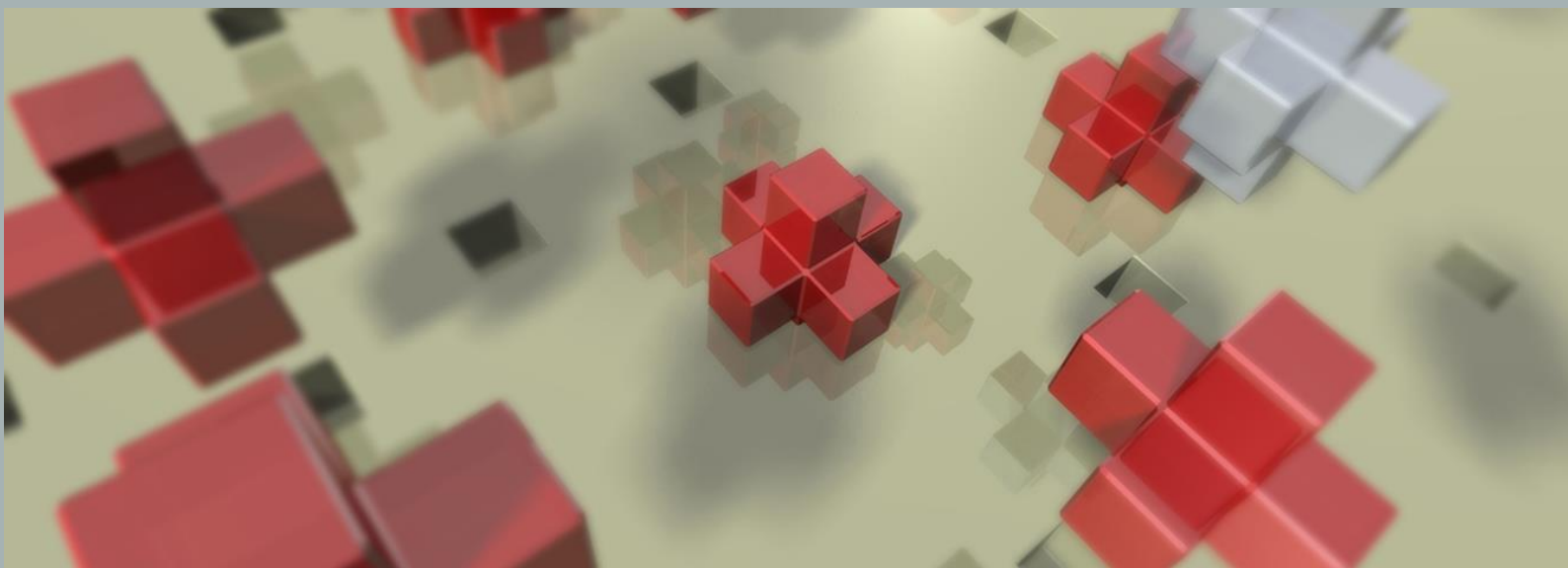


Bestemmingsplan 'De Logt 3a, Oisterwijk'

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'De Logt 3a, Oisterwijk'

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00278_5
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0824.BPDELOGT3A-VA01
Datum:	mei 2020
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	JvdA
Concept:	augustus 2018, maart 2019
Ontwerp:	november 2019
Vaststelling:	18 mei 2020
Bron foto kaft:	Abstract 1
Beknopte inhoud:	Herbestemming locatie De Logt 3a te Oisterwijk van veehouderij naar wonen met nevenfunctie (retraite) in één bouwmassa.

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gewenste situatie	8
2.3 Landschappelijke inpassing en bevordering ruimtelijke kwaliteit	11
2.4 Beeldkwaliteit	13
3.BELEIDSTOETS	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	16
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4.MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING	22
4.1 M.e.r.-plicht	22
4.2 Natuurbescherming	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4 Waterparagraaf	25
4.5 Bodem	27
4.6 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7 Geurhinder	29
4.8 Akoestiek	30
4.9 Luchtkwaliteit	31
4.10 Externe veiligheid	33
4.11 Kabels en leidingen	35
4.12 Verkeer en parkeren	35

5. JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Systematiek van de regels	36
5.3 Toelichting op de bestemmingen	38
 6. UITVOERBAARHEID	 40
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	40
6.1.2 Planprocedure: omgevingsdialoog, inspraak en zienswijzen	40
6.1.3 Omgevingsdialoog	40
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	41
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Landschapsinrichtingsplan	
Bijlage 2: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Externe veiligheid	
Bijlage 5: Stikstofberekening	
Bijlage 6: Vooroverlegreacties	
Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog	

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om de agrarische bedrijfsbestemming aan de Logt 3a te Oisterwijk om te zetten naar een woonbestemming. Hervatting van de veehouderijfunctie is niet meer aan de orde. Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om een sociale nevenfunctie in de vorm van een kleinschalig retraitecentrum in de nieuwe bebouwing te realiseren.

De huidige bebouwing is grotendeels 60 jaar oud en voor agrarische doeleinden opgezet. Om de wens van de initiatiefnemers mogelijk te maken, wordt daarom de bestaande bebouwing op de locatie gesloopt. De bestaande gebouwen voldoen niet meer aan de huidige woon- en werknormen, normen voor isolatie, etc. en zijn daarom niet geschikt voor de beoogde functies. Daarnaast streven de initiatiefnemers naar een plan met een waarneembare ruimtelijke kwaliteit, die zowel passend is in het landschap als in het beeld dat door de jaren heen op het erf zelf is ontstaan. Deze wordt gevonden door het wonen en de retraitefunctie in één bouwmassa in de vorm van een langgevelboerderij, met een interne functiescheiding, te realiseren. Hoewel deze verschijningsvorm qua omvang de normaliter voorgeschreven maximale bebouwingsmaatvoering overschrijdt, komt het plan met de voorgestelde nieuwe bebouwing beter tot zijn recht dan bij handhaving van de bestaande bebouwing of bebouwingsstructuren en vormt het perceel met bebouwing een geheel in 'Landschapspark Oisterwijk'. Het landschap is namelijk een belangrijk onderdeel van een retraite-omgeving. Het initiatief sluit dan ook aan op de natuurlijke waarden van de Kampina. Ook in de architectuur van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de waarden van het gebied. Hierdoor ontstaat per saldo een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. Bovendien wordt een milieubelastende functie nabij een waardevol natuur- en landschapsgebied geamoveerd.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de gemeentelijke Omgevingsvisie. Er wordt een nieuwe zelfstandige functie ontwikkeld, welke niet concurreert met functies in het stedelijk gebied, maar naadloos aansluit op de waarden in het gebied. Daarbij wordt een impuls gegeven aan de kwaliteiten in het gebied en wordt met de aard en schaal van de functie aangesloten worden bij de waarden van het omliggende landschap.

Het initiatief is gedeeltelijk strijdig met het vigerende bestemmingsplan, zie paragraaf 1.3. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is daarom voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Oisterwijk, op ruim 4 kilometer ten zuidoosten van de kern Oisterwijk en ten oosten van het dorp Moergestel. De directe omgeving wordt gekenmerkt door het natuurgebied de Kampina en Oisterwijkse Vennen en enkele woningen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie C, perceelnummer 1154. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer, alsmede een globale begrenzing van het plangebied.

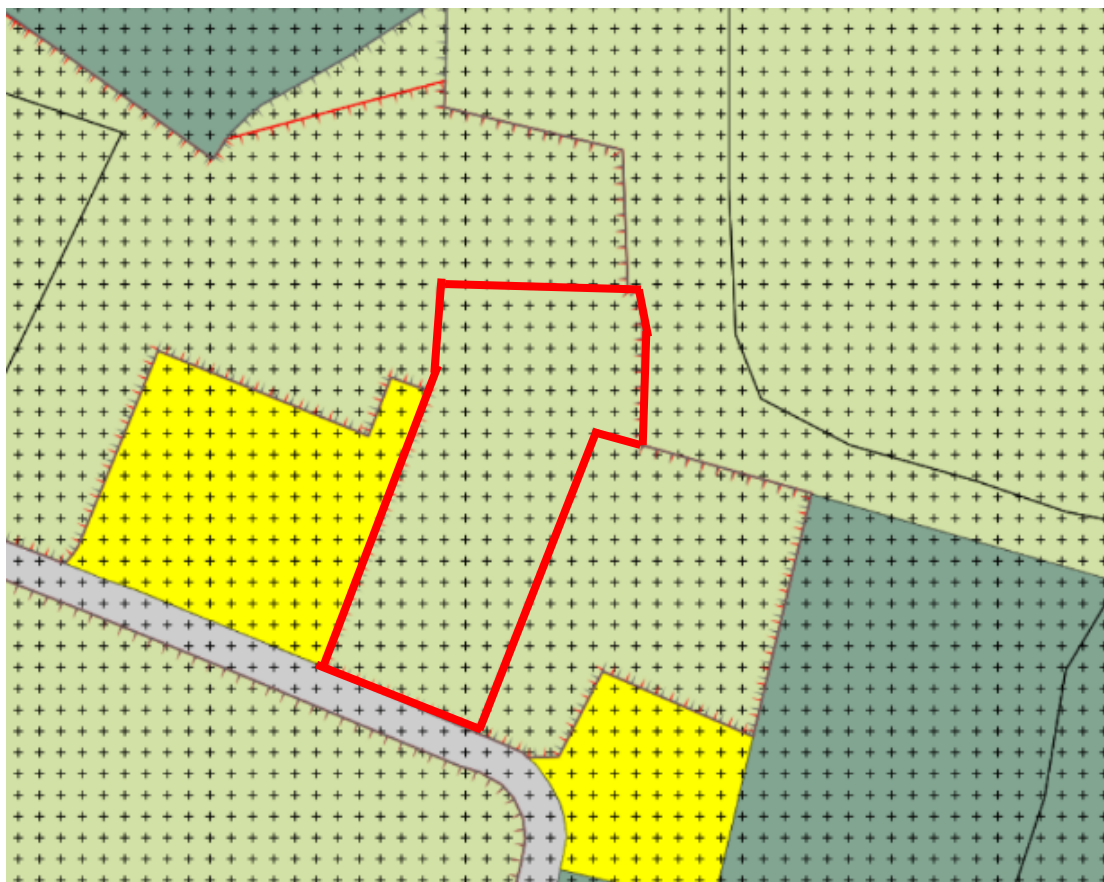


Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld op 16 april 2015 door de gemeenteraad van Oisterwijk). De locatie is nu bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie 1' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Ook gelden enkele dubbelbestemmingen op de locatie, namelijk 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Natuur attentiegebied'.

