

Ruimtelijke onderbouwing
Heukelomseweg 26 te Heukelom

Gemeente Oisterwijk



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Projectlocatie: Heukelomseweg 26, 5059 AK te Heukelom

Kenmerk: BCO100000

Datum: 26-06-2024



1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging van de projectlocatie.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Procedure.....	7
1.5	Leeswijzer.....	8
2	Projectbeschrijving.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Beoogde situatie.....	12
2.3	Landschappelijk inpassingsplan.....	17
3	Beleidskader.....	19
3.1	Rijksbeleid.....	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	19
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	19
3.2	Provinciaal beleid.....	20
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	20
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	21
3.3	Gemeentelijk beleid.....	26
3.3.1	Omgevingsvisie Oisterwijk.....	26
3.3.2	Detailhandelsstructuurvisie gemeente Oisterwijk.....	27
3.3.3	Visie Buitengebied.....	27
3.3.4	Bestemmingsplan.....	28
4	Omgevingsaspecten.....	30
4.1	Waterparagraaf.....	30
4.2	Bodem.....	35
4.3	Cultuurhistorie en Archeologie.....	36
4.3.1	Cultuurhistorie.....	36
4.3.2	Archeologie.....	37
4.4	Parkeren en verkeer.....	37
4.5	Wet natuurbescherming.....	39
4.5.1	Bescherming op gebiedsniveau.....	39
4.5.2	Soortenbescherming.....	40
4.5.3	Houtopstanden.....	41
4.6	Milieuaspecten.....	42
4.6.1	Bedrijven en milieuzonering.....	42
4.6.2	Geur.....	43
4.6.3	Geluid.....	44
4.6.4	Luchtkwaliteit.....	45
4.6.5	Externe veiligheid.....	47
4.6.6	Volksgesondheid.....	49
4.6.1	Spuitzones.....	50
4.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	50
5	Uitvoerbaarheid.....	51

5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
6	Bijlagen.....	52

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het project. Eerst worden de aanleiding en het doel van het project, de ligging van de projectlocatie, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Heukelomseweg 26 te Heukelom is het tuincentrum 'Coppelmans' gevestigd met een winkelruimte in de vorm van kassen en een bedrijfswoning. Ten behoeve van de uitbreiding van deze vestiging van het consortium 'Coppelmans' is twee jaar geleden het bestemmingsplan 'Buitengebied, Heukelomseweg 26 vastgesteld. Destijds werd uitgegaan van uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw. Inmiddels zijn de beoogde plannen van de eigenaar uitgewerkt in een herbouwplan door Breddels Architecten, waarbij enkele ondergeschikte onderdelen van het nieuwbouwontwerp niet congruent zijn met het bestemmingsplan.

De beoogde nieuwbouw van het tuincentrum heeft vanwege financiële overwegingen en gezien de nieuwe, efficiëntere indeling van de ruimtes de voorkeur. Daarbij komen enkele functies van het tuincentrum op een andere plaats beter tot hun recht, wat leidt tot een efficiëntere indeling en is het tuincentrum ook duurzamer en toekomstbestendig. Dat betekent dat een deel van het bouwvlak anders ingericht gaat worden. De gemeente heeft in haar email van 10-7-2023 aangegeven middels een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik (projectbesluit) deze ondergeschikte wijzigingen toe te staan.

1.2 Ligging van de projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Heukelomseweg 26 op (delen van) vijf percelen, welke kadastraal bekend zijn als: Gemeente Oisterwijk, sectie H, nummers 68, 75, 76, 80, 1131 en 1175. Het bouwvlak van het tuincentrum heeft een oppervlakte van 14.949 m².

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de kern Heukelom aan de doorgaande weg tussen Berkel-Enschot en Oisterwijk. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woon- en agrarische objecten. Naast het tuincentrum bevindt zich aan de westzijde een woning (Het Heikesspoor 6), aan de oostzijde een paardenhouderij (Heukelomseweg 30), ten noorden een veehouderijbedrijf (Driehoevenweg 4) en diverse woonobjecten (Heukelomseweg 15 en Driehoevenweg 1), waarbij de paardenhouderij aan de Heukelomseweg 30 ook eigendom is van de initiatiefnemer. Aan de zuidzijde van het perceel loopt een spoorweg (Tilburg – Oisterwijk).

Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van de projectlocatie weer. De projectlocatie is rood omlijnd.



Afbeelding 1: Luchtfoto ligging projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van de projectlocatie is vervat in de bestemmingsplan 'Buitengebied, Heukelomseweg 26', dat is vastgesteld op 16-12-2021. De projectlocatie heeft hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

- Enkelbestemming: Detailhandel
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 4
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van detailhandel – buitenverkoop
- Functieaanduiding: Tuincentrum
- Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding – 1
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – beperkingen veehouderij 1
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone - ontheffingsgebied

In Afbeelding 2 is een uitsnede van de projectlocatie opgenomen uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn de gronden bestemd voor:

- a. detailhandel uitsluitend in de vorm van een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - overloopgebied' uitsluitend op piekmomenten in het jaar als tijdelijke parkeerplaats;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Definitie tuincentrum:

Detailhandelsbedrijf met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop de volgende artikelgroepen (kunnen) worden aangeboden:

- a. levend basis assortiment: tuinplanten, kamerplanten, overige planten, bomen, bloemen, bollen en zaden;
- b. niet levend basis assortiment: gereedschap, decoratie buitenhuis & binnenhuis (sfeer & interieur), klein en groot tuinonderhoud, tuinmeubelen en bijbehorende ;
- c. kerstartikelen en andere feestdagen gerelateerde artikelen;
- d. dierbenodigdheden en - voeders, huis- en hobbydieren met een maximum van 10% van het verkoopvloeroppervlak;
- e. ondergeschikte horeca met een maximum van 20% van het verkoopvloeroppervlak;
- f. overige detailhandel in aanverwante artikelen met een maximum van 5% van het verkoopvloeroppervlak.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om enkele ondergeschikte onderdelen van de gewenste bouwplannen, de verplaatsing van de buitenverkoop en de wijziging van de twee in/uitritten mogelijk te maken. De gemeente heeft in haar email van 10-7-2023 aangegeven medewerking te willen verlenen middels een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik op grond van artikel 2.1 eerste lid aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor het projectvoornemen dient een omgevingsvergunning (projectafwijking) te worden vastgesteld, conform artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder c juncto artikel 2.12 eerste lid aanhef en onder a aanhef en onder 3° Wabo.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners omtrent de in strijd met het bestemmingsplan zijnde activiteiten. De aanvraag om omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwning onderdeel van is volgt de uitgebreide procedure uit de Wabo.

Na het wettelijk vooroverleg wordt de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken bij het bevoegd gezag.

Hierna worden eventuele zienswijzen in acht genomen en wordt een definitief besluit over de omgevingsvergunning genomen. Het definitief besluit wordt wederom voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode rest voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de rechtbank. Het bevoegd gezag dient binnen 26 weken na ontvangst een besluit over de omgevingsvergunning te nemen. Deze termijn kan eventueel eenmaal verlengd worden met ten hoogste 6 weken.

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig, omdat het initiatief onder het categorieën besluit valt. Hierdoor geldt de algemene verklaring van geen bedenkingen en is het een collegebevoegdheid. Een verklaring van geen bedenkingen is namelijk niet nodig voor onder meer het oprichten, veranderen of uitbreiden van bedrijven (waaronder ook bebouwing wordt verstaan) in een milieucategorie die het bestemmingsplan toestaat.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is de omgevingsvergunning daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Projectbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De milieuaspecten (hoofdstuk 4);
- De uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 5).

2 Projectbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie is plaatselijk bekend als Heukelomseweg 26 te Heukelom, gemeente Oisterwijk. Ter plaatse van de projectlocatie is een bedrijfsgebouw met een totale grootte van ca. 4.250 m² gelegen, (winkel) in de vorm van kassen in de zuidzijde van het gebouw en een opslagruimte in de oostzijde van het gebouw. De buitenverkoop is westelijk en zuidelijk naast deze bebouwing van het tuincentrum gesitueerd. Gedeeltelijk naast en binnen de projectlocatie is een bedrijfswoning bij het tuincentrum gelegen. Dit gebouw onttrekt tezamen met het bedrijfsgebouw het zicht op de buitenverkoop vanaf de straatzijde.

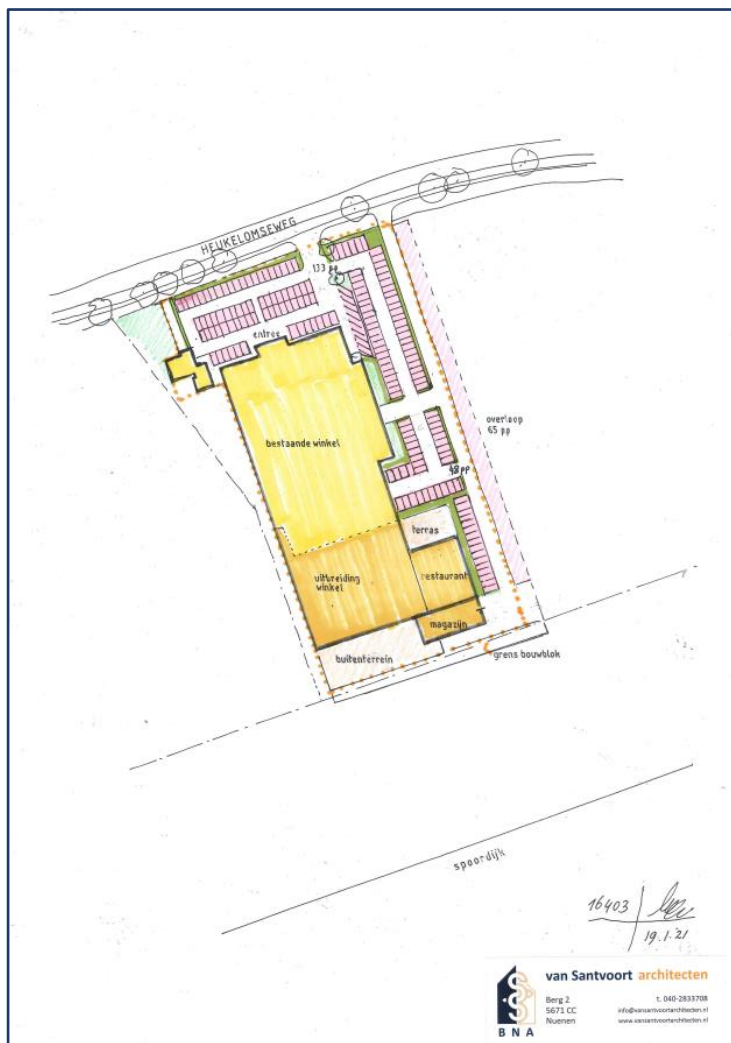
In het noorden van de projectlocatie is over de hele breedte het parkeerterrein gelegen. In de huidige situatie zijn er 108 parkeerplaatsen. In het huidige bestemmingsplan is een toename met 138 parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak 'Detailhandel' toegestaan, zie ook Afbeelding 3. Het parkeerterrein is op dit moment toegankelijk via twee ruime inritten. Deze zijn gelegen in het noordoostelijk gedeelte van de projectlocatie, op een afstand van ongeveer 10 m van elkaar. De inritten zijn voor zowel het vrachtverkeer als het verkeer van de bezoekers van het tuincentrum in gebruik. Conform het huidige bestemmingsplan mogen ze een afmeting van 12 m voor vrachtwagens (meest oostelijk gelegen) en 14,5 m voor auto's hebben.

