 62.500.

Op grond van het bepaalde in artikel 7 onder j van de Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit 2023 is het mogelijk kostenposten te verrekenen met de gevraagde investering van € 62.500, indien dit bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in de vorm van het terugbrengen van cultuurhistorische elementen.

Het is aan de gemeente Oisterwijk om uiteindelijk te bepalen of deze aanpassingen voldoende leidt tot een verbetering van de herkenbaarheid van het beeldbepalende pand op deze locatie (en daarmee een toevoeging van omgevingskwaliteit behelst) om de kosten hiervoor in te zetten als fysieke kwaliteitsverbetering.

Daartoe heeft de initiatiefnemer een plan ontwikkeld dat niet enkel voorziet in de gewenste woningsplitsing, maar gelijktijdig in een aantal fysieke maatregelen gericht op het herstel van cultuurhistorische waarden. Meer specifiek gaat het om vervanging van kozijnen, luiken en de voordeur met bovenlicht, het vernieuwen van het versleten voegwerk en werkzaamheden aan de versleten dakgoot.

Het plan is voor advies voorgelegd aan de Gemeentelijke adviescommissie Erfgoed en Omgevingskwaliteit van de gemeente Oisterwijk. In de vergadering van 4 juni j.l. heeft de commissie aangegeven dat het naast de roedeverdeling voor de cultuurhistorische waardeverbetering noodzakelijk is dat de profilering van de kozijnen en ramen gelijkend zijn aan de historische schuiframen. Dit betekent het toepassen van kenmerkende zaken als een weldorpel, een

wisseldorpel, stopverf(imitatie) ter plaatse van glasmontage en dunne roeden. Aanvullend heeft de initiatiefnemer een detaillering van de raamkozijnen verstrekt ten aanzien waarvan de commissie heeft geoordeeld dat die bijdragen aan een cultuurhistorische verbetering van de boerderij van veraf en van dichtbij. De commissie heeft aandacht gevraagd voor de uitstraling ter plaatse van de kozijnverbindingen. Bij moderne fabricage tekenen deze zich af door de standaard profilering van rond 3mm op de hoeken; historische kozijnen hebben dit niet en dat heeft de voorkeur. De commissie is van mening dat de langgevelboerderij als beeldbepalend kan worden aangemerkt.

De kosten van de ingrepen, die door de commissie zijn aangemerkt als een verbetering van de waarden van het pand, overstijgen de vereiste prestatie van € 62.500. De initiatiefnemer kiest dan ook voor deze optie.

Het behoud van de beeldbepalende boerderij zal in het bestemmingsplan worden geborgd met een aanduiding en een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de te behouden karakteristieken. In bijlage 5 is een overzicht opgenomen van de door te voeren herstel- c.q. onderhoudsingenrepen. Deze hebben de instemming van de gemeente Oisterwijk.

Daarmee wordt met het initiatief voldaan aan de eisen zoals vastgelegd in 3.69, sub b, van de IOV en de Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit 2023.

Conclusie

Het ingediende plan heeft de instemming van de Gemeentelijke adviescommissie Erfgoed en Omgevingskwaliteit van de gemeente Oisterwijk. Het pand krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldbepalend' en de instandhouding van de langgevelboerderij en de te behouden karakteristieken worden geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

▪ **Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie**

In het bestemmingsplan Buitengebied geldt voor het gebied, waarvan de projectlocatie deel uitmaakt, een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. De doelstelling van deze dubbelbestemming is mede bestemd voor de bescherming van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element. Dit geldt dan voor zowel de Oisterwijkse als de Moergestelse molen.

De afstand van de projectlocatie tot beide molens is zodanig dat van enige invloed op de windvang dan wel het zicht geen sprake is. Bovendien vindt de ontwikkeling volledig in pandig binnen bestaande bebouwing plaats en voorziet deze derhalve niet in een uitbreiding van de hoogte.

Conclusie

De belangen ter bescherming van de bestaande molens in de gemeente, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming Waarde – cultuurhistorie, worden niet geschaad.

4.12 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van varkens- en pluimveehouderijen van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens- en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en

endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen. Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen varkens- en/of pluimveehouderijen aanwezig. Daarnaast is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen die aangehouden moet worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is. Binnen de nabijheid van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Een verdere toetsing aan de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" is voor geitenhouderijen niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect "gezondheid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de splitsing van een bestaande langgevelboerderij ten behoeve van één extra wooneenheid ter plaatse van het perceel Vinkenbergh 13 te Moergestel.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten en de standaard van de gemeente Heusden. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

5.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papier) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Onderstaand wordt een uitleg gegeven van de bestemming Wonen.

Wonen

De tot wonen bestemde gronden is bedoeld voor een twee-onder-een-kap-woning met bijbehorende bijgebouwen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maatvoering opgenomen en een aanduiding, gericht op het beeldbepalende karakter van de langgevelboerderij en het behoud van de karakteristieken van diezelfde waarden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Vóóraf zijn de eigenaren / bewoners van de panden die in de directe omgeving van Vinkenberg 13 zijn gelegen, meer specifiek de nummers 6, 8, 10, 12 en 15, persoonlijk benaderd door de eigenaar van Vinkenberg 13 met de mogelijkheid om informatie te krijgen en eventuele wensen kenbaar te maken met als onderliggend doel om te bezien of en in hoeverre rekening daarmee kan worden gehouden bij de totstandkoming van het plan. Besproken is dat er sprake is van een interne woningsplitsing waarbij is aangegeven dat de meest belangrijke uitwendige wijziging zit in het vervangen van de staldeuren in de zijgevel door glas.

Geen van de omwonenden heeft bezwaren tegen de voorgenomen woningsplitsing en de geduide aanpassing van de zijgevel.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 september 2023 conform de wettelijke bepalingen gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

De ontvangen zienswijze is beoordeeld en heeft aanleiding gevormd tot aanpassing van het plan in die zin dat de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' is vervangen door 'specifieke vorm van wonen – beeldbepalend'.

De nota zienswijzen is als bijlage 6 bijgevoegd bij deze plantoelichting.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, lid 1, van de Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2a van de Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is.

Op basis van artikel 6.12, lid 2a, van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht, omdat de gemeente en de eigenaar / initiatiefnemer afspraken hierover hebben gemaakt. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.