Naast de wijziging van agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming, heeft initiatiefnemer de wens om 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan bebouwing te realiseren ten behoeve van een retrainteruimte. De bedoeling is dat de woning en retrainteruimte in één bouwmassa (langgevelboerderij) worden gerealiseerd. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.2 van het vigerende bestemmingsplan, mogen uitsluitend bestaande nevenfuncties worden voortgezet. Binnen de bestemming 'Wonen – 2' volgens het vigerende bestemmingsplan is deze nevenfunctie bovendien uitsluitend door middel van een omgevingsvergunning toegestaan. Daarnaast wordt de maximale inhoud van het woongedeelte (750 m³) groter dan de bestemming 'Wonen – 2' voorschrijft (600 m³). Het is om voorgaande redenen niet mogelijk om gebruik te maken van de binnenplanse afwijkings-/wijzigingsmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom voorliggend bestemmingsplan ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.



Figuur 1.2: Ligging De Logt 3a in vigerend bestemmingsplan (rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt aangetoond, dat het plan in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is. Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken: 1) een inleiding, 2) beschrijving van het plan, 3) een beleidstoets, 4) een verantwoording op de milieutechnische aspecten en een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden, 5) een juridische planopzet en 6) financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

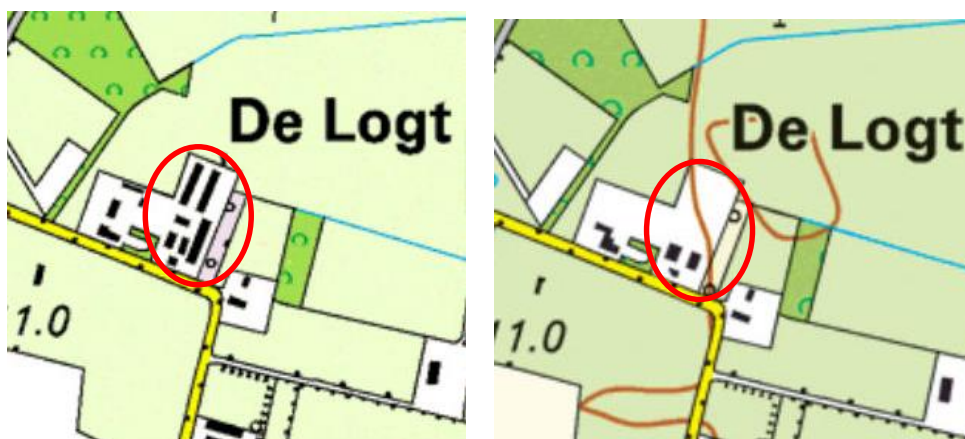
2.1 Huidige situatie

De Logt 3a te Oisterwijk betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie (veehouderij). Een groot deel van de voormalige stallen is ca. 10 jaar geleden reeds gesloopt (zie figuur 2.2). In de huidige situatie is nog de voormalige bedrijfswoning (76 m²) met 452 m² aan bijgebouwen aanwezig. Ten noorden van de bebouwing zijn weilanden aanwezig. Daarnaast beschikt de locatie over een milieuvergunning om 40 schapen te houden. In figuur 2.1 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.1: Huidige foto's (www.funda.nl)

Het erf maakt in de huidige situatie een rommelige en onsamenvhangende indruk. De bebouwing neemt relatief veel oppervlak in beslag, hetgeen verstorend is voor de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Ook in relatie tot de omgeving is de ruimtelijke kwaliteit derhalve voor verbetering vatbaar. Wel zijn op het erf enkele markante bomen aanwezig. De woning en overige bebouwing voldoen bovendien niet meer aan de eisen van deze tijd en zijn dan ook aan vervanging toe.



Figuur 2.2: bebouwing in 2008 (links) en bebouwing vanaf 2009 (rechts), bron: www.topotijdreis.nl

2.2 Gewenste situatie

Omdat de huidige bebouwing niet meer aan de tegenwoordige eisen voldoet en verouderd is, is sloop van deze bebouwing wenselijk. Bovendien zijn de twee schuren niet geschikt voor de door initiatiefnemer gewenste nevenfunctie (retraite, deze functie wordt verderop in deze paragraaf nader toegelicht). Alle huidige bebouwing (ca. 527 m²) en aanwezige verharding (ca. 1.070 m²) wordt dan ook gesloopt, waardoor ca. 1.600 m² aan verhard oppervlak verdwijnt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe bouwmassa opgericht, plus een schuur (bijgebouw, 100 m²). De hoofdbouwmassa krijgt een totale oppervlakte van ca. 384 m² en een bruto inhoud van ca. 2.500 m³. De bouwmassa bestaat enerzijds uit één woning (woongedeelte) met een inhoud van maximaal 750 m³. Deze inhoud sluit aan op de gebruikelijk te hanteren maximale inhoud voor woningen in het buitengebied in Noord-Brabant en op de maximale inhoud voor bedrijfswoningen en landhuizen volgens het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van Oisterwijk. In de woning wordt de bedrijfsbebouwing met een maximale oppervlakte van 500 m² voor de nevenfuncties geïntegreerd. Er zal een duidelijke bouwkundige en functionele scheiding zijn tussen het woongedeelte en het gedeelte dat ten behoeve van de nevenfunctie zal worden gebruikt.

Er wordt bewust gekozen voor één bouwmassa, waarin beide functies zijn geïntegreerd. Met het ontwerp van de nieuwe bouwmassa wordt namelijk ingespeeld op de traditionele landelijke bouwkunst, door een moderne langgevelboerderij te creëren. In Bijlage 1 zijn deze keuze en de achtergronden daarbij nader toegelicht. De Brabantse langgevelboerderij met het woon- en werkgedeelte georiënteerd op de lange zijgevel had niet veel stijlkenmerken en ornamenten, omdat in die tijd in de meeste gevallen weinig plaats kon worden ingeruimd voor dit type luxe en stijl. Door rekening te houden met de geschiedenis van het landschap, is deze moderne versie van een langgevelboerderij ontworpen. In figuur 2.3 en figuur 2.4 is een impressie van zowel de toekomstige woning, met geïntegreerd deel voor retraite, als een indeling hiervan opgenomen. In figuur 2.5 is de indeling per functie in abstracto weer-

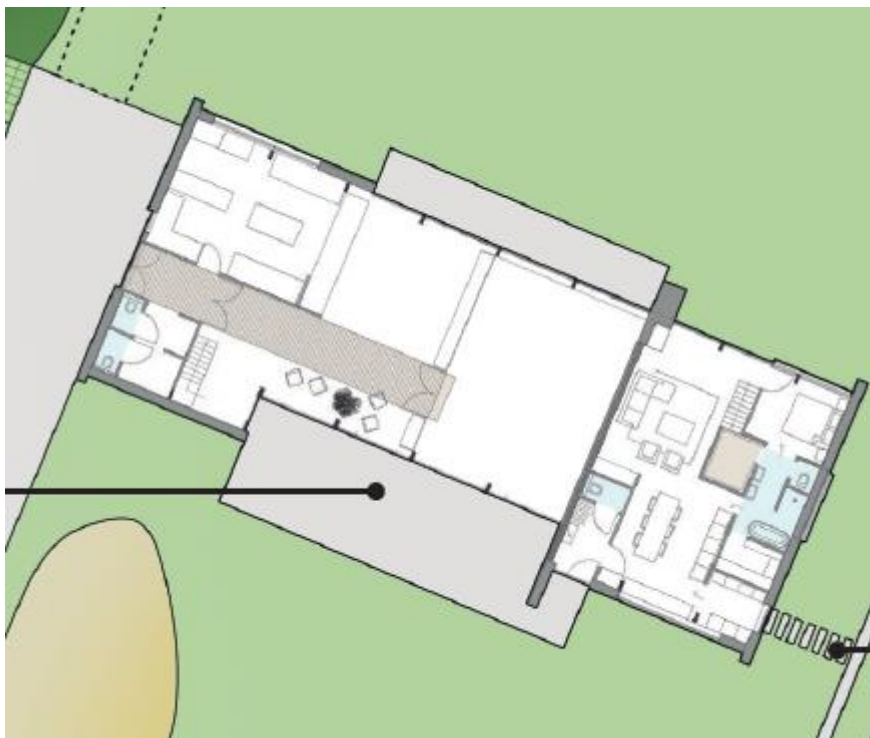
gegeven per verdieping. De figuren tonen aan dat er sprake is van een duidelijke functionele en bouwkundige scheiding. In paragraaf 2.4 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten van de nieuwe bebouwing. Een andere reden om voor één bouwmassa te kiezen, is dat dit meer ruimte biedt voor landschapsontwikkeling op het erf en er meer 'lucht' ontstaat dan bij clustering van meerdere gebouwen. Op die manier is er sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. De bedoeling is om de nieuwe bebouwing te omgeven met tuinen en landschapselementen, die in de omgeving passen en landschappelijke kwaliteit toevoegen. Dit biedt ook een meerwaarde voor de beoogde nevenfunctie.