Navolgende afbeelding geeft een luchtfoto van de projectlocatie weer. De projectlocatie is in het rood omlijnd.



Afbeelding 3: Luchtfoto projectlocatie (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Navolgende afbeelding geeft het ontwerp van het bestaande gebouw met de eerder beoogde uitbreiding weer zoals volgens het huidige bestemmingsplan is geregeld. De rode stippellijnen geven de plaats van de beoogde nieuwbouw weer, zie ook Bijlage 1 of Afbeelding 4.



Afbeelding 4: Oorspronkelijke plannen vastgestelde bestemmingplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Heukelomseweg 26' op 16-12-2021 ten behoeve van de uitbreiding van het tuincentrum is uitgegaan van een uitbreiding zuidelijk van het bestaande tuincentrum. Daarvoor is destijds een ontwerp gemaakt, zie Afbeelding 4. Op basis van dat ontwerp zijn in het bestemmingsplan specifiek vastgelegd:

- Een bouwvlak met een oppervlakte van 14.949 m².
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van detailhandel – buitenverkoop.
- Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding – 1.
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van detailhandel - overloopgebied.

De functieaanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel – buitenverkoop' is gelegen ten zuiden binnen het bouwvlak, zie Afbeelding 5. De functieaanduiding houdt in dat buitenverkoop alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – buitenverkoop' toegestaan is. De functieaanduiding heeft een oppervlakte van circa 1.460 m².



Afbeelding 5: Functieaanduiding buitenverkoop

De specifieke bouwaanduiding (sba-1) is gelegen in het zuidoostelijk deel van het bouwvlak, zie Afbeelding 6. De bouwaanduiding geeft aan dat op die gronden de maximale goot- en nokhoogte 9 meter is. Ter plaatse van de aanduiding 'sba-1' is daarbij ook een plat dak toegestaan, wat gezien de gelijke hoogte van goot en bouw ook logisch is. Op de overige gronden geldt een maximale bouwhoogte van 7,5 meter voor bedrijfsgebouwen en een maximale goothoogte van 5 m. De bouwaanduiding heeft een oppervlakte van circa 850 m².



Afbeelding 6: Bouwaanduiding

De functieaanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel – overloopgebied' is gelegen aan de oostelijk zijde van het bestemmingsvlak 'Detailhandel' met een oppervlakte van circa 1.120 m², zie Afbeelding 7. Deze functie is bedoeld om bij extra drukke dagen extra parkeergelegenheid te kunnen bieden op eigen terrein en zodoende overlast bij omwonenden te voorkomen.



Afbeelding 7: Functieaanduiding overloopegebied

In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de details van de nieuwbouwplannen.

2.2 Beoogde situatie

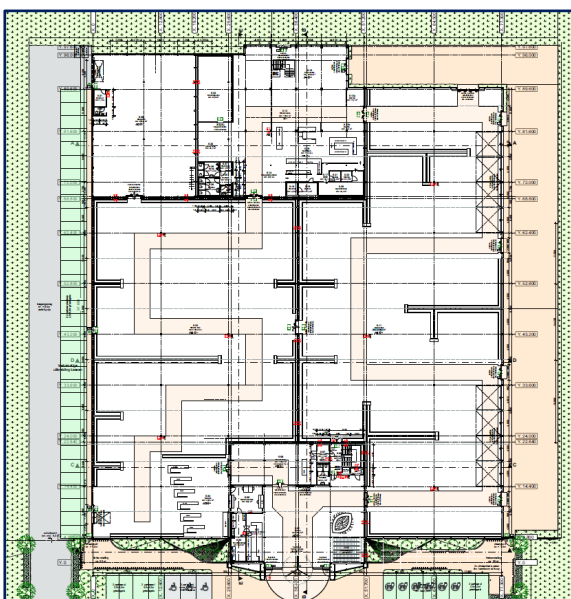
Initiatiefnemer is voornemens om op het adres een nieuwbouw van het gehele tuincentrum te realiseren, in plaats van de ten tijde van de bestemmingsplanwijziging (2121) beoogde aanbouw zuidelijk van het bestaande tuincentrum. Inmiddels zijn de beoogde plannen van de eigenaar uitgewerkt in een herbouwplan door Breddels Architecten, zie Afbeelding 8. Het nieuwbouwplan past grotendeels binnen het huidige bestemmingsplan. De afwijkende onderdelen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden hierna in de paragraaf 'Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan' één voor één nader toegelicht.

Navolgende afbeelding geeft het nieuwbouwontwerp weer. De rode stippellijnen geven de lijnen van het bestaande tuincentrum weer, zie ook Bijlage 1.



Afbeelding 8: Ontwerp nieuwbouw

Het nieuwe ontwerp houdt in dat de ruimte met uitnodigende winkelroutes, een restaurant en het beter toegankelijke magazijn efficiënter en passend bij de huidige trends voor tuincentra wordt ingedeeld. Door de situering verder naar achter ontstaat er ruimte voor extra parkeerplaatsen aan de voorzijde, zie Afbeelding 9 en Bijlage 2.



Afbeelding 9: Plattegrond begane grond tuincentrum

Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Op drie ondergeschikte punten is het nieuwbouwplan niet congruent met het bestemmingsplan, zie paragraaf 3.3.4. Hier volgt een opsomming van deze onderdelen. Vervolgens wordt ingegaan op de diverse beoogde aanpassingen van het initiatief. Het betreft de volgende onderdelen van het bestemmingsplan:

- **Bouwhoogte en plat dak**

Vanwege de nieuwe indeling van het tuincentrum wordt het magazijn op een iets andere plaats binnen het bouwvlak gebouwd dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien. Het magazijn ligt niet op de plaats met de 'Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding – 1'. Daardoor is de toegestane bouwhoogte van het beoogde magazijn lager dan gewenst en is op die plaats dan ook geen plat dak toegestaan. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundige overweging wenselijk om ook de entree van het tuincentrum op gelijke hoogte te bouwen als het magazijn en van een plat dak te voorzien. Ook de entree ligt niet binnen die specifieke bouwaanduiding. Op Afbeelding 10 zijn de twee nieuwe plaatsen met hogere bouwhoogte en plat dak aangegeven als blauw vierkant.

Bij de wijziging van de bouwhoogte en het toepassen van een plat dak gaat het slechts om ondergeschikte aanpassingen, die niet ten aanzien van het hele gebouw gelden, maar slechts voor twee gedeeltes van de bebouwing.

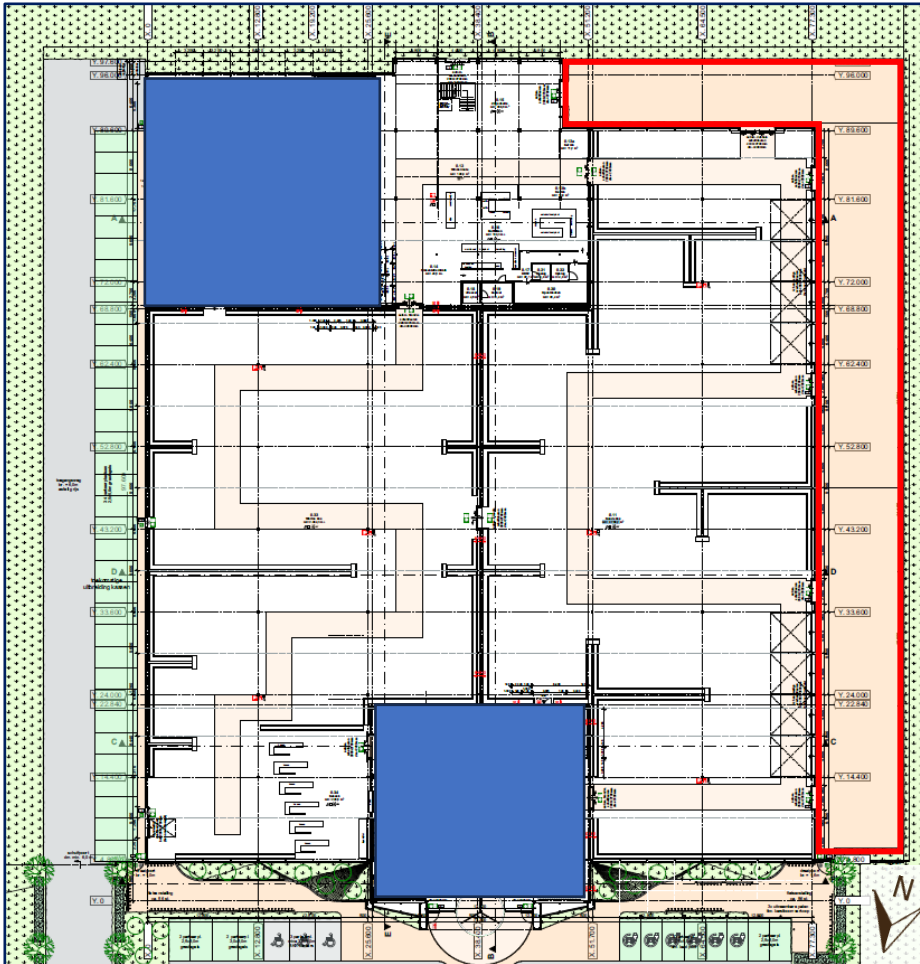
- **Buitenverkoop**

Vanwege de nieuwe indeling van het tuincentrum wordt de plaats en de vorm van de buitenverkoop iets anders dan voorzien in het vigerende bestemmingsplan. De beoogde buitenverkoop ligt niet alleen zuidelijk van het tuincentrum, maar ook westelijk ervan. De buitenverkoop heeft een oppervlakte van circa 1.120 m². Op Afbeelding 10 zijn de gronden voor buitenverkoop rood omlijnd.

- **Overloopgebied**

Ten behoeve van de nieuwe inrichting van het parkeerterrein en de inritten wordt aan de westelijke zijde een weg voor vrachtverkeer en personenauto's beoogd op een plaats waar in het huidige bestemmingsplan de gronden de functieaanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel – overloopgebied' hebben. Deze gronden worden in de beoogde situatie dan niet alleen gebruikt als overloopgebied met parkeerplaatsen in drukke tijden, maar ook als route voor personenauto's naar het parkeerterrein en voor vrachtauto's naar het magazijn voor bevoorrading. In de nieuwe situatie wordt de situering van de parkeerplaatsen in het overloopgebied gewijzigd. Op Afbeelding 8 is de nieuwe inrit met wegen voor vrachtverkeer en personenauto's in grijs aangegeven.

De navolgende afbeelding geeft de plaats aan van de wijziging van de bouwhoogte met bijbehorend plat dak (blauwe vierkanten) en de gewijzigde vorm van de gronden ten behoeve van de buitenverkoop (rode lijn).



Afbeelding 10: Wijzigingen ten opzichte van vigerende bestemmingsplan

Het magazijn

Het magazijn komt in het herbouw ontwerp in het meest zuidoostelijke deel van het bouwvlak te liggen. De plaats van het magazijn ligt daardoor niet meer geheel binnen de contouren van de bouwaanduiding met een maximale goot- en nokhoogte van 9 meter en het toegestane plat dak. Het beoogde magazijn heeft een grondoppervlakte van 675 m². De beoogde bouwhoogte van de horeca en het magazijn (plat dak) bedraagt 9 meter met een plat dak. Op die manier kunnen er 3 pallets gestapeld worden en blijft er ruimte over voor de stellingen en dakconstructie. Pallets hebben namelijk een hoogte van 2,7 meter. Met deze beoogde bouwhoogte en een plat dak kunnen voldoende hoge stellingen in het magazijn worden geplaatst zodat er veel opslagruimte wordt gecreëerd. Door middel van heftrucks kunnen deze stellingen worden gevuld. Dit zorgt voor een efficiënte opslagruimte.



Afbeelding 11: Vogelvlicht vanuit het Zuiden met het verhoogde magazijn

De Entree

Nu het magazijn iets is verplaatst is de wens om ook de beoogde entree wat meer hoogte te geven en van een plat dak te voorzien, zodat op de verdieping de kantoren kunnen worden gerealiseerd. De beoogde entree heeft een grondoppervlakte van 550 m². De entree van het tuincentrum wordt daarbij centraal binnen het bouwvlak geplaatst. De beoogde entree wordt mede verhoogd tot 9 meter om de uitstraling aantrekkelijker te maken en in overeenstemming te brengen met de overige tuincentra van het consortium. Er wordt gewerkt met duurzaam hout in de gevel. Bovendien wordt het dak uitgevoerd als plat dak en voorzien van sedum/beplanting. Hiermee krijgt de locatie ook een kwaliteitsverbeterende uitstraling.



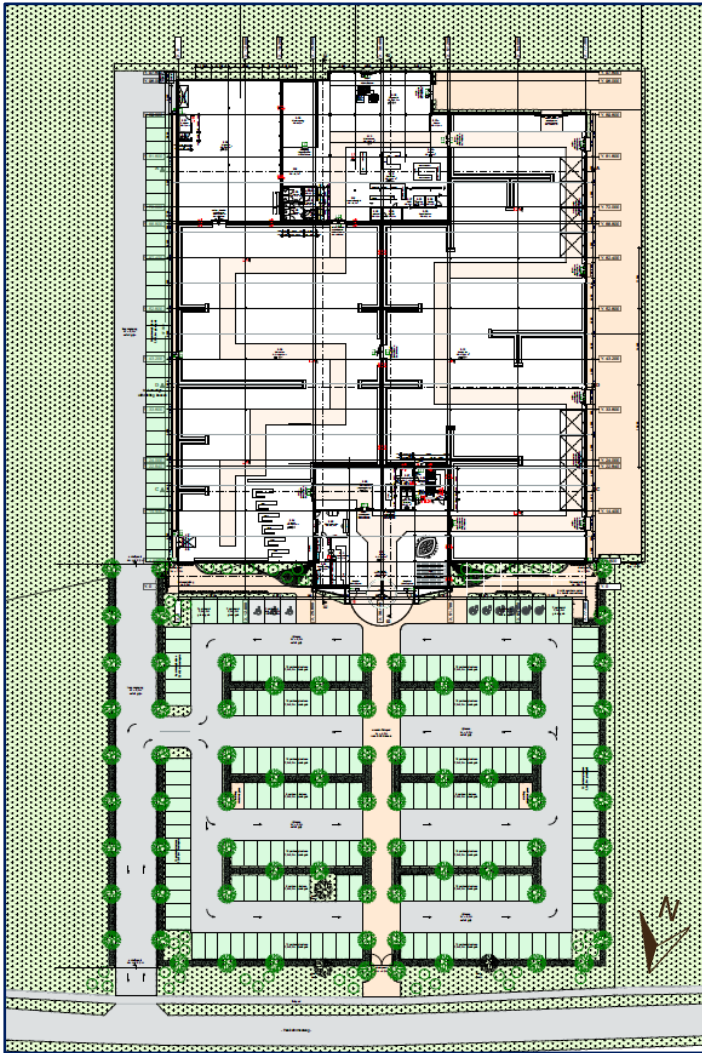
Afbeelding 12: Entree omringd door groen

Buitenverkoop

De buitenverkoop is volgens het bestemmingsplan toegestaan ten zuiden van het bestaande tuincentrum met een oppervlakte van circa 1.460 m². Door de beoogde herbouw is de indeling gewijzigd. Het is echter wenselijk en noodzakelijk om bij een tuincentrum ook de voorziening van buitenverkoop te faciliteren voor de verkoop van buitenplanten. Daarom is er voor gekozen om de buitenverkoop gedeeltelijk westelijk en gedeeltelijk ten zuidwesten van de nieuwbouw te plaatsen met een oppervlakte van circa 1.120 m² en dus binnen het aantal toegestane m² oppervlak aan buitenverkoop. Dat is dezelfde plaats als op dit moment in de feitelijke situatie reeds gebeurt. De beoogde buitenverkoop vindt dus nog steeds plaats achter de bestaande bedrijfswoning, wordt omringd door groen en is niet zichtbaar vanaf de straat.

Parkeerterrein en inritten

Het parkeerterrein en de inritten worden opnieuw ingericht. Om de verkeersveiligheid op het terrein te vergroten wordt ten oosten van de parkeerplaats de in/uitrit uitsluitend voor verkeer van auto's en vrachtwagens beoogd. Daartoe wordt de bestaande meest oostelijk gelegen inrit ongeveer 10 m naar het oosten verplaatst. De inrit wordt aan de straatzijde 12,15 m breed en vervolgens 7,75 m breed. Vervolgens loopt de weg met een breedte van 6 m helemaal westelijk naar het achtergelegen magazijn langs de nieuwbouw met de 34 parkeerplaatsen ernaast, zie grijs gekleurde inrit en rijbanen op Afbeelding 13. De parkeerplaatsen die in het overloopgebied zouden moeten liggen, komen nu binnen het bouwvlak te liggen. Deze parkeerplaatsen worden echter wel nog steeds half verhard met grastegels uitgevoerd, waardoor het overtollige water op eigen terrein kan infiltreren. Bovendien zullen ook alle overige parkeerplaatsen half worden verhard met grastegels, met uitzondering van drie parkeerplaatsen voor mindervaliden. De tweede bestaande in/uitrit wordt verschoven naar westelijke zijde, zodat de toegangsweg haaks op de entree komt te liggen. Deze in/uitrit en aansluitende toegangsweg binnen de projectlocatie is uitsluitend voor fietsers en voetgangers bedoeld en heeft een breedte van 7,2 m en vervolgens ongeveer 4 m. Op die manier wordt het verkeer gescheiden van bezoekers te voet of per fiets. Op Afbeelding 13 zijn deze inrit en toegangsweg in oranje kleur weergegeven.



Afbeelding 13: Situatie parkeerterrein gewijzigd

Diverse

De inrit met een 'laan' richting de diverse parkeerplaatsen wordt beoogd voor de entree, waardoor de centraal gelegen entree van het gebouw architectonisch versterkt wordt. Daarnaast zal het terrein voorzien worden van robuuste landschappelijke inpassing, zie de volgende paragraaf. Hiermee wordt de bebouwing zoveel mogelijk aan het zich onttrokken.

2.3 Landschappelijk inpassingsplan

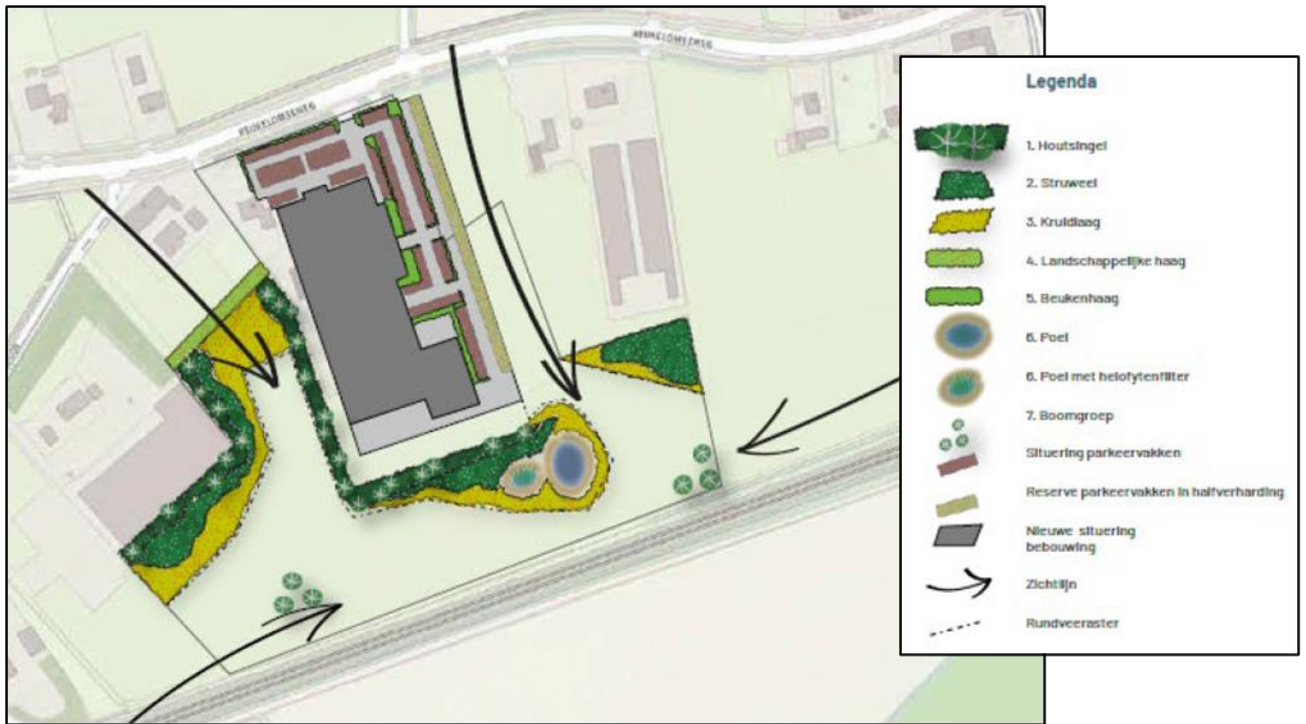
Om kwaliteitsverbetering te garanderen zal het initiatief zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan van 6 juli 2021 opgesteld door 'Orbis'. Dit is als bijlage bij de Toelichting van het vigerende bestemmingsplan toegevoegd, zie ook Bijlage 3. Het inpassingsplan betreft de gronden die buiten de projectlocatie liggen. Deze gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting en landschappelijke inpassing. De bebouwing binnen de projectlocatie wordt slecht ondergeschikt gewijzigd op enkele onderdelen en heeft dus geen gevolgen voor het inpassingsplan. Het inpassingsplan kan met de gewijzigde bouwplannen dus ongewijzigd gerealiseerd worden.