De nevenactiviteiten bestaan uit therapie, yoga en meditatie, waarbij het accent ligt op meerdaagse cursussen, waarbij de groepsgrootte zal variëren tussen 8 en 12 personen. Deelnemers en begeleiders kunnen ter plaatse verblijven (logiesvoorziening). Ook willen initiatiefnemers hobbymatig paarden houden (maximaal 5). De milieuvergunning voor het houden van 40 schapen aan De Logt 3a wordt ingetrokken. Het is mogelijk om met een maximum van 12 deelnemers, al dan niet in groepsverband, gebruik te maken van het kleinschalig retraitecentrum.

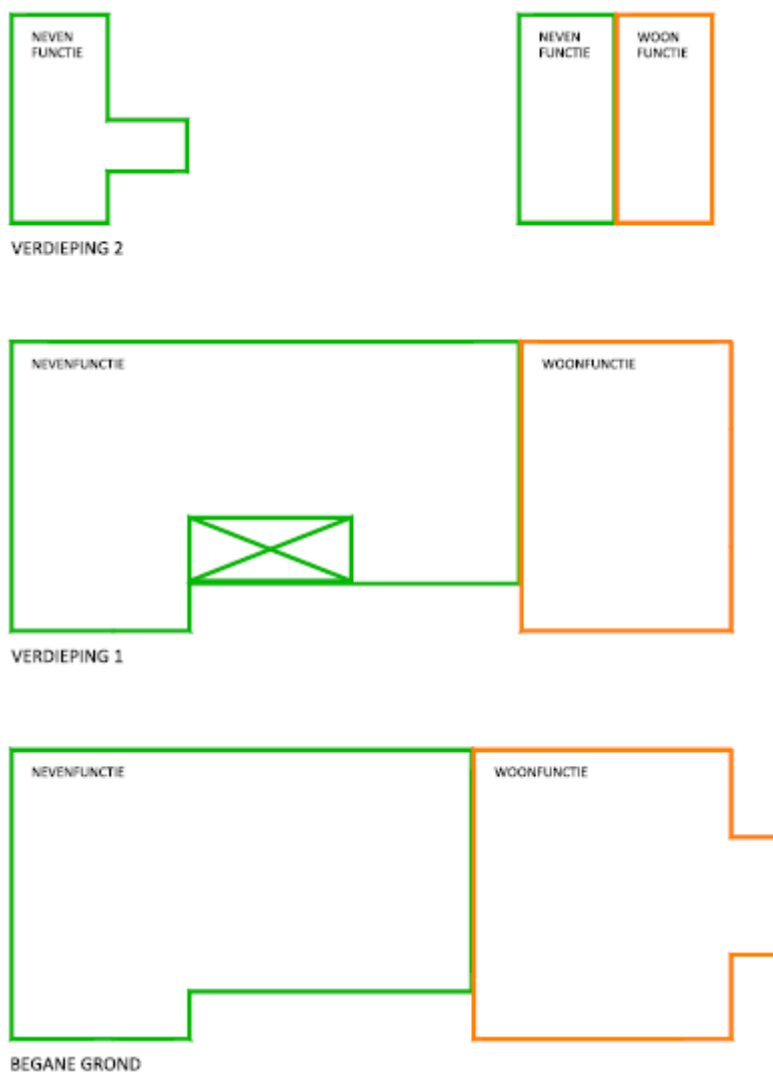
Om het voornemen mogelijk te maken is een wijziging van de huidige agrarische bedrijfsbestemming naar 'Wonen – 2' noodzakelijk. De bestemming 'Wonen – 2' biedt in principe de mogelijkheid om nevenfuncties uit te oefenen binnen bestaande bebouwing. De maximale oppervlakte varieert daarbij. De toekomstige nevenfunctie wordt zoals toegelicht niet binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend, maar binnen de nieuw te bouwen bouwmassa. Van de eis dat de nevenfunctie binnen bestaande bebouwing wordt uitgeoefend, wordt afgeweken, omdat de huidige bebouwing niet geschikt is voor de beoogde functie, waardoor nieuwbouw noodzakelijk is. Daarnaast kan met sloop-nieuwbouw aanmerkelijk meer ruimtelijke kwaliteit worden bereikt dan bij strikt toepassen van de regels, gelet op de matige ruimtelijke kwaliteit op de locatie in de huidige situatie. Afwijking van de eis is in dit geval dan ook aanvaardbaar en te prefereren. Met de toekomstige oppervlakte van de nevenfunctie (maximaal 500 m² bvo) is het plan in overeenstemming met het maximum dat voor een dergelijke functie in bestaande bebouwing is toegestaan. Het initiatief is in deze zin dan ook in lijn met het beleid.



Figuur 2.3: Impressie/sfeerbeeld nieuwe woning (Bron: Platform Allround)



Figuur 2.3: Impressie integratie wonen en werken in gescheiden delen in de moderne langgevelboerderij met rechts het woongedeelte en links de nevenfunctie (Bron: Werkend Landschap)



Figuur 2.5: functionele indeling gebruiksooppervlakte per verdieping aangegeven (wonen max. 750 m³, nevenfunctie max. 500 m² bvo), bron: Platform Allround

2.3 Landschappelijke inpassing en bevordering ruimtelijke kwaliteit

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. Bij de landschappelijke inpassing worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld op basis van de kwaliteiten die in de omgeving aanwezig zijn. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Zoals in par. 2.2 al is aangegeven, is dat ook de nadrukkelijke bedoeling van de initiatiefnemers.

¹ Artikel 3.2. Verordening ruimte Provincie Brabant. Zie hierover ook par. 3.2.

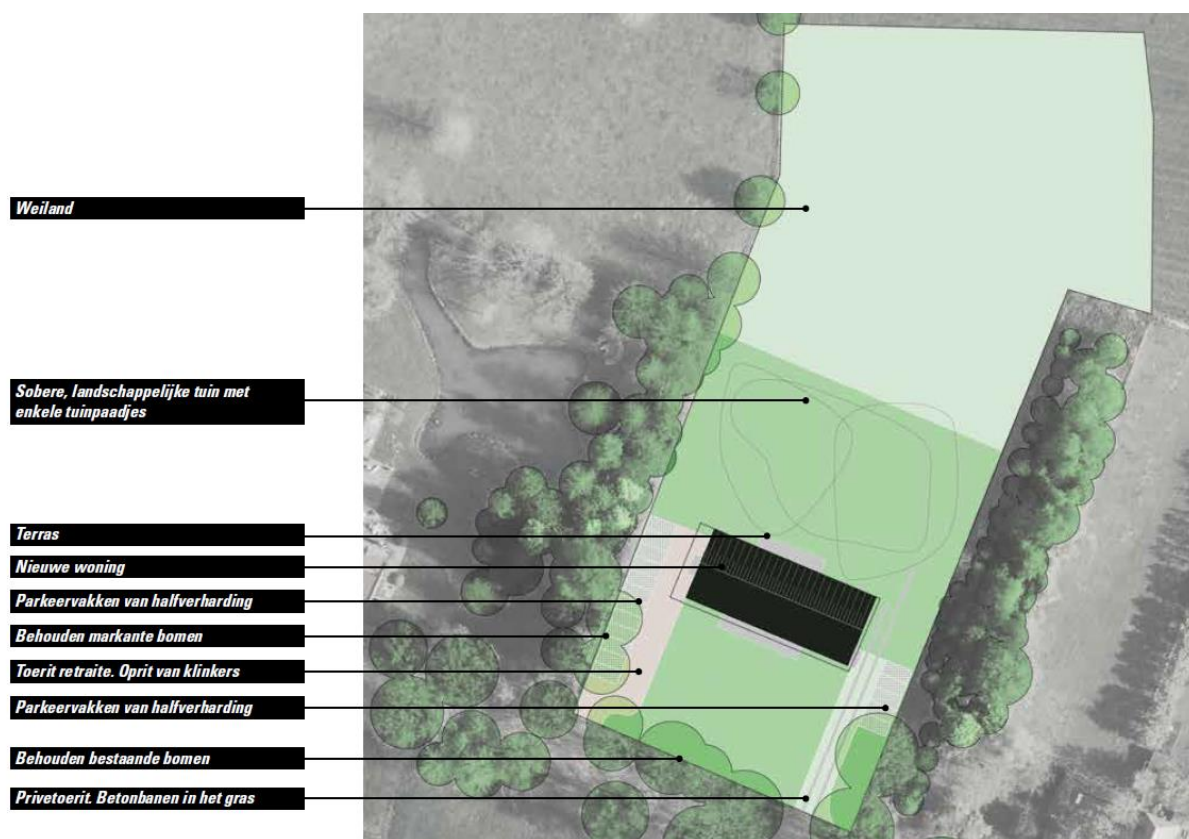
De gemeente Oisterwijk heeft in samenwerking met de andere gemeenten in de regio Hart van Brabant in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' verder gespecificeerd hoe omgegaan dient te worden met de regels zoals gesteld in artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte (zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering). Onderscheid wordt gemaakt in een drietal categorieën:

- Categorie 1: geen tegenprestatie vereist;
 - Categorie 2: uitsluitend landschappelijke inpassing vereist;
 - Categorie 3: landschappelijke inpassing en bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.
- In de werkafspraken is de categorie-indeling nader uitgewerkt en toegelicht.