Het plan bestaat uit diverse bestaande en nieuw aan te planten landschapselementen. De landschapselementen welke aanwezig zijn, aangelegd en onderhouden gaan worden zijn:

- Houtsingel
- Struweel
- Kruidlaag
- Landschappelijke haag

- Beukenhaag
- Poelen
- Boomgroepen

Navolgend de afbeelding van het landschappelijk inpassingsplan.



Afbeelding 14: Schets Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor de projectlocatie beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Het beleidskader op nationaal niveau is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het biedt perspectief om grote opgaven aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten¹, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Het biedt ruimte voor economische ontwikkeling, mobiliteit, reductie van stikstofemissies, wonen en herstel van biodiversiteit. De NOVI richt zich op vier prioriteiten;

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

Binnen het landelijk gebied stelt de NOVI de volgende beleidskeuzes:

- In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarde van bodem, water en lucht;
- We beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten ons natuurlijk kapitaal duurzaam;
- We realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit;
- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschap inclusief.

Het project betreft een kleinschalige verandering betreffende de nieuwbouw van een tuincentrum, waarbij een aanpassing van de hoogte met bijbehorende plat dak van een deel van het gebouw, de uitbreiding van het magazijn en verplaatsing van de buitenverkoop toegestaan dient te worden. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de omgevingswaarden bodem, water en lucht. Geconcludeerd kan worden dat het project aansluit bij beleidskeuzes van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De Ladder is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en bepaalt dat de toelichting bij de ruimtelijke ontwikkeling een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en - indien het projectbesluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied - een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat getoetst wordt aan de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Onder de Omgevingswet, die in werking treedt op 1 januari 2024, geldt het Besluit kwaliteit leefomgeving. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Vooral nog mag ervan worden uitgegaan dat de rechtspraak over de ladder voor duurzame verstedelijking onder Bro ook geldt voor het komende Bkl.

De Raad van State heeft de norm voor een stedelijke ontwikkeling al veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op basis van de jurisprudentie dient voor toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden aan de volgende vragen:

- a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Als een vraag positief kan worden beantwoord dient de Ladder verder te worden doorlopen. Wanneer een vraag negatief wordt beantwoord is de Ladder niet (verder) van toepassing.

a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?

De vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling. Beoordeeld dient te worden of het initiatief valt onder één van de genoemde ‘stedelijke ontwikkelingen’ in het Bro. Verder dient de voorziene ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen’.

De nieuwbouw van het tuincentrum is in het vigerende bestemmingsplan reeds uitvoerig aan de ladder getoetst. Daaruit is de conclusie getrokken dat er met het initiatief sprake is van een duurzame verstedelijking. De nieuwbouw blijft binnen huidige grenzen van bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan, hierdoor ontstaat geen nieuw ruimtebeslag. De beoogde verandering van bouwhoogte tot 9 m met bijbehorend plat dak bij de entree en magazijn, het verplaatsen van de buitenverkoop en de wijzigingen van het parkeerterrein met twee inritten betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat niet verder getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking gelet op aard en omvang.

Conclusie

Uit de toetsing aan de Ladder kan worden geconcludeerd dat het initiatief voorziet in een actuele behoefte die (gedeeltelijk) buiten stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Het initiatief voldoet dus aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). Het project wordt in de navolgende paragrafen hieraan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma’s.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogingen onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een beperkte toename binnen het bestaande bouwvlak en neemt daarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogingen uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het project in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). De Iov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Provinciale Staten hebben in maart 2022 de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. De Iov geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. De meest recente versie van de Iov de 'Interim-Omgevingsverordening, actualisatie' is op 11 maart 2022 vastgesteld en per 15 april 2022 in werking is getreden. Hierin zijn diverse maatwerkbepalingen opgenomen, die in de notitie 'Beleidsregel Maatwerk voor omgevingskwaliteit' verder zijn uitgewerkt.

De Interim omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven en voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en in de toekomst het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar de projectlocaties in is gelegen. In dit geval is de projectlocatie gelegen binnen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst. Aan de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' zal niet worden getoetst omdat het initiatief geen veehouderij omvat.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer de projectlocatie in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 3.6 t/m 3.8). De voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn vervat in artikel 3.9.

Artikel 3.6 lov: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking is gebleken dat er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is en dat de Ladder niet hoeft te worden doorlopen. Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik betreft het toestaan van een hogere bouwhoogte met bijbehorend plat dak ter plaatse van de beoogde entree en het magazijn en het verplaatsen van de buitenverkoop. Dit afwijkend gebruik binnen het bestaande bouwvlak met als stedelijke functie detailhandel wordt met een omgevingsvergunning toegestaan. Het huidige bouwvlak mag reeds maximaal voor 100 % bebouwd worden. Dat betekent dat met deze ruimtelijke ontwikkeling er geen andere of nieuwe functie

mogelijk gemaakt wordt binnen het perceel. In voorgaande paragraaf is reeds geconcludeerd dat de Ladder niet van toepassing is op het initiatief.

Aangezien het initiatief mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van een bestaand bouwperceel is er geen sprake van nieuw beslag op de beschikbare ruimte. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7 lov: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Artikel 3.8 lov: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de bestaande winkel en op gronden die momenteel in gebruik zijn voor erfverharding en als weiland. Op deze gronden zijn geen ecologische of landschappelijke waarden aanwezig. Het terrein zal landschappelijk worden ingepast, zie paragraaf 2.3. Hiermee wordt de bebouwing, nieuwbouw, in het landschap ingepast. Hiermee is ook sprake van een zachtere overgang tussen de bebouwing en het buitengebied.

Daarnaast zorgt het plan voor behoud van een middenstandsbedrijf, de nieuwe bebouwing is zoals hierboven toegelicht noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van het bedrijf. Tuincentrums zijn zich aan het ontwikkelen tot locaties waar klanten een groot deel van de dag kunnen verblijven. Ook locatie Heukelom wil graag inspelen op deze ontwikkelingen om in de toekomst te kunnen blijven concurreren met andere tuincentra. Ze zullen hiervoor het huidige aanbod uitbreiden en meer gaan inspelen op de beleving van hun klanten. De nadruk in het assortiment ligt naast de gebruikelijke tuinproducten steeds meer op alles wat met het leven in en om het huis te maken heeft. Denk daarbij o.a. aan woonaccessoires, tuin gerelateerd speelgoed, barbecues, tuinmeubelen, etc. Door meer winkeloppervlakte te creëren, is het mogelijk zoveel mogelijk producten jaarrond in de winkel aan te bieden. Ook zal onderschikte horeca deel gaan uitmaken van het tuincentrum. Om dit bij het tuincentrum in Heukelom mogelijk te maken zal de nieuwbouw van toegevoegde waarde zijn.

Deze ontwikkeling zorgt daarmee ook voor een sociale component doordat inwoners van Heukelom/Oisterwijk elkaar kunnen ontmoeten op deze plek, in de winkel zelf maar ook in de kleinschalige horecavoorziening binnen de winkel. Ook zijn er, zoals in eerder vastgestelde bestemmingplan toegelicht, weinig tuincentra / dan wel soortgelijke winkels in de directe omgeving. Deze ontwikkeling zorgt daarom mede voor beschikbaarheid van dergelijke winkels in de dorpseconomie. Hiermee wordt een indirecte bijdrage geleverd aan het voorzieningsniveau en de leefbaarheid. Waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de werkgelegenheid en economische situatie binnen de gemeente.

Artikel 3.9 lov: Kwaliteitsverbetering landschap

Een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten aansluiten bij de regionale en/of gemeentelijke beleidsnotities

Binnen de gemeente Oisterwijk is het afsprakenkader 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' van toepassing. In deze handreiking worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

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

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is bepaald, dat een categorie 3 ontwikkeling van toepassing is waarvoor zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist is. Voor het vastgestelde bestemmingsplan is een financiële berekening gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. Er moet 20% van deze waardevermeerdering worden geïnvesteerd in het landschap. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 4. Hieruit blijkt dat ter plaatse sprake is van een waardevermeerdering van € 276.868,80. Dit betekent dat 20% daarvan, € 55.374,- moet worden geïnvesteerd in het landschap.

Om te zorgen voor kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door 'Orbis', zie paragraaf 2.3 en Bijlage 3. Het inpassingsplan is reeds toegelicht in paragraaf 2.3. In de berekening die is opgenomen in de bijlage is tevens weergegeven wat de kosten van de aanleg en onderhoud van de landschappelijke inpassing zijn. Totaal komt dit neer op € 87.993,35. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, zie paragraaf 2.3.

De landschappelijke impact van het gewijzigde initiatief ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is gering, omdat het nieuwe bouwplan bijna volledig passend is binnen het huidige bestemmingsplan. Het bouwplan wijkt alleen af voor wat betreft het toestaan van een hogere bouwhoogte met bijbehorend plat dak ter plaatse van de beoogde entree en het magazijn en het verplaatsen van de buitenverkoop. Hierdoor heeft het initiatief geen bestemmingswinst tot gevolg en kan het als een categorie 1 ontwikkeling bestempeld worden. Er kan derhalve worden volstaan met de aanleg en instandhouding van het reeds opgestelde landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering van het landschap. De werkzaamheden voor het inpassingsplan zijn gestart. Er is derhalve een nieuwe anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin de verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is vastgelegd.

In dit huidige plan is de landschappelijke impact gering waardoor het als een categorie 1 ontwikkeling bestempeld kan worden. De landschappelijke inpassing van vastgestelde bestemmingplan dient te worden gehandhaafd om te voldoen aan de kwaliteitsverbetering landschap.

Artikel 3.71 lov: Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

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

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;

De gebruiksactiviteit ligt vast in het vigerende bestemmingsplan. Deze wijzigt met de voorliggende omgevingsvergunning niet.

- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;

Bij de verlening van de omgevingsvergunning is geen sprake van mestbewerking.

- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken
 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Op de locatie is al sinds 1973 een tuincentrum aanwezig. Initiatiefnemer zit sinds 2004 op de huidige locatie. Aangezien het tuincentrum in het verleden niet is uitgebreid, is de omvang en uitstraling niet meer passend voor een modern tuincentrum. Mede door de gunstige ligging, tussen Oisterwijk en Tilburg (en Berkel-Enschot), nabij de A65, is het vanzelfsprekend om op de huidige locatie een uitbreiding te realiseren. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is in 2021 een nieuw bestemmingsplan voor de locatie vastgesteld.

Inmiddels zijn de beoogde plannen van de eigenaar uitgewerkt in een bouwplan, waarin de uitbreiding plaats heeft gemaakt voor volledige nieuwbouw. Door nieuwbouw van het tuincentrum is het mogelijk het bedrijfsgebouw nieuw in te richten, te moderniseren en bovendien de standaarden van huidige bouwnormen te kunnen bereiken. Met de beoogde nieuwbouw kan een levensvatbare toekomst worden gegarandeerd, doordat een grotere aantrekkingskracht op de omliggende gemeenten zal worden uitgeoefend. Belangrijker nog is dat voor de bestaande klanten in de omgeving van de gemeente Oisterwijk door de nieuwbouw het tuincentrum met ondergeschikte horeca overzichtelijker wordt en daarmee het winkelplezier verhoogd zal worden. Dit komt ook de omzetting ten goede.

Het nieuwe bouwplan past bijna volledig in het huidige bestemmingsplan. Alleen de entree van de nieuwbouw zal worden verhoogd om de uitstraling aantrekkelijker te maken en in overeenstemming te brengen met de overige tuincentra van het consortium. Hiermee krijgt de locatie ook een kwaliteitsverbeterende uitstraling. Daarnaast komt het beoogde magazijn aan de zuidelijke zijde van het gebouw iets anders te liggen ten opzichte van de specifieke bouwaanduiding, waardoor het magazijn niet geheel binnen de contouren van deze bouwaanduiding valt. Op deze gronden geldt een bouwhoogte van 9 m en is een plat dak toegestaan. Daarbij is het wenselijk en noodzakelijk om bij het tuincentrum ook de voorziening van buitenverkoop te faciliteren voor de verkoop van buitenplanten, welke tevens westelijk van de beoogde herbouw komt te liggen.

Er is met het initiatief dus geen sprake van een uitbreiding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bovendien zijn de wijzigingen van bouwhoogte met bijbehorend plat dak voor ondergeschikte delen van de nieuwbouw en de buitenverkoop ruimtelijke aanvaardbaar te noemen, omdat toestemming wordt verleend op basis van artikel 2.1 eerste lid aanhef en onder c van de Wabo (projectafwijking). De voorziening voor de buitenverkoop en wijziging van de bouwhoogte met plat dak zijn ondergeschikt. Dat is de enige afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien de toestemming wordt verleend op basis van een omgevingsvergunning is het dus niet mogelijk om in de toekomst rechtstreeks een bouwvergunning te verkrijgen voor andere bouwwerken met de hogere toegestane bouwhoogte met plat dak. Ook kan niet rechtstreeks gebruik worden gemaakt van de overige gronden voor buitenverkoop. Hiervoor zal opnieuw een ruimtelijke afweging gemaakt moeten worden.

De beoogde ontwikkeling is gelegen in 'Landelijk gebied'. De beoogde wijzigingen van de bouwhoogte met bijbehorend plat dak voor ondergeschikte delen van de nieuwbouw en de buitenverkoop ten behoeve van de reeds toegestane functie 'tuincentrum' passen qua activiteiten en functies binnen dit gebied. Om aan te tonen dat het projectvoornemen passend is binnen de ontwikkelingsrichting wordt hierbij het gemeentelijke beleid in ogenschouwen genomen, zie paragraaf 3.3.

De effecten van de ontwikkeling op overige aspecten is beperkt. Het nieuwe ontwerp houdt in dat de ruimte met uitnodigende winkelroutes, een restaurant en het beter toegankelijke magazijn efficiënter en passend bij de huidige trends voor tuincentra wordt ingedeeld. De beoogde wijzigingen van bouwhoogte met bijbehorend plat dak voor ondergeschikte delen van de nieuwbouw en de buitenverkoop zijn daarbij noodzakelijk. De wijzigingen zijn gericht op indeling van de ruimtes en hebben niet een toename van publieksaantrekkende werking tot gevolg. De wijzigingen nemen geen milieurisico's met zich mee, er is geen sprake van grote geluidsproductie bij de activiteit en er is geen gevaar voor de omgeving. Dit wordt verder uiteen gezet in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

Hoe het project bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit wordt uiteengezet in paragraaf 2.3 met het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan, zie Bijlage 3 en berekening kwaliteitsverbetering, zie Bijlage 4.

Artikel 5.20 derde lid lov: Regionale afstemming

Uit artikel 5.20, derde lid, van de lov volgt dat voor plannen – zoals het eerdere planvoornemen voor uitbreiding – met een bovenlokaal verzorgingsgebied afgestemd moet worden met buurgemeenten, dan wel wordt opgeschaald naar de regio. In dit kader is het initiatief ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure besproken in het regionale overleg van 6 mei 2021. Hieruit is naar voren gekomen dat kan worden ingestemd met de voorheen beoogde uitbreiding, mits uit een nadere kwantitatieve onderbouwing blijkt dat er voldoende marktruimte bestaat voor de ontwikkeling van het tuincentrum. Hiertoe is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd, waarin de marktsituatie in het verzorgingsgebied is beschouwd. Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- De markt voor tuincentra is sterk in beweging. Inzet op een breed assortiment, service, gemak en vermaak dwingen tuincentra op te schalen. De toekomst van tuincentra ligt daarom vooral bij type IV tuincentra of bij kleinere specialistische zaken. De nieuwbouw van het tuincentrum (naar type IV tuincentrum) speelt in op deze trend.
- In het verzorgingsgebied is het aanbod aan tuincentra bovendien beperkter dan gemiddeld. Landelijk beschikken consumenten over circa 90 m² wvo tuincentrum per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied is dit slechts 87 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Op basis van distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er marktruimte bestaat voor de toevoeging van extra tuincentrum meters. Tot 2030 lijkt er marktruimte te zijn voor de toevoeging van maximaal 14.115 m² wvo tuincentrum in het verzorgingsgebied. De beoogde nieuwbouw van het tuincentrum voorziet in deze behoefte.

Het distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek is gedeeld met de regio en door hen akkoord bevonden. De afwijkingen die door voorliggende omgevingsvergunning vergund worden passen nog steeds binnen de conclusies van het onderzoek. Het is dus niet nodig om het nieuwe bouwplan opnieuw regionaal af te stemmen. Volledigheidshalve is het volledige onderzoek als Bijlage 5 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de Omgevingsvisie Oisterwijk, Visie Buitengebied en het bestemmingsplan Buitengebied, Heukelomseweg 26.

3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

In 2016 heeft de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie Oisterwijk vastgesteld. Dit is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de langere termijn staan. Hierin worden de kaders omschreven waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Hiermee is de visie opgesteld volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet wat ergens moet komen, maar geeft aan binnen welke kaders plannen de meeste slagingskansen hebben.

De projectlocatie ligt in het gebied Heukelom en gebied langs N65. Het gebied wordt doorkruist door verschillende wegen die vanaf de N65 een toegang vormen naar de kern Heukelom. In dit gebied komen verschillende functies voor, zoals veehouderijen, woningen en bedrijven. De gemeente Oisterwijk vindt dat de N65 een etalagefunctie heeft voor het Groene Woud. Vanaf de weg zou iedereen de kwaliteiten van het landschap moeten kunnen zien. Er wordt daarom extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van bedrijven langs de weg.

De ontwikkelingen in het buitengebied zijn al heel divers en Oisterwijk is ook trots op de balans die vaak gevonden wordt tussen de agrarische ontwikkelingen, de recreatie en het landschap. Het landschapspark is ook een manier om de (toekomstige) transformatie van het platteland verder vorm te geven. De functie van (vrijkomende agrarische) erven in het buitengebied is niet zozeer relevant, wel de kwaliteitsverbetering die ermee wordt gehaald. Binnen het landschapspark bestaat zo de mogelijkheid om de recreatieve druk iets meer te spreiden. Recreatieve ontwikkelingen worden in het hele buitengebied mogelijk, mits het de ontwikkeling van de landbouw niet belemmert en het een kwaliteitsverbetering van het landschap en/of natuurwaarden oplevert.

Er is in de Omgevingsvisie Oisterwijk geen beleid opgenomen dat betrekking heeft op tuincentra of de ontwikkeling van grootschalige detailhandel. Om het initiatief aan te laten sluiten bij de Omgevingsvisie is gekozen voor nieuwbouw om stedenbouwkundig een hoogwaardige kwaliteitsverbetering te kunnen maken. Daarnaast wordt de projectlocatie voorzien van zorgvuldig gekozen landschappelijke inpassing, die aansluit bij de gewenste etalagefunctie voor het gebied.

3.3.2 Detailhandelsstructuurvisie gemeente Oisterwijk

In april 2016 is voor de gemeente Oisterwijk een detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Ten aanzien van tuincentra in de omgeving is opgenomen dat het beleid voor dergelijke perifere detailhandel niet gewijzigd wordt. Dit houdt in dat voor winkels die vanwege aard en omvang niet in een regulier winkelgebied inpasbaar zijn, een uitzondering wordt gemaakt op bestaand ruimtelijk beleid dat geen nieuwe winkels mogelijk zijn buiten centra. Voor bouwmarkten en grote winkels in woninginrichtingsartikelen is in Oisterwijk het Sprendlingenpark de aangewezen plek.

In dit geval is er sprake van een bestaande situatie. Met het distributieplanologisch onderzoek ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is aangetoond dat het bestaande tuincentrum in Heukelom voorziet in de behoefte binnen de provincie. Deze omgevingsvergunning voorziet in geringe afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan wijkt alleen af voor wat betreft het toestaan van een hogere bouwhoogte met bijbehorend plat dak ter plaatse van de beoogde entree en het magazijn en het verplaatsen van de buitenverkoop. Hierdoor is het initiatief passend binnen de detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Oisterwijk.

3.3.3 Visie Buitengebied

Op 29 september 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Visie Buitengebied vastgesteld. De Visie Buitengebied is van toepassing voor het gehele buitengebied van de gemeente Oisterwijk en is tot stand gekomen aan de hand van een interactief proces met stakeholders. Met deze visie wordt gezocht naar een balans tussen de belangrijkste functies in het buitengebied: natuur, landbouw, toerisme en wonen. De Visie Buitengebied heeft ook als doel om gemeentelijk beleid te harmoniseren. De visie bevat ambities en beleidsuitgangspunten voor de thema's klimaat en duurzaamheid, landschap en cultuurhistorie, natuur en biodiversiteit, landbouw, wonen en bedrijvigheid en recreatie en toerisme, waarmee de komende jaren wordt gestuurd op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Tevens wordt in de visie het beleid weergegeven wat de gemeente Oisterwijk de komende jaren voor ogen heeft binnen waarin haar beleid wordt weergegeven wat zij de komende jaren voor ogen hebben binnen bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten). Voor de definitie wat betreft kernrandzones en bebouwingsclusters sluit de gemeente aan bij provinciaal beleid. Verder wordt de provinciale definitie betreffende een bebouwingslint aangescherpt tot de volgende definitie: 'een bebouwingslint is een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in landelijk gebied, waarbij gebouwen overwegend aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op relatief korte afstand met enkele doorzichten en waarbij het lint historisch is gegroeid'. Er zijn in de visie acht bebouwingsconcentraties aangeduid waaronder 'Hoog Heukelom'. De projectlocatie ligt binnen de bebouwingsconcentratie 'Hoog Heukelom'. Hoog Heukelom vormt een overgangsgebied tussen stad en land en daarom beschouwt de gemeente Oisterwijk het als een kernrandzone. Voor dit plan is de regeling niet relevant doordat de regels van bebouwingsconcentraties voornamelijk zijn opgenomen voor ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen.