Met dit bestemmingsplan wordt een agrarische bedrijfslocatie gewijzigd naar een woonperceel met één woonboerderij en een in pandige nevenfunctie. Dit betreft een ontwikkeling, waarvan de categorie-indeling afhankelijk is van de omvang van de reductie van het agrarisch bouwvlak en de voormalige agrarische bebouwing. Er vindt een aanzienlijke reductie van bebouwing en verhard oppervlak plaats, omdat het huidige agrarische bouwvlak, dat een omvang van ruim 7.600 m² heeft en volledig mag worden bebouwd, wordt gereduceerd tot een kleiner bestemmingsvlak 'Wonen', waarmee het bouwperceel met 60% wordt verkleind. Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt en de resterende bebouwing wordt nog in zijn totaliteit gesloopt. In de toekomstige situatie zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt tot de hoofdbebouwing van ca. 384 m² en eventueel op te richten bijgebouwen (max. 100 m²). Daarbij sluit de nieuwe bebouwing ruimtelijk-stedenbouwkundig en qua architectuur beter aan op de omgeving en leidt de nieuwe functie tot aanzienlijk minder milieuhinder. Gezien de aard van de ontwikkeling en overeenkomstig de uitgangspunten als beschreven in de werkafspraken, kan de ontwikkeling in dit geval als een categorie 2-ontwikkeling worden beschouwd en is uitsluitend een zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist. Het bouwperceel en de daarbij behorende bouw mogelijkheden worden zodanig gereduceerd, dat de invloed op het landschap zeer beperkt is.

Gelet op het voorgaande is een landschapsinrichtingsplan opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Dit betreft een eerste, schetsmatige uitwerking. De exacte en meer gedetailleerde uitwerking van het landschapsinrichtingsplan vindt in een later stadium plaats, om goed aan te sluiten met definitievere uitwerkingen van de bouwplannen. In de bijlage is een aantal referentiebeelden opgenomen, dat een indruk geeft van de beoogde inrichting, die tevens een relatie heeft met de keuze om een gebouw te ontwerpen dat refereert aan de traditionele langgevelboerderij. Doel van de landschappelijke inpassing is om het perceel en bebouwing onopvallend in haar omgeving op te laten gaan. Dit wordt bereikt door de positionering van de bebouwing, ver van de weg af, met een grotere sobere voortuin. De achtertuin krijgt een landschappelijk karakter. Met struweel, akkerkruiden en overige vegetatie wordt een mooie overgang naar het achterliggend weiland bereikt. Dit vindt op zijn beurt weer aansluiting bij de kruiden- en faunarijke graslanden noordoostelijk (eigendom Natuurmonumenten). Een poel in het weiland is denkbaar, maar niet opgenomen als verplichte maatregel.

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing én aanvullende landschappelijke inrichting op het agrarische perceel, draagt de ontwikkeling bij aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van De Logt 3a, alsmede ten aanzien van de directe omgeving.



Figuur 2.6: toekomstige situatie en landschappelijke inpassing (bron: Werkend Landschap)

Ecologische meekoppelkansen

In het kader van de beoogde landschappelijke kwaliteitsverbetering zijn initiatiefnemers ook in gesprek met Natuurmonumenten en Waterschap de Dommel. Deze partijen werken in gezamenlijkheid aan een samenhangende inrichting voor het gehele gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. Daarbij hoort een robuust ecohydrologisch systeem. Door verondieping van een van de watergangen op het terrein van initiatiefnemer en bijbehorende natuurvriendelijke oeverinrichting kan significant worden bijgedragen aan deze bredere doelstelling. Deze meekoppelkansen maakt echter geen deel uit van het landschappelijke inpassingsplan en de voorliggende herziening van het bestemmingsplan.

2.4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit gaat over planologische aspecten in combinatie met randvoorwaarden voor de architectuur. De planologische aspecten zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding. Met deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden voor de architectuur.

De nieuwe bebouwing zal in één bouwmassa worden uitgevoerd en zal wat betreft situering, omvang en architectuur refereren aan traditionele langgevelboerderijen, die in de directe omgeving veel voorkomen. Dit type boerderij is onder meer te vinden aan De Logt 1, 3, 9 en 12 (zie figuur 2.7).

De bouwmassa wordt evenwijdig aan de weg gesitueerd en zal wat betreft de hoofdvorm aansluiten bij dit boerderijtype. Gekozen is voor een zo eenvoudig en strak mogelijke vorm. De bouwmassa zal ook worden opgedeeld in een woongedeelte en een werkgedeelte (retraitefunctie).

De architectuur zal een moderne uitstraling krijgen, waarbij gedacht wordt aan hout en aanvullende natuurlijke materialisering. Zodoende krijgt de bouwmassa enerzijds een moderne en toekomstgerichte uitstraling en is deze anderzijds passend bij en aansluitend op de in de omgeving aanwezige bebouwing.

Gekozen is voor een situering van de hoofdmassa evenwijdig aan de weg. In ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt, met het oog op een praktische terreinindeling en om de impact op het woon- en leefklimaat voor de omgeving te minimaliseren, verdient deze situering de voorkeur boven een situering dwars op de weg.



De Logt 1



De Logt 3



De Logt 12



De Logt 9

Figuur 2.7: langgevelboerderijen in de omgeving van het plangebied

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectie-vere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een woning met nevenactiviteit wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. Het initiatief is niet in strijd met de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het 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 bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan

die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een functiewijzing van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woning (maximaal 750 m³) met in pandig kleinschalig retraitscentrum met een maximum bruto oppervlak van 500 m².

Wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt uit jurisprudentie dat ingeval van functiewijziging zonder extra ruimtebeslag geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie onder andere de uitspraken ABRvS 10 december 2014, 201310814/1/R1 en ABRvS 21 januari 2015, 201310555/1/A1). Van extra ruimtebeslag is in dit geval geen sprake aangezien sprake is van een bestaand agrarisch bouwperceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd en het bouwperceel daarbij wordt verkleind. Ook is er geen sprake van een toename van het aantal woningen, omdat in de huidige situatie één bedrijfswoning is toegestaan.

Indien sprake is van extra bouwmogelijkheden kan toch sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de nieuwe bebouwing geldt dat geen uitbreiding wordt gerealiseerd ten opzichte van de mogelijkheden die op grond van het huidige bestemmingsplan op het perceel aanwezig zijn (in principe 100% bebouwd met inachtneming van een aantal voorwaarden). De bouwmogelijkheden worden in de nieuwe situatie beperkt tot 500 m² voor de kleinschalige retraitsruimte en 750 m³ voor woondoel-einden. Daarnaast wordt het bouwvlak significant verkleind tot enkel de beoogde hoofdbebouwing, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' op maat opgenomen, waardoor het bouwperceel fors wordt verkleind.

In lijn met de aangehaalde uitspraken en de bedoeling van de Ladder, is de ontwikkeling in het plangebied dan ook niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is aangeduid als 'Groenblauwe structuur' (zie figuur 3.1). De beoogde wijziging naar een woonboerderij met een geïntegreerd kleinschalig retraitscentrum, voorziet in een significante verkleining van het huidig agrarische bouwvlak en daarmee de toegestane bebouwingsmogelijkheden. De milieuvergunning voor de Logt 3a, ten behoeve van het houden van 40 schapen, wordt ingetrokken, waardoor de mogelijkheid tot het (bedrijfsmatig) houden van vee wordt beëindigd. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing gesloopt en meer geconcentreerd teruggebouwd, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De afname in oppervlakte verharding en de afname van de milieubelasting voorziet in de ambities zoals omschreven voor de groenblauwe structuur in de provinciale structuurvisie.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014).



Figuur 3.1: Ligging plangebied in Structurenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie beschrijft de ambities van de provincie Noord-Brabant voor de Brabantse leefomgeving richting het jaar 2050. Onderhavige ontwikkeling zorgt gezien de aard en omvang niet voor belemmeringen ten opzichte van de provinciale ambities. Met het plan wordt een bestaande veehouderijlocatie in de nabijheid van een beschermd natuurgebied getransformeerd tot een woonfunctie met nevenfunctie. De transformatie draagt bij aan de opgave om te werken aan een goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Bovendien is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik: het bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind en de functies worden in één bouwmassa geïntegreerd.

Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van 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. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'landelijk gebied' en binnen de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied', 'Groenblauwe mantel', 'Stiltegebied' en 'Attentiegebied waterhuishouding'. Het plangebied ligt tevens in de directe nabijheid van het Natuur Netwerk Brabant. Tevens gelden enkele algemene regels m.b.t. mestbewerking, veehouderijen en ruimtelijke kwaliteit. Hierna wordt het planvoornemen getoetst aan de relevante regels voor het plangebied.