Voor verbreding en bedrijvigheid in het buitengebied worden enkele kaders gesteld. Uitgangspunt hierbij is dat deze bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing en bestaand ruimtebeslag plaatsvindt. Dit onder de voorwaarde dat de functie geen afbreuk doet aan het landelijke karakter van het buitengebied. Hier kan aan voldaan worden doordat het tuincentrum verder naar achteren te leggen wordt de nadruk gelegd op de karakteristieken boerderijen en de balans van het buitengebied wordt niet verstoord. De gemeente geeft bestaande bedrijven de ruimte om te groeien. De nieuwbouw van het tuincentrum past volledig binnen dit voornemen door het karakter van het buitengebied te respecteren en een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit. Hier wordt aan voldaan doormiddel van het gemaakte landelijke inpassing en in het verlengde te liggen van de functie die daar en/of in de omgeving aanwezig is.

De projectlocatie betreft een bestaand tuincentrum in Heukelom. Deze omgevingsvergunning voorziet in geringe afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het project betreft de wijziging van de bouwhoogtes met bijbehorend plat dak op slechts twee gedeeltes van de nieuwbouw. Aan de voorzijde zal het aanzicht daardoor worden verbeterd. De bouwhoogtes met bijbehorend plat dak worden slechts op twee kleinschalige bouwgedeeltes toegepast. De zichtrelaties/doorzichten worden hierdoor niet belemmerd. Er wordt gewerkt met duurzaam hout in de gevel. Op het dak van de entree wordt groen beoogd. De bebouwing sluit daarmee aan op de omgeving. Het betreft niet een uitbreiding van een bebouwingsconcentratie, omdat het initiatief binnen het bouwvlak plaatsvindt. Gezien de ondergeschikte wijzigingen en het landschappelijk inpassingsplan, zie paragraaf 2.3, is het projectvoornemen inpasbaar binnen de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur en de aanwezige omgevingskwaliteiten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de Visie Buitengebied.

3.3.4 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om het bestaande tuincentrum binnen het bouwvlak uit te breiden. Daarvoor is destijds een ontwerp gemaakt, zie paragraaf 2.1. De afwijkende onderdelen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn in paragraaf 2.2 opgesomd en nader toegelicht. In het kader van de buitenplanse afwijking wordt ter onderbouwing het gewijzigd ontwerp voor de herbouw aan de voorwaarden van de vigerende bestemmingsplan getoetst.

Regels bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende regels van toepassing voor het initiatief. De bestemming 'Detailhandel' in de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan heeft een oppervlakte van in totaal circa 17.700 m² en het bouwvlak heeft een oppervlakte van 14.949 m². Het bouwvlak is overwegend 83 m breed en heeft een diepte van ongeveer 170 m.

Volgens het bestemmingsplan is het toegestaan bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen binnen het bouwvlak te bouwen, mits voldaan wordt aan onder meer de gestelde bouwhoogtes. Deze zijn in artikel 4.2.1 'Gebouwen en overkappingen' sub c vastgelegd. Op de gronden van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 7,5 meter voor bedrijfsgebouwen en een maximale goothoogte van 5 m. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°. De totale oppervlakte van het bouwvlak waar de reguliere bouwhoogte geldt is circa 14.099 m². De bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – 1' (sba-1) heeft een oppervlakte van circa 850 m². De bouwaanduiding geeft aan dat op die gronden de maximale goot- en nokhoogte 9 meter is, zie schema. Daarnaast is op grond van sub d ter plaatse van de aanduiding 'sba-1' een plat dak toegestaan.

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen)	7 m	11 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen (vrijstaand of aangebouwd aan een bijgebouw)	3,5 m	6 m	100 m ²
bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen	5 m en ter plaatse van de aanduiding 'sba-1' 9 m	7,5 m en ter plaatse van de aanduiding 'sba-1' 9 m	Max. bebouwingspercentage 100%

Figuur 1: Schema maximale bouwhoogtes

In het vigerende bestemmingsplan ligt het overloopgebied aan de oostelijke zijde buiten het bouwvlak met een oppervlakte van circa 1.120 m². Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – overloopgebied' is uitsluitend toegestaan:

1. het aanbrengen van half verharding;
2. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheidingen.

Nieuwbouw bedrijfsgebouw tuincentrum

Het maximale bebouwings-percentages voor bedrijfsgebouwen is 100%, dus het hele bouwvlak mag bebouwd worden. De beoogde nieuwbouw heeft een breedte 77 m en een grondoppervlakte van ongeveer 6805 m², zie Bijlage 6, en is derhalve geheel binnen het bestaande bouwvlak van 14.949 m² te realiseren en dus passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Wijziging bouwhoogte met bijbehorende plat dak

Conform het geldende bestemmingsplan mag het bedrijfsgebouw voor het overgrote deel een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 7,5 m krijgen. Het beoogde ontwerp geeft voor de entree en het magazijn een bouwhoogte aan van 9 m, in de vorm van een plat dak. De totale oppervlakte van het bouwvlak waar de reguliere bouwhoogte geldt is 14099 m². Het magazijn en de entree hebben samen een grondoppervlakte van (675 m² en 550 m²) 1225 m². Binnen de projectlocatie is het ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegestaan om een grondoppervlakte van circa 850 m² te bebouwen met een bouwhoogte van 9 m. Het toestaan van het bouwen hoger dan de toegestane bouwhoogtes betreft dus slechts 375 m². Dat is ongeveer 2,6 % van de totale oppervlakte van het bouwvlak waar de reguliere bouwhoogte geldt. Dat is dus een zeer ondergeschikte wijziging van de bouwhoogte zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarbij er eerder een specifieke bouwaanduiding is afgegeven voor het magazijn, is de locatie van het magazijn gewijzigd. Daarnaast maakt de afwijkende bouwhoogte van de entree van het nieuwe gebouw onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Wijziging buitenverkoop

De buitenverkoop mag volgens het bestemmingsplan plaatsvinden op gronden met een totale oppervlakte van 1.460 m². Door de vormverandering van het beoogde nieuwbouwwontwerp wordt de oppervlakte van de beoogde buitenverkoop ongeveer 1.120 m². Dat betekent dat door de vormverandering het gebied voor buitenverkoop niet geheel binnen de daarvoor bestemde gronden valt. Echter het aantal toegestane maximale vierkante meters wordt hierdoor niet overschreden, maar zelfs minder dan de toegestane 1.460 m². Zoals eerder al geconstateerd vormt de buitenverkoop westelijk van de nieuwbouw niet op grote bezwaren, omdat het dezelfde plaats is als waar het in het voormalige bestemmingsplan was toegestaan en in feite nog steeds gebeurt. De beoogde buitenverkoop vindt dus nog steeds plaats achter de bestaande bedrijfswoning, wordt omringd door groen en is niet zichtbaar vanaf de straat. Er is derhalve sprake van een overgangsrechtelijke situatie. De vormverandering van de buitenverkoop is daarmee ondergeschikt aan het gehele plan en zonder grote gevolgen voor de omgeving. Het is derhalve ruimtelijk aanvaardbaar om op dit punt af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Wijziging overloopgebied

In de nieuwe situatie komen de parkeerplaatsen, die in het overloopgebied met een oppervlakte van 1.120 m² zouden moeten liggen, nu binnen het bouwvlak te liggen. Het bouwvlak van 14.430 m² mag 100 % bebouwd worden en dus geheel verhard. De rijbaan naar het magazijn komt in afwijking van het geldende bestemmingsplan in het overloopgebied te liggen. De parkeerplaatsen worden op de nieuwe locatie echter wel nog steeds half verhard met grastegels uitgevoerd, waardoor het overtollige water op eigen terrein kan infiltreren. Bovendien zullen ook alle overige parkeerplaatsen half worden verhard met grastegels, met uitzondering van drie parkeerplaatsen voor mindervaliden. Dit betreft in totaal een grondoppervlakte van ongeveer 2.400 m². Ten slotte worden ter afscheiding van de parkeercompartimenten groene stroken aangelegd, die onverhard zullen blijven. Daarmee is er met het gewijzigde initiatief in totaliteit meer halfverharding voorzien dan in het bestemmingsplan aangegeven 1.120 m². Hemelwater kan dus binnen de projectlocatie worden geïnfiltreerd. Geconcludeerd kan worden dat de wijziging van het overloopgebied ondergeschikt is aan het gehele plan en geen grote gevolgen voor de omgeving tot gevolg heeft.

Samenvattend betekent het voorgaande dat het gewijzigd ontwerp voor de herbouw voor het merendeel aan de voorwaarden van de vigerende bestemmingsplan voldoet. Slechts op enkele zeer ondergeschikte onderdelen van de nieuwbouw blijkt dat ze niet congruent zijn met het bestemmingsplan. Deze zeer ondergeschikte onderdelen kunnen derhalve via een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking worden toegestaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan het provinciale en gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan en ieder project met de uitgebreide voorbereidingsprocedure voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het nationaal waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde project.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben op 3 december 2021 het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld. Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is in november 2021 vastgesteld door het Algemeen bestuur van waterschap De Dommel. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

De mensheid moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie,

biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden- Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt gaat worden. Er vindt daarbij een verschuiving plaats:

- a. van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- b. van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- c. van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

Verordening afvoer hemelwater en grondwater

In de 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022' heeft de gemeente Oisterwijk bepaald dat het gewenst is gebruik te maken van de mogelijkheid het afvloeiend hemelwater en het grondwater in een bepaald gebied binnen een vooraf te bepalen termijn niet meer te doen afvloeien in een openbaar vuilwaterriool.

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 project Heukelomseweg 26 met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het laatste deel is een omschrijving en tekening opgenomen van de aan te leggen voorzieningen.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. T RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Het doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is het duidelijk geworden dat het roer om moet en dat er zuinig moet worden omgesprongen met het water en de bodem. Het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden. De regels in de lov van de provincie Noord-Brabant geven uitvoering aan het beleid in het RWP.

Om de realisatie te versnellen en de gebiedsgerichte aanpak daadwerkelijk in gang te zetten, is het daarom nodig om de inzet van bestaande instrumenten te intensiveren en nieuwe instrumenten te ontwikkelen. Daarvoor is de aanduiding 'water voor de zone met groenblauwe waarden' opgenomen in de Interim Omgevingsverordening. De zone met groenblauwe waarden bestaat overwegend uit landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De gebieden dragen bij aan de bescherming van de waarden die zijn gelegen in grote delen van het Natuurnetwerk Brabant, inclusief de ecologische verbindingszones en de wateren met een functie voor

waternatuur en de functie verweven. Hieronder valt ook de buffering van omgevings- en klimaatinvloeden op deze gebieden. De zone met groenblauwe waarden heeft daarnaast óók zelfstandige betekenis voor biodiversiteit, watersysteemherstel en landschap. De zone is om die reden essentieel, gezien vanuit een klimaatbestendig en robuust watersysteem.

Voor gemeenten en waterschappen zijn instructieregels opgenomen in de lov. De gemeenten dienen in hun omgevingsplan aan te geven op welke wijze rekening wordt gehouden met deze waarden. Concreet betekent dit dat invulling wordt gegeven aan de leidende principes van een klimaatbestendig en robuust watersysteem, zoals geformuleerd in dit RWP. De waterschappen dienen voor waterhuishoudkundige ingrepen regels in hun keur op te nemen.

De projectlocatie heeft in de lov geen de aanduiding 'water voor de zone met groenblauwe waarden' toegekend gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de RWP is dus verder geen specifiek beschermingsregime van toepassing op de projectlocatie. Daar het op deze locatie een tuincentrum betreft, dient het waterbeheer in het gemengd landelijk gebied bij te dragen aan een goed functionerend watersysteem.

Op de kaart van de Interim Verordening zijn voor deze locatie geen aanduidingen opgenomen (zie Afbeelding 15). Derhalve gelden ten aanzien van het aspect 'Water' geen nadere regels volgens de Interim Verordening.

Huidige situatie van de projectlocatie

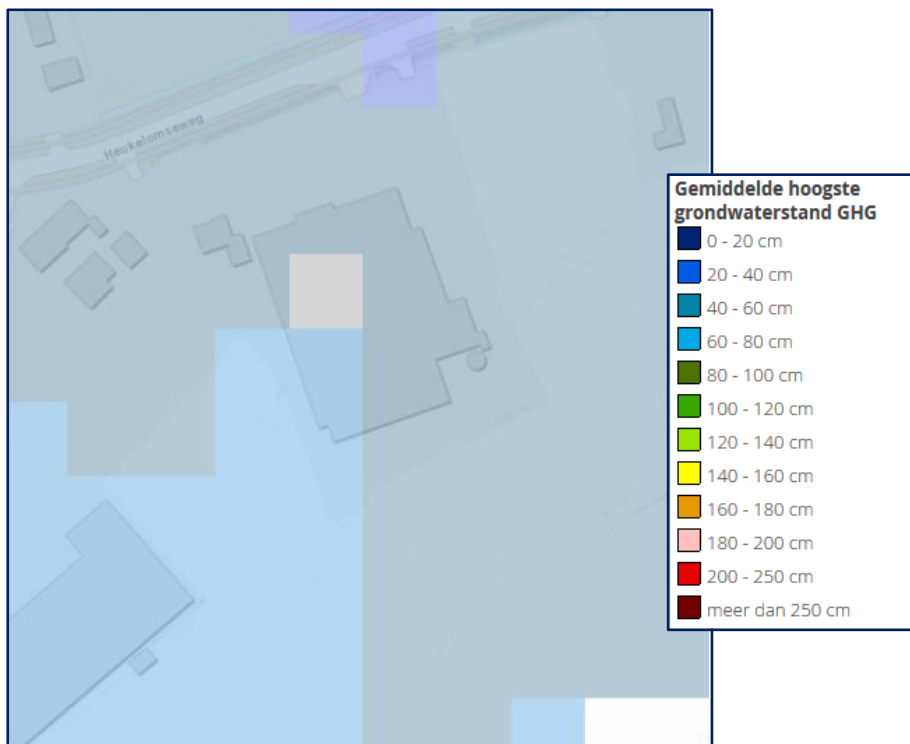
Het gehele bestaande bouwvlak is verhard, deels door gebouwen en deels door erfverharding, alleen de tuin rondom de bedrijfswoning is niet verhard. In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanuit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd wat afkomstig is van hemelwater. Hemelwater werd gedeeltelijk opgevangen in een bovengrondse watersilo van 40 m³, om te worden hergebruikt voor bewatering van de planten. Deze silo is onlangs stuk gegaan. Sindsdien wordt dus al het hemelwater geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het geasfalteerde oppervlak, zowel de erfverharding als de daken worden goed schoongehouden. Er vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met hemelwater. Dit niet-verontreinigde water kan dus zonder problemen worden geloosd.

Bodem

Uit de informatie van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant bevindt de locatie zich op de (hogere) zandgronden binnen de provincie. Nader bekeken zijn op deze locatie eerdgronden aanwezig, voedselrijk en vochtig tot droog. Dit zijn moerige gronden en minerale gronden met een humusrijke bovenlaag en binnen 40 cm geen vast gesteente. Binnen de projectlocatie komen hoge zwarte enkeerdgronden voor die zich gevormd hebben in lemig fijn zand. Hoge enkeerdgronden zijn gronden met een overgraven humeuze bovengrond die dikker is dan 50 cm. Een dergelijke humeus, opgebracht dek wordt een plaggendek of oud bouwlanddek genoemd en is ontstaan als gevolg van het bemesten van armere zandgronden met zoden, mest en huisafval. Volgens de geomorfologische kaart ligt de projectlocatie in een zone met dekzandruggen (+/- oud bouwlanddek), met in het noorden een zone met een dekzandrug. Zo'n 200 tot 300 meter ten noorden en zuiden van de projectlocatie zijn dalvormige laagtes zonder veen aangegeven.

Grondwater

Op basis van verschillende gegevens is het mogelijk om de grondwaterstanden te bepalen ten opzichten van het NAP. Hiervoor zijn de gegevens gebruikt van de Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) en de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van het waterschap de Dommel. Deze zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 16: GHG

Uit de vergelijking van de GHG-waarden blijkt dat het grondwater binnen de projectlocatie rondom de bebouwing ligt tussen 11,08 meter boven NAP op het hoogste punt en op 10,85 meter boven NAP op het laagste punt. De actuele hoogte ter plaatse is gemiddeld 11,70 meter boven NAP.

Oppervlaktewater

Binnen de projectlocatie is aan de noordzijde, evenwijdig aan de Heukelomseweg, een waterloop gelegen in de vorm van een sloot(einde). De waterloop is volgens de Legger van het waterschap de Dommel aangemerkt als B-watergang. Verder zijn er geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig op de projectlocatie.

Beoogde situatie

Het plan betreft de wijziging van de bouwhoogte met bijbehorend plat dak, de buitenverkoop en het parkeerterrein met inritten ten opzichte van de in het bestemmingsplan vastgelegde uitbreiding van een bestaand tuincentrum, zie onderstaande tabel.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidige m ²	Vigerend bestemmingsplan m ²	Toekomstige m ²
Terrein verharding	10.812	14.949	13.829
Half verhard terrein	0	1.120	2.400
Onverhard terrein	4.188	0	0

Het totale verhard oppervlak ten behoeve van de nieuwbouw en de inrichting van de gronden neemt volgens het vigerende bestemmingsplan toe met 4.188 m². Volgens het huidige ontwerp worden de wegen uitgevoerd in asfalt en zijn daarmee volledig verhard. De rest van het terrein zal half verhard worden uitgevoerd. Verder zal het overloopgebied voor gebruik als extra parkeerruimte in drukke periodes worden voorzien van half verharding met grastegels. De parkeerplaatsen aan de wegzijde van het terrein zullen ook voor het overgrote deel worden uitgevoerd met grastegels. Slechts de drie parkeerplaatsen voor mindervaliden worden met klinkers uitgevoerd. Dit betreft in totaal een grondoppervlakte van ongeveer 2.400 m². Tussen de diverse compartimenten van de parkeerplaats is bovendien een scheiding met beplanting beoogd, waardoor deze delen onverhard blijven. Op die manier kan hemelwater ter plaatse in de bodem weg blijven zakken. Door wijziging van de bouwhoogte met bijbehorend plat dak, de buitenverkoop en het parkeerterrein met inritten neemt de totale oppervlakte van de beoogde terreinverharding 14.949 m² op basis van het vigerende bestemmingsplan dus niet toe, maar af ten gunste van een toename van half verharding.

Afvalwater

Ook in beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool welke al voldoende capaciteit heeft.

Hemelwater

Volgens het vigerende bestemmingsplan is er sprake van een vergroting van het verhard oppervlakte, waardoor bij de nieuwbouw een retentievoorziening moet worden aangelegd. In onderstaande berekening is berekend hoe groot deze voorziening moet zijn.

Rekenmodel berging en infiltratie HWA		
Locatie	:	Heukelomseweg 26 te Heukelom
Aanvrager	:	Tuincentrum
Datum	:	21 september 2023
Specificatie gegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	13.829,00	m ²
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m ²
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	0,25	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,30	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	n.v.t.	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	n.v.t.	m1 + NAP
Benodigde compensatie in m ³	Gemeente	Waterschap
	224,235	0
Berekening voorziening		X
Type bergings- en infiltratievoorziening	sloot	
	Vijver	207
	kelder	
	riool	
Type	vijver	Opmerkingen
Vijver in de vorm van natuurlijk water		Zie landschappelijk inpassingsplan

Afbeelding 17: Rekenmodel berging en infiltratie HWA

Uit bovenstaand rekenmodel blijkt dat voor het toekomstig verhard oppervlak van 13.829 m² in totaal een compensatie van 207 m³ benodigd is. De berekening die hiervoor is uitgevoerd gaat als volgt:

benodigde compensatie(in m³) = toekomstig verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

Conform de gevoeligheidskaart van de keur van waterschap De Dommel is ter plaatse van het tuincentrum een gevoeligheidsfactor van 0,25 van toepassing. De benodigde compensatie is dus: 13.829 m² x 0,25 x 0,06 = 207,435 m³. Gekozen is voor een retentievoorziening in de vorm van een retentiebekken en een helofytenfilter die is aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 3. Wanneer een bui binnen een korte tijd meer hemelwater levert dan de beschikbare berging kan het hemelwater zonder problemen afvloeien op de omliggende gronden. Deze zijn allen in eigendom van initiatiefnemer. Verder is initiatiefnemer voornemens om de watersilo die is stuk gegaan te vervangen door een nog nader te bepalen voorziening t.b.v. gietwater voor zijn koopwaar. Deze nieuwe gietwaterberging zal zo worden aangesloten dat deze zowel met grondwater als met hemelwater gevuld kan worden.

Vergunningen

Op grond van artikel 5 van het vigerende bestemmingsplan is voor het graven van een retentiebekken, zijnde een waterhuishoudkundige voorziening, geen omgevingsvergunning nodig. Op grond van artikel 6 'Waarde – Archeologie -4' dient voor een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Volgens het huidige landschappelijk inpassingsplan hebben de twee beoogde retentiebekken een diepte van 1,5 tot 1,8 m en een totale inhoud van 625 m³. Dat betekent dat de oppervlakte van het totaal aan retentiebekken bij een minimale diepte van 1,5 m slechts 416 m² wordt. Bij een diepte van maximaal 0,5 m wordt de oppervlakte 1.250 m². Dat betekent dat in ieder geval de uitzondering van artikel 6.2.4 geldt, zodat de werkzaamheden ten behoeve van de retentievoorziening zonder een omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het huidige watersysteem (doorstroming, buffering, infiltratie en eventueel afwatering) door de planuitvoering niet zal verslechteren. Hiermee is het initiatief passend in het waterbeleid van de provincie, waterschap en gemeente.

4.2 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart dienen te worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt doorvertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Bodemonderzoek is onder andere noodzakelijk als er een gebouw mogelijk wordt gemaakt waar mensen langere tijd per dag verblijven. Bij een detailhandelsbestemming verblijven medewerkers langer dan 2 uur per dag. Ook bezoekers verblijven langere tijd (soms meerdere uren) in een tuincentrum van deze omvang en met horecagedeelte.