Stiltegebied

Par. 2.4.2 en 3.2.2 stellen regels voor activiteiten binnen een stiltegebied. Binnen een Stiltegebied geldt een streefwaarde van 40 dB(A) LAeq, 24 uur en tevens zijn maximale aanvaardbare geluidbelastingen gesteld. Ook is een algemene zorgplicht van toepassing. Het onderhavig planvoornemen

voorziet in een woning met retraite als nevenfunctie. Juist vanwege de ligging in een stiltegebied is het plangebied een geschikte locatie voor deze nevenfunctie. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt, die tot een onaanvaardbare geluidbelasting zullen leiden. De toekomstige functies kunnen juist passend worden geacht in een stiltegebied. Bij de toedeling van functies en activiteiten is daarom rekening gehouden met de ligging in een stiltegebied.

Landelijk gebied, beperkingen veehouderij en stalderingsgebied

In het beperkingengebied veehouderij is in beginsel een verbod op uitbreiding van veehouderijen van toepassing. Met het planvoornemen wordt een voormalige veehouderijlocatie, die planologisch nog als zodanig bestemd is, gesaneerd. Dit past in het provinciaal beleid voor het beperkingengebied veehouderij.

Wonen in landelijk gebied is toegestaan in bestaande burger- en bedrijfswoningen (art. 3.68 lid 1 sub a). In dit geval is er sprake van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning, die wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe burgerwoning. Dit is in overeenstemming met de verordening.

Daarnaast is er sprake van een niet-agrarische nevenfunctie in de vorm van kleinschalige retraite. Artikel 3.73 stelt regels aan vestiging van niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Deze dienen te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dat is het geval, aangezien een passende kleinschalige functie voor dit gebied in de directe nabijheid van een natuurgebied, tevens een stiltegebied, wordt ontwikkeld. Het plangebied behoort tot de groenblauwe mantel, waar wordt gestreefd naar behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. Met het wegbestemmen van een veehouderijlocatie en aanzienlijke verkleining van het bouwvlak draagt het plan bij aan deze ontwikkelingsrichting. Het opgestelde inrichtingsplan (zie nader par. 2.3) draagt hieraan tevens bij. Voorts wordt de bestaande overtollige bebouwing gesloopt en vindt er geen splitsing van een bouwperceel plaats. De ontwikkeling is daarom in overeenstemming met artikel 3.73 van de verordening.

Natuur Netwerk Brabant en attentiezone waterhuishouding

Ontwikkelingen in het landelijk gebied mogen niet leiden tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant. Daarvan is met het plan geen sprake, zie ook par. 4.2 van deze toelichting.

Een bestemmingsplan in de 'attentiezone waterhuishouding' strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Dergelijke activiteiten zijn met het planvoornemen niet aan de orde.

Ruimtelijke kwaliteit

Bestemmingsplannen die in het landelijk gebied een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, zoals in onderhavig geval aan de orde is, moeten gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeente Oisterwijk heeft, in samenwerking met de overige gemeenten in de regio Hart van Brabant, de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' verder gespecificeerd hoe omgegaan dient te worden met de regels zoals gesteld in artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Deze werkzaamheden zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan toegepast. In paragraaf 2.3 van deze toelichting wordt aangetoond hoe voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, is een

zorgvuldige landschappelijke inpassing vereist. Daarvoor is een inrichtingsplan opgesteld. In het kader van de beoogde landschappelijke kwaliteitsverbetering zijn initiatiefnemers ook in gesprek met Natuurmonumenten en Waterschap de Dommel. Deze partijen werken in gezamenlijkheid aan een samenhangende inrichting voor het gehele gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. Door verondieping van een van de watergangen op het terrein van initiatiefnemer en bijbehorende natuurvriendelijke oeverinrichting kan bijgedragen worden aan deze bredere doelstelling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Oisterwijk een omgevingsvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. 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.

Doel

Met de nieuwe omgevingsvisie wil de gemeente een beleidskader opstellen, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. De visie is opgesteld volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens 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. De visie dient als:

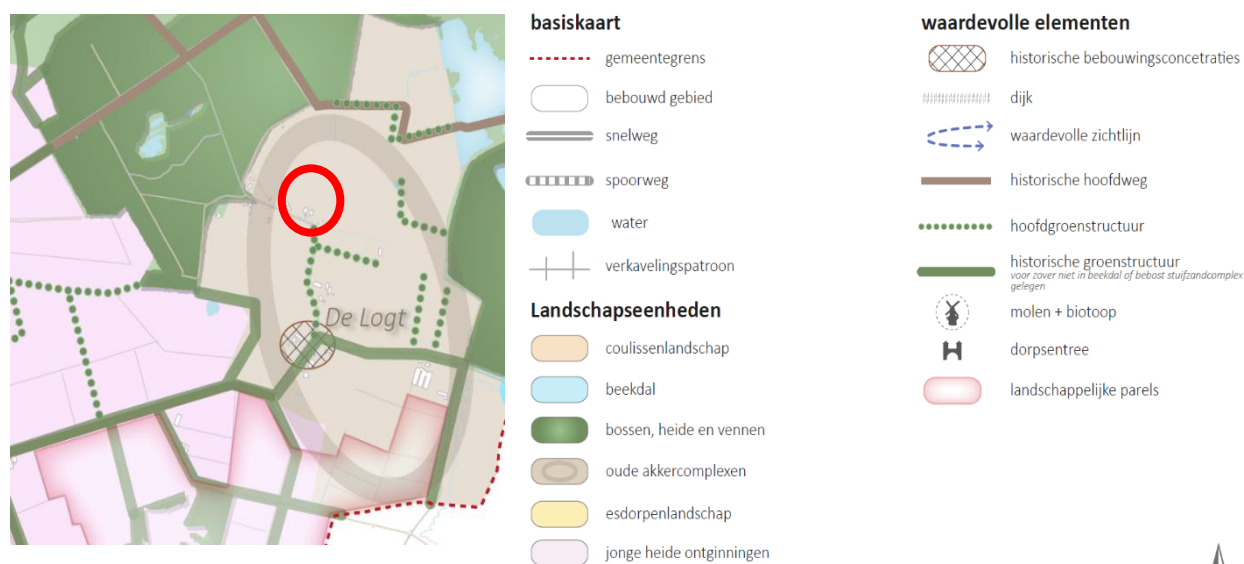
Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.

- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.
- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
- Basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument).

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.

Doorwerking plangebied

In figuur 3.3 is te zien dat de Logt 3a gelegen is in een oud akkercomplex. Op de oude ontginningsassen aan de rand van de beekdalen ontstonden concentraties van agrarische bebouwing (akkercomplexen). De beslotenheid van houtwallen, erven en bosschages contrasteert hier met de open akkers. Dit zorgt voor een onregelmatig patroon en een afwisselend en kleinschalig landschap. Bij de inpassing van de moderne langgevelboerderij wordt rekening gehouden met deze kenmerkende landschapswaarden van De Logt.



Figuur 3.3: Ligging plangebied in Landschapskaart (Bron: Omgevingsvisie Oisterwijk)

Oisterwijk kent een hoog gewaardeerd woonklimaat. Daarnaast is de vrijetijdseconomie (recreatie, toerisme en horeca) een belangrijke sector in de gemeente Oisterwijk. Gemeente Oisterwijk wil zich onderscheiden als Parel in 't Groen, met gastvrijheid en innovatie voorop. Dit vertaalt zich door in een focus op kwaliteit boven kwantiteit. De positieve link tussen natuur en (mentale en fysieke) gezondheid wordt steeds vaker aangetoond. Oisterwijk heeft de perfecte omstandigheden om dit aan bezoekers aan te bieden. Op dit thema ziet de gemeente dus meer kansen voor ondernemers. Onderhavig bestemmingsplan biedt met het kleinschalige retraitscentrum verschillende mogelijkheden in het kader van de verbinding tussen natuur en gezondheid. Het initiatief sluit hiermee aan op het gedachtegoed van de gemeentelijke omgevingsvisie.

4. MILIEUHYGIËNISCHE VERANTWOORDING

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

4.1 M.e.r.-plicht

De ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit (herbouw van een woning met een nevenactiviteit in de vorm van een kleinschalig retraitecentrum) komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Daarbij is er sprake van het wegbestemmen van een veehouderijbedrijf. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Natuurbescherming

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

Doorwerking plangebied

De beoogde ruimtelijk-functionele wijziging heeft mogelijk gevolgen ten aanzien van beschermde natuurgebieden en/of soorten. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarin de effecten van de voorgenomen ingrepen zijn onderzocht. De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. De veldinspectie heeft plaats gevonden op 13 oktober 2017 door Ijzerman Advies. In deze toelichting worden enkel de belangrijkste conclusies vermeld van de quickscan. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 3 kilometer van Natura-2000 gebied Kampina & Oisterwijkse vennen. De geplande ontwikkeling is kleinschalig en betreft sloop, nieuwbouw en herinrichting van de locatie. Tevens wordt de milieuvergunning voor het houden van 40 schapen aan de Logt 3a ingetrokken.

Omdat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de vorm van toename van stikstofdepositie op voorhand niet uitgesloten zijn, is een stikstofdepositie voor de toekomstige situatie uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. In de berekening is uitgegaan van een worst case-situatie. Voor de berekening en een beknopte toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura-2000 gebieden zullen gelet op het voorgaande geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkeling. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Tussen de begrenzing van het Natura-2000 gebied en de planlocatie liggen gronden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen EHS). De ecologische waarden en kenmerken hiervan worden niet aangetast.

Conclusies soortbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kap- en sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient

een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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

Doorwerking plangebied archeologie

Ter plaatse van de Logt 3a is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing verklaard. Wanneer bouwwerken groter dan 2.500 m² of grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter uitgevoerd worden in het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. In dit geval wordt minder dan 2.500 m² aan bodem geroerd en minder dan 50 centimeter diep grondbewerkingen uitgevoerd. Op basis van het bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De gemeente Oisterwijk heeft in september 2018 echter het archeologiebeleid geactualiseerd (Beleidsplan archeologie gemeente Oisterwijk). Daarbij is de archeologische beleidskaart herzien. Deze vormt thans het meest actuele toetsingskader. In figuur 4.1 is een uitsnede van de beleidskaart opgenomen. Hieruit volgt dat het plangebied binnen Waarde – Archeologie 5 ligt. De drempelwaarde voor deze waarde is conform de drempelwaarde in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is op basis van het actuele archeologische beleid evenmin archeologisch onderzoek vereist. De archeologische dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd om (eventueel aanwezige) archeologische waarden te beschermen.



Figuur 4.1: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oisterwijk, september 2018

Doorwerking plangebied cultuurhistorie

Er zijn in het plangebied geen architectonische of landschappelijke waarden aanwezig met cultuurhistorisch belang. Er zijn met de beoogde ontwikkeling dan ook geen cultuurhistorische waarden in het

geding. Ten aanzien van het thema cultuurhistorie, wordt nog opgemerkt, dat voor de toekomstige bebouwing qua situering en verschijningsvorm wordt aangesloten bij de in de omgeving aanwezige bebouwing, die hoofdzakelijk uit langgevelboerderijen bestaat. Op deze wijze sluit de toekomstige situatie in cultuurhistorisch opzicht beter aan bij de directe omgeving dan het huidige erf.

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap De Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap de Dommel is de Keur 2015. In het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Afvoeren naar de riolering.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan De Logt 3a met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'veiligheid, voldoende en schoon water'.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn in de directe omgeving van het plangebied geen A-watgangen in de Legger van Waterschap de Dommel (meest recente actualisatie 22 januari 2019) aanwezig. Aan de noordoostkant van het plangebied is op de perceelgrens het einde van een B-watgang aanwezig.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Verdeling verhard oppervlak

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied af. In de huidige situatie is sprake van 527 m² aan bebouwing en ca. 1.070 m² overige verharding. In zijn totaliteit is sprake van 1.597 m² verhard oppervlak. Al het bestaande verhard oppervlak wordt verwijderd. In de toekomstige situatie wordt maximaal 484 m² aan bebouwing (langgevelboerderij met geïntegreerd kleinschalige retraite-centrum van ca. 384 m² en mogelijkheid tot oprichten van 100 m² bijbehorende bouwwerken) en ca. 200 m² aan verharding gerealiseerd.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	527	484
Overige verharding	1.070	Ca. 200
Totaal verhard oppervlak	1.597	Ca. 684

Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. In dit geval is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling, waarbij sprake is van een forse reductie van het verhard oppervlak, namelijk ruim 900 m². Compensatie ten behoeve van hemelwater is dan ook niet noodzakelijk. Het hemelwater en vuilwater dient gescheiden en op een adequate wijze te worden afgevoerd. Daarop wordt navolgend verder ingegaan.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten aanwezig die worden ontplooid. De dreiging van een toekomstige grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn. Uit het bodemonderzoek volgt, dat er in de huidige situatie sprake is van een lichte verontreiniging met barium. Er is geen aanleiding tot vervolgonderzoek (zie paragraaf 4.5).

Oppervlaktewater

Gezien het gebruik en planvoornemen is geen nadelige invloed op het oppervlaktewater te verwachten bij eventuele afkoppeling van het hemelwater. In het kader van de beoogde landschappelijke kwaliteitsverbetering zijn initiatiefnemers ook in gesprek met Natuurmonumenten en Waterschap de Dommel. Door verondieping van de B-watgang en bijbehorende natuurvriendelijke oeverinrichting, kan significant worden bijgedragen aan de bredere doelstelling om een robuust ecohydrologisch systeem voor de Kampina & Oisterwijkse Vennen te creëren. Er kan van deze meekoppelkans gebruik worden gemaakt door integraal naar deze doelstellingen te kijken en onderdeel uit te laten maken van het project.

Met het initiatief wordt geen oppervlaktewater verwijderd. Mogelijk wordt op het achterste perceelsdeelte een poel aangelegd. Daarvoor is mogelijk een watervergunning benodigd, die te zijner tijd zal worden aangevraagd.

Afvalwater

Het plangebied wordt aangesloten op een afwatervoorziening. Hierdoor is een aanpassing aan het bestaande stelsel noodzakelijk. De huidige aansluiting is verouderd en aan vernieuwing toe. Al het afvalwater dat na realisatie van de woning zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een bestaand DWA-riool naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Hemelwater

De voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater is als volgt, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Afvoeren naar de riolering.

De wijze waarop met hemelwater omgegaan wordt, staat nog niet vast en maakt onderdeel uit van de verdere detaillering en uitwerking van het plan. Hemelwater zal in ieder geval niet worden afgevoerd naar de riolering, maar ter plekke worden geïnfiltreerd. In eerste instantie wordt gedacht aan het toepassen van goten, waarin het water wordt opgevangen om vervolgens middels spuwers in grintbakken direct terug te laten vloeien. Ook kan worden gedacht aan het aanleggen van infiltratiebuizen in het landschap.

Conclusie

Het verhard oppervlak in het plangebied neemt door onderhavige ontwikkeling af. Hemelwater en afvalwater worden in de toekomstige situatie gescheiden afgevoerd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in juli 2017. De complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Doorwerking plangebied

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest wordt geconcludeerd:

- De bovengrond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen met puin en baksteen licht verontreinigd met lood en PCB. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden;
- De ondergrond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen met puin en baksteen licht verontreinigd met PCB. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden;
- Zowel zintuiglijk als analytisch is er geen asbest aangetoond;
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond;

- Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen overdracht van de locatie te verwachten. Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.²

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen, agrarische percelen (zonder agrarisch bouwvlak) en natuurgebied. Daarmee is er sprake van een rustig buitengebied en dienen de reguliere richtafstanden te worden gehanteerd.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van de Logt 3a zijn enkele woonbestemmingen aanwezig. Door de wijziging naar een woonbestemming met nevenactiviteit worden de omliggende functies niet belemmerd, omdat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Omgekeerd belemmeren omliggende functies de voorgenomen ontwikkeling aan de Logt 3a niet. De retraitefunctie behoort gezien de aard en ruimtelijke uitstraling van de activiteit tot milieucategorie 1. Er is daarnaast sprake van hobbymatig houden van paarden in de toekomstige situatie (maximaal 5 paarden). Gelet op de aard van deze activiteit, is geen richtafstand ten aanzien van deze activiteit van toepassing.

² Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

De meest nabijgelegen woningen (De Logt 3 en 5) bevinden zich op respectievelijk circa 25 en circa 40 meter van de perceelsgrens met De Logt 3a. Deze woningen liggen daarmee ruimschoots buiten de richtafstand tot de retraitefunctie (10 meter). Ook het parkeerterrein behorend bij de retraitefunctie ligt op minimaal 25 meter afstand van de naastgelegen woningen. Gezien deze afstand en de beperkte omvang en gebruiksintensiteit van het parkeerterrein, wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen niet onevenredig negatief beïnvloed. Het geluid vanwege parkerende auto's (zoals starten, dichtklappen van portieren) is een omgevingseigen geluid, waarvan de aard en frequentie vergelijkbaar is met een beroep of kleinschalig bedrijf aan huis, zoals algemeen passend geacht is binnen een woonbestemming. Met het wegbestemmen van een veehouderij, is er juist sprake van een afname van (potentiële) milieuhinder voor nabijgelegen woningen.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt gelet op het voorgaande geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

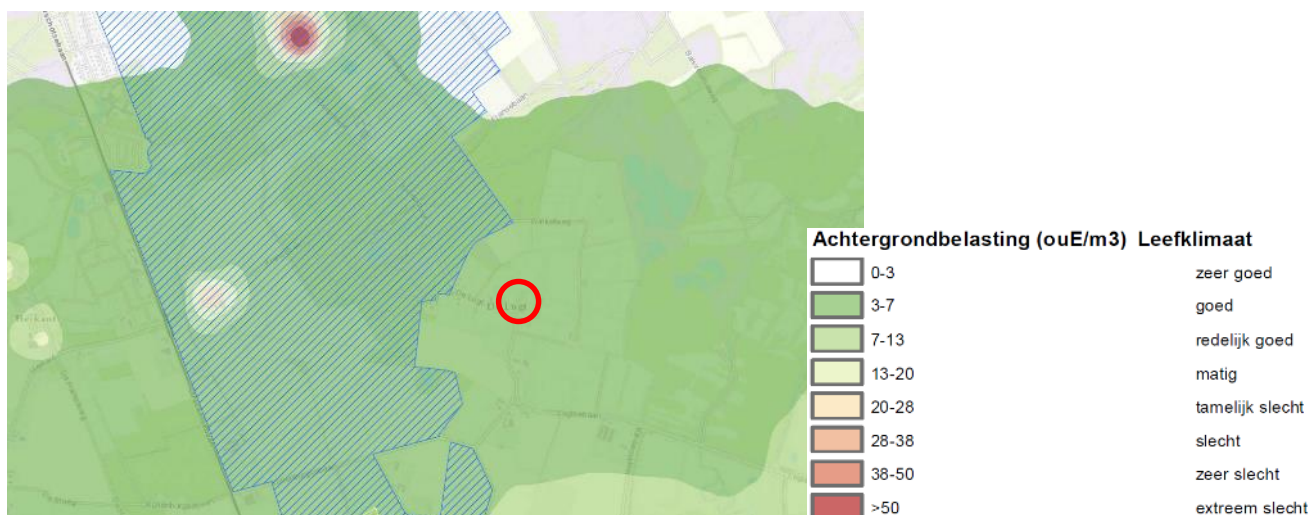
Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Doorwerking plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De meest dichtbij gelegen veehouderij bevindt zich op ruim 360 meter van het plangebied. Gezien de afstand van het bedrijf tot aan het plangebied en de aanwezigheid van (andere) bestaande geurgevoelige objecten tussen het agrarisch bedrijf en het plangebied vormt dit geen belemmering.

Onderhavig initiatief zal niet leiden tot een onevenredige belemmering voor het bedrijf en de geurbelasting vanwege het bedrijf in het plangebied zal aanvaardbaar zijn. Andere veehouderijen liggen op ruimere afstand en zijn daarmee niet relevant voor de individuele geurbelasting. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de Logt 3a, zoals te zien is in figuur 4.1.



Figuur 3.1: Achtergrondbelasting ter plaatse van de Logt 3a (Bron: Geuronderzoek Landgoed Rozephoeve, Antea Group)

De conclusie is dat het plan de bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmert en dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Het aspect 'geur' zal geen belemmering vormen.

4.8 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de woningen mogen geluidsnormen niet worden overschreden.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt sloop van de bestaande agrarische bedrijfswoning en nieuwbouw van een reguliere woning mogelijk gemaakt. Daarmee is er sprake van een nieuw geluidgevoelig object ter vervanging van een bestaand object. De nieuwe woning wordt op grotere afstand van de weg gerealiseerd dan de huidige bedrijfswoning. Daarom treedt er in akoestisch opzicht een verbetering op. Bovendien ligt de woning uitsluitend binnen de geluidzone van de weg De Logt. Dit betreft een lokale weg met een geringe verkeersintensiteit. Gezien dit feit en de afstand van de woning tot de weg, is op voorhand redelijkerwijs uitgesloten dat de voorkeursgrenswaarde van de Wgh (48 dB) ter plaatse van de woning zal worden overschreden. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarmee voldoende gegarandeerd. Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.9 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van maximaal 1.500 woningen). In dit geval blijft het aantal woningen gelijk, wordt een agrarische bedrijfslocatie geamoveerd en een nevenfunctie (retraite) mogelijk gemaakt. Het omzetten van een agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Vanuit een worst case benadering is de te verwachten verkeersgeneratie vanwege de retraitefunctie afzonderlijk beschouwd (zie paragraaf 4.12). Deze functie levert een maximaal te verwachten aantal van 24 verkeersbewegingen per etmaal op. Op basis van deze beschouwing is door middel van de NIBM-tool berekend of het project niet in betekenende mate bijdraagt, zie figuur 4.2.

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

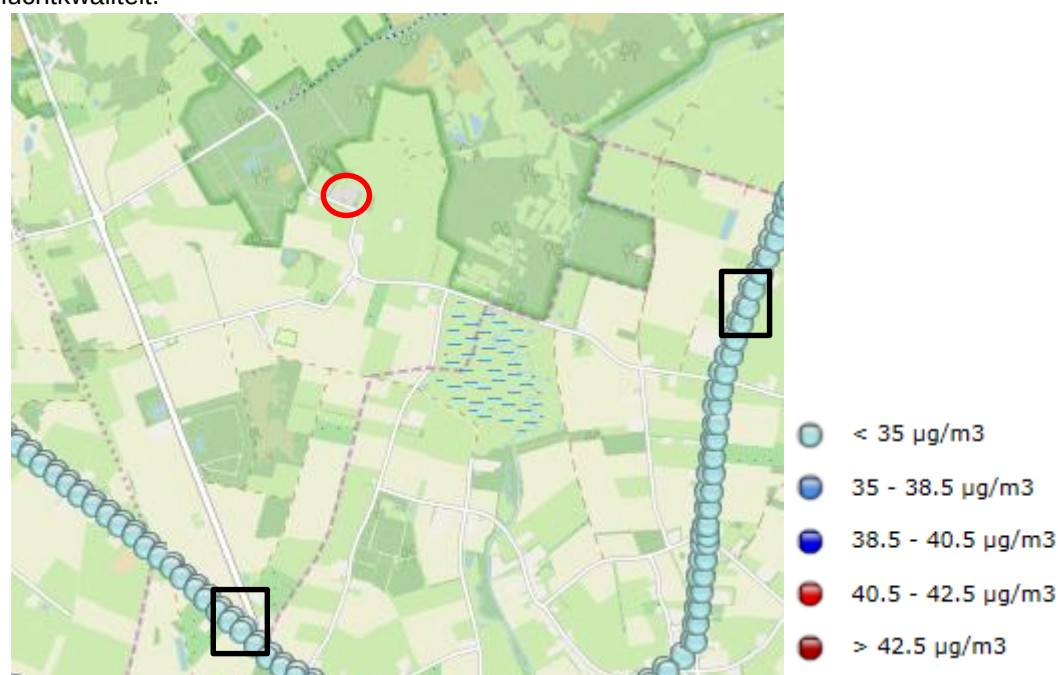
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: NIBM-tool

De onderhavige ontwikkeling is blijkens de NIBM-tool niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt, dat in deze beschouwing de agrarische bedrijfslocatie die in de huidige situatie is toegestaan, nog niet is meegenomen.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is met behulp van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit onderzocht of er ter plaatse van het plangebied

sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op figuur 4.3 is dit verbeeld. De norm van 35 microgram/m³ voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} wordt op de meest relevante toetspunten in de omgeving van het plangebied niet overschreden. Gezien de afstand van het plangebied tot de gebiedsontsluitings- en snelwegen, mag worden verwacht dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied beter is dan ter plaatse van de toetspunten. Op basis van deze bevindingen kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.



Id	NO2 µg/m ³	PM10 µg/m ³	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m ³	Jaar
21648	20.5	19.3	7.1	11.7	2017
21649	20.6	19.3	7.1	11.7	2017
21853	20.9	19.4	7.1	11.6	2017
21854	20.9	19.4	7.1	11.6	2017
23012	18.7	18.8	6.7	11.7	2017
23013	18.7	18.8	6.7	11.7	2017
23014	18.7	18.8	6.7	11.7	2017
23015	18.7	18.8	6.7	11.7	2017
23016	18.6	18.8	6.7	11.7	2017
23017	18.7	18.8	6.7	11.7	2017

Figuur 4.3: monitoringstool NSL, in rood het plangebied en in zwarte kaders de toetsingspunten

Conclusie

Gezien de voorgaande bevindingen is een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de daarmee samenhangende Regeling basisnet.

Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

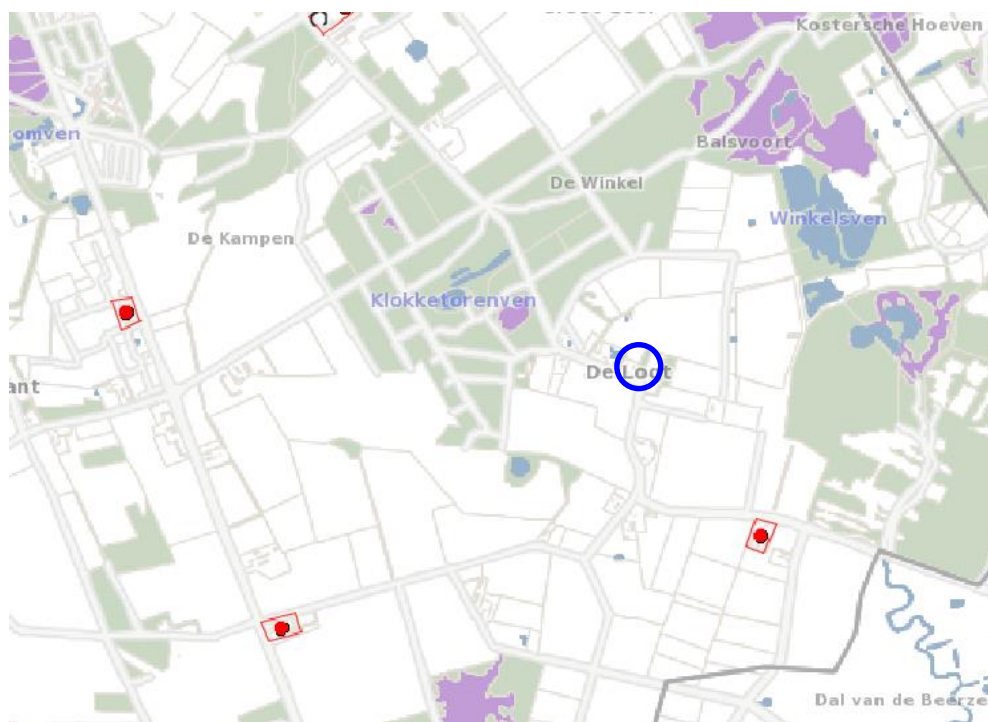
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants en winkels.

Doorwerking plangebied

De Risicokaart Nederland laat in de nabijheid van de Logt 3a geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes zien in een straal van ruim 600 meter (zie figuur 4.2). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied en de risicocontouren van risicovolle inrichtingen en buisleidingen. Het plangebied ligt tevens buiten de risicocontouren van transportroutes, maar wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg-Boxtel. Met het plan wordt een kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Ook in de huidige situatie is er sprake van een kwetsbaar object. Het aantal personen in het plangebied neemt

vanwege de retraitefunctie beperkt toe. Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk vanwege de ligging in het invloedsgebied van een transportroute.



Figuur 4.2: Ligging plangebied in risicokaart (Bron: Risicokaart Nederland)

Verantwoording groepsrisico

Op basis van de zonekaart standaard verantwoording groepsrisico kan in dit geval worden volstaan met de standaard verantwoording van het groepsrisico, waarbij enkel op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ingegaan behoeft te worden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het standaard advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant d.d. 21 december 2018. Dit advies is in de bijlage opgenomen. In het advies zijn de kernwaarden van de Veiligheidsregio beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar deze bijlage. Onderstaand wordt beknopt ingegaan op enkele voor de bestrijdbaarheid relevante aspecten.

Bereikbaarheid

Het plangebied is toegankelijk voor hulpverleningsvoertuigen. Het perceel wordt direct op de weg De Logt ontsloten. Er zijn twee inritten beschikbaar.

Bluswater

De brandweer heeft het plan bij bericht van 13 november 2019 getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater. Het betreft nieuwbouw in het buitengebied en de hoofdbestemming is wonen.

De beleidsregels bereikbaarheid en bluswater hanteren de navolgende hoeveelheid bluswater:

- A water 0 m³/h: er is een brandkraan van 60 m³/h tussen De Logt 3a en 5 aanwezig.
- B water 60 m³/h: hier is de brandkraan tussen De Logt 3a en 5 voor te gebruiken
- C water 120 m³/h: deze is binnen 2.500 meter afstand aanwezig bij de watergang de Beerze ter plaatse van de gemeentegrens.

Er wordt voldaan aan deze beleidsregels.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die in het kader van het nieuwe bestemmingsplan een specifieke regeling nodig hebben. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op in het kader van dit plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Parkeren

De locatie wordt herbestemd van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met kleinschalig inpandig retraitecentrum, voor maximaal 12 personen. Het plangebied beschikt over ruimschoots voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren voor de nieuwe functie. In het inrichtingsplan zijn 3 parkeerplaatsen voor de woning opgenomen en 12 parkeerplaatsen voor de retraitefunctie. Daarmee wordt de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgevangen. In de planregels is gewaarborgd, dat er daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn met toepassing van de bij aanvraag geldende parkeernormen.

Verkeer

In de huidige situatie is er sprake van een agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe burgerwoning. Het aantal woningen en het daarbij te verwachten aantal verkeersbewegingen blijft gelijk.

Er wordt een kleinschalig inpandig retraitecentrum gerealiseerd voor maximaal 12 personen. Deze functie heeft een relatief geringe verkeersaantrekkende werking. Voor deze specifieke functie zijn geen betrouwbare kencijfers beschikbaar om de verkeersgeneratie te bepalen. Vanuit een worst case benadering kan uitgegaan worden van $12 \times 2 = 24$ verkeersbewegingen per etmaal door cliënten die komen en gaan ten gevolge van deze functie. Met het wegbestemmen van een agrarische bedrijfslocatie wordt het aandeel zwaarder vracht-/landbouwverkeer gereduceerd en verdwijnen de daarbij behorende te verwachten verkeersbewegingen.

De Logt kan de kleine aantallen verkeersbewegingen welke gegenereerd worden door de burgerwoning met retraitefunctie zonder belemmering verwerken. De totale ontwikkeling leidt niet tot een wezenlijke toename van verkeersbewegingen. Uit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

De aspecten 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor deze herziening van het bestemmingsplan vormt de herbestemming van locatie De Logt 3a ten behoeve van woningbouw met een nevenfunctie. Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de geconsolideerde versie van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van Oisterwijk. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van de SVBP 2012.

De locatie is voorzien van de bestemming 'Wonen - 2' met een bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Natuur attentiegebied'. Op het achterste perceelsgedeelte blijft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie 1' gehandhaafd en is het bouwvlak geamoveerd. Het bestemmingsvlak 'Wonen – 2' is op maat gemaakt en heeft een diepte van 31 meter achter de achterste bouwvlakgrens. De voorste bouwvlakgrens is 31 meter van de voorste perceelsgrens gesitueerd. In paragraaf 5.3 worden de opgenomen bestemmingen toegelicht.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de opgenomen (enkel- en dubbel)bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze regels geven algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels, voor bestaande afwijkende maatvoeringen en voor ondergronds bouwen. Ook is een parkeerregeling opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels zijn aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

- *Algemene wijzigingsregels*: in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de opgenomen bestemming(en). De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent twee hoofdbestemmingen, twee dubbelbestemmingen en één gebiedsaanduiding. De bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie 1’

Het achterste (noordelijk) deel van het plangebied behoudt deze agrarische bestemming, zonder bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, alsmede behoud en herstel van bestaande en nieuwe landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Er mogen geen gebouwen en permanente teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd.

Bestemming ‘Wonen - 2’

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, uitoefening van een beroep aan huis. Verder is een nevenfunctie in de vorm van retraite en/of yoga met bijbehorend logies voor gasten en begeleiders toegestaan (maximaal 500 m² van de bebouwing, ten behoeve van maximaal 12 personen), alsmede hobbymatig agrarisch gebruik en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, parkeervoorzieningen en groen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De woon- en nevenfunctie worden beide in het hoofdgebouw voorzien. Het bouwvlak is concreet gesitueerd, met een kleine correctie-/flexibiliteitsmarge voor de uitwerking van het bouwplan. De maximale toegestane goot- en bouwhoogtes van het hoofdgebouw zijn respectievelijk 4 en 11 meter en de maximale inhoud van het woongedeelte is 750 m³. Voor bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken zijn specifieke bouwregels opgenomen. Deze mogen in het achtererfgebied binnen het bestemmingsvlak worden opgericht.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’

De voor ‘Waarde – Archeologie 5’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te

verwachten archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een omvang van minimaal 2.500 m² en een diepte van 0,5 meter, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met de voorliggende ingrepen wordt die drempel niet overschreden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Natuur attentiegebied'

Deze bestemming strekt mede tot de bescherming en de veiligstelling van de natte natuurparel Kampina & Oisterwijkse Vennen. Op de gronden binnen deze dubbelbestemming, die tevens de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie 1' hebben, is een vergunningplicht voor een aantal werkzaamheden opgenomen. De voorwaarden voor vergunningverlening zijn eveneens beschreven.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Beide instanties hebben aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Deze reacties zijn geanonimiseerd als bijlage opgenomen.

6.1.2 Planprocedure: omgevingsdialoog, inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, heeft de gemeente ervoor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen. Dit is mede ingegeven door het feit, dat initiatiefnemers reeds in vroegtijdig stadium een omgevingsdialoog hebben gevoerd met de direct omwonenden. Dit is beschreven in par. 6.1.3.

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode konden door eenieder zienswijzen omtrent het plan kenbaar worden gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.1.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers vinden het belangrijk dat de omgeving en gemeente positief tegenover hun voornemens staan en hebben daarom in een vroegtijdig stadium een omgevingsdialoog gehouden. In mei 2018 hebben initiatiefnemers hun voornemens toegelicht aan de direct omwonenden (adressen De Logt 3 en 5). Daarin heeft één van beide burens aangegeven positief tegenover het voornemen te staan, de open communicatie van initiatiefnemers te waarderen en het gesprek als goede basis voor een constructieve samenwerking te zien. De andere belanghebbende heeft aangegeven op een aantal punten met het plan te kunnen leven, maar de positionering van de hoofdmassa (evenwijdig aan de weg) te heroverwegen ten gunste van een positionering dwars op de weg. Naar aanleiding van het gesprek hebben initiatiefnemers deze mogelijkheid bestudeerd. Gebleken is echter, dat de voorgestelde

positionering evenwijdig aan de weg zowel ruimtelijk-stedenbouwkundig, uit praktisch oogpunt en met het oog op de belangen van de directe omwonenden (bezonning, privacy, e.d.) de voorkeur verdient. Daarom is gekozen om de voorgestelde situering te handhaven. In een vervolgoverleg met deze betrokkenen is dit besproken en is tevens besproken dat het beoogde gebruik (nevenfunctie retraite voor maximaal 12 deelnemers) concreet in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. De planregels voorzien hierin.

Initiatiefnemers zullen de direct omwonenden per fase blijven informeren over hun voornemens en de voortgang.

Een beknopt verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

6.1.4 Planprocedure: vaststelling en beroep

Het bestemmingsplan is na afloop van de zienswijzenperiode ter ongewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Ambtshalve zijn enkele wijzigingen in de toelichting aangebracht, welke geen inhoudelijke consequenties voor het plan hebben.

Het bestemmingsplan is vervolgens op 18 mei 2020 vastgesteld.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na afloop van deze termijn onherroepelijk.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij sluit de gemeente een anterieure overeenkomst af, waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