Daarom is op 28 april 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Ingenieursbureau (kenmerk 1700361). Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7. Het doel van het onderzoek was om te onderzoeken of er op de locatie verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. De volgende conclusie is getrokken op basis van het uitgevoerde onderzoek:

Nader bodemonderzoek is vanuit milieu hygiënisch oogpunt niet aan de orde. De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard. Middels het bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieu hygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

Wegens veroudering van voorgaand onderzoek is er een nieuw onderzoek ingesteld vanuit Silt Milieu B.V. (voormalig Lankelma Ingenieursbureau). Zie Bijlage 8. Dit onderzoek heeft plaats gevonden op 18 januari 2024. De volgende conclusie is getrokken op basis van het uitgevoerde onderzoek:

In de tijd na 2017 tot heden hebben geen wijzigingen, dan wel calamiteiten hebben plaatsgevonden op de onderzoekslocatie. Uit het vooronderzoek kan ons inziens worden geconcludeerd dat de bodem / grond ter plaatse van de locatie, ten gevolge van het (voormalige) gebruik van de bodem en/of (voormalige) activiteiten op de locatie, als 'onverdacht' beschouwd kan worden.

Hieruit kon worden geconcludeerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar werd geacht en dat er geen belemmeringen waren voor de geplande herontwikkeling. Deze omgevingsvergunning voorziet in geringe

afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan wijkt alleen af voor wat betreft het toestaan van een hogere bouwhoogte met bijbehorend plat dak ter plaatse van de beoogde entree en het magazijn en het verplaatsen van de buitenverkoop. Hierdoor zijn de conclusies uit het bodemonderzoek nog steeds van toepassing op het nieuwbouwplan.

4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

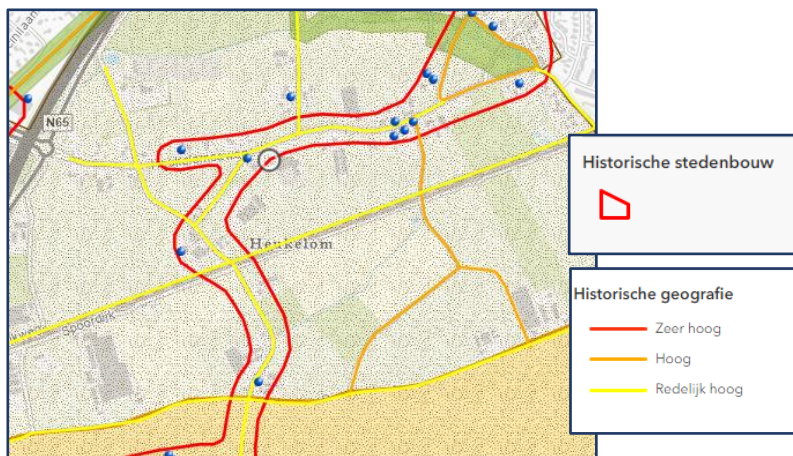
De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor dit project is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van de projectlocatie.

4.3.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant kan worden geraadpleegd om te beoordelen of er op de projectlocatie en in de directe omgeving (zwaarwegende) cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een uitsnede van de CHW is opgenomen in Afbeelding 18. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bestaande bebouwing geen cultuurhistorische waarden heeft. Wel is de Heukelomseweg aangewezen als lijn van redelijk hoge waarde en Hoog- en Laag Heukelom is aangeduid als historische stedenbouw: boerderijzwerm. Dit betreft een nederzetting die is ontstaan uit de vroeg-middeleeuwse kampenontginning, welke inmiddels wordt doorsneden door de spoorweg tussen Tilburg en Eindhoven. Ten noorden van deze spoorweg is Hoog-Heukelom gelegen, een driehoekige plaatse met een gaaf middeleeuws wegenpatroon. Sinds 1850 heeft er in westelijke richting aan de Heukelomseweg ontwikkeling plaatsgevonden van met name langgevelboerderijen. Het bestaande tuincentrum met aan de voorzijde het parkeerterrein maakt qua bebouwingstypologie reeds onderdeel uit van de historische stedenbouwkundige opzet met langgevelboerderijen in de directe omgeving. Het parkeerterrein aan de straatzijde blijft behouden en wordt opnieuw voorzien van hagen ter begeleiding van de Heukelomseweg. Het nieuwbouwplan krijgt een kwalitatief hoogwaardige uitstraling om het aanzicht van het bedrijf aantrekkelijker te maken en in overeenstemming te brengen met de overige tuincentra van het consortium. Door het nieuwe gebouw verder van de weg af te situeren worden de langgevelboerderijen in de directe omgeving extra benadrukt. Hierdoor zal met het initiatief geen afbreuk worden gedaan aan deze cultuurhistorisch waardevolle geografische lijn en de historische stedenbouwkundige opzet.

Verder is de projectlocatie gelegen in de Meijerij, hetgeen is aangemerkt als een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Aangezien de nieuwbouw binnen het bestaande bouwperceel gerealiseerd wordt laat het initiatief de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waardoor aantasting van deze cultuurhistorische waarden is uitgesloten.

Uit de cultuurhistoriekaart van de Interim Omgevingsverordening blijkt dat de projectlocatie niet is gelegen in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. De noordzijde van de projectlocatie, aan de Heukelomseweg is onderdeel van de boerderijzwerm Hoog- en Laag-Heukelom. Aan deze zijde zal het parkeerterrein opnieuw worden ingericht. Hierdoor zal bij de uitvoering van het plan geen afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied. Zie Afbeelding 18: uitsnede Cultuurhistorische provincie Noord-Brabant Afbeelding 18



Afbeelding 18: uitsnede Cultuurhistorische provincie Noord-Brabant

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten bij vergunningaanvragen rekening moet houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouw, aanleggen en dergelijke.

Voor de projectlocatie is in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen ter plaatse van de gehele projectlocatie. In het bestemmingsplan is bepaald dat niet gebouwd mag worden op de gronden bestemd als 'Waarde - Archeologie 4', tenzij een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die verstoord worden in voldoende mate zijn vastgesteld. Daarnaast geldt een verbod voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning. Uitzonderingen zijn bebouwing binnen een afstand van maximaal 3 meter van de fundering en/of bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en/of bouwwerken waarvoor graafwerkzaamheden voor het plaatsen van een bouwwerk niet dieper reiken dan 0,5 meter onder peil.

Omdat de getelde maatvoeringseisen worden overschreden, is er bij het eerdere bestemmingsplan ter plaatse een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Gezien er geen toename in vierkante meters van het bouwvlak plaatsvindt, is de uitkomst van dit onderzoek nog steeds toereikend voor de buitenplanse afwijking. Het rapport is opgenomen in Bijlage 9. Hierin is het volgende geconcludeerd:

Op basis van dit onderzoek geldt er een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied. Het is in onze optiek in dat kader niet noodzakelijk een dubbelbestemming archeologie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat er in onze optiek geen aanvullende maatregelen of archeologische onderzoeken nodig zijn in het plangebied alvorens de bestaande plannen te realiseren. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in dit deel van het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het Rijk (in deze de gemeente Oisterwijk).

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen reden is om aan te nemen dat archeologische waarden worden geschaad met de beoogde ontwikkeling. De gemeente heeft ook reeds een selectiebesluit genomen waarin wordt geconcludeerd dat het college het advies onderschrijft tot vrijstelling voor de conditie archeologie. Voor het project hoeven geen beschermende voorwaarden voor archeologie te worden opgenomen.

4.4 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

De projectlocatie wordt in de beoogde situatie ontsloten middels drie inritten. Twee ruimte inritten ten behoeve van de winkel en één ten behoeve van de bedrijfswoning. Eén inrit van de winkel wordt gebruikt voor bezoekers en de tweede inrit voor gemotoriseerd verkeer. Om de verkeersveiligheid op het terrein te vergroten wordt de

inrit ten behoeve van gemotoriseerd verkeer ten oosten van de parkeerplaatsen gesitueerd. Op die manier wordt het gemotoriseerd verkeer gescheiden van het overige verkeer. De projectlocatie is ontsloten aan de Heukelomseweg, een doorgaande tweebaansweg tussen Tilburg en Oisterwijk. Er is een straatlantaarn aanwezig ter plaatse van de in/uitrit.

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie beschikt het tuincentrum over ca. 4.005 m² bruto vloeroppervlakte detailhandel. Na de nieuwbouw wordt het totaal aan gebruiksoppervlakte ca. 7205 m². Er is sprake van een toename van 3200 m² van het winkeloppervlakte inclusief het buitenterrein voor verkoop buitenplanten.

Het CROW schrijft in haar publicatie 381 dat dergelijke tuincentra in het buitengebied een verkeer genererende werking hebben van 18,0 motorvoertuigen per etmaal, per 100 m² bvo. Dit komt neer op een extra verkeersgeneratie van $3.200/100 \times 18 = 576$ verkeerbewegingen. Bovendien zullen er in totaal twee vrachtwagen leveringen plaatsvinden per etmaal. Dit komt neer op ongeveer één extra verkeerbeweging per dag van één vrachtwagen.

Het vierkante meters bvo in het vigerende omgevingsplan is gelijk aan de vierkante meters bvo van het nieuwbouwplan. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouw geen extra verkeer tot gevolg heeft ten opzichte van de eerder beoogde uitbreiding.

Verkeersintensiteit

Op basis van informatie van de gemeente blijkt dat in 2018 op gemiddelde werkdag 6.007 mvt/etm zijn geteld op de Heukelomseweg.

Na realisatie van de nieuwbouw is de te verwachten verkeersintensiteit dus $6.007 + 577 = 6.584$ mvt/etm. De Heukelomseweg is volgens het Mobiliteitsplan van de gemeente een gebiedsontsluitingsweg. Aangezien aan de weg ook woonfuncties zitten, heeft de gemeente de capaciteit, van het oogpunt van leefbaarheid bepaald op 8.500 mvt/etm.

Hieruit kunnen we concluderen dat de extra verkeersgeneratie die de ontwikkeling veroorzaakt, past binnen de capaciteit van de Heukelomseweg.

Parkeren

Met betrekking tot het parkeren zijn de normen uit de nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Oisterwijk van toepassing.

Het vierkante meters bvo in het vigerende omgevingsplan is gelijk aan de vierkante meters bvo van het nieuwbouwplan. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de parkeernormering van gemeente Oisterwijk en CROW, zie Afbeelding 19.

Berekening Parkeerbalans						
functie		BVO	norm CROW:	benodigd	laadpunten	
winkel	beg.vl.	=	6590,0			
	verd.vl.	=	373,1			
	buiten	=	844,2			
	totaal	=	7807,3 m²	/ 100 m ² x 2,6	= 203 pp.	0,0% = 0 st.
kantoor	verd.vl.	=	139,2			
	totaal	=	139,2 m²	/ 100 m ² x 2,3	= 4 pp.	3,0% = 1 st.
industrie	beg.vl.	=	540,5			
	verd.vl.	=	94,4			
	totaal	=	634,9 m²	/ 100 m ² x 0,8	= 5 pp.	3,0% = 1 st.
totaal benodigde parkeerplaatsen				212 pp.	2 st.	
totaal aanwezige parkeerplaatsen				232 pp.	6 st.	

Afbeelding 19: Berekening parkeerbalans

In de oorspronkelijke situatie zijn er 108 parkeerplaatsen. Dit zal worden uitgebreid met 124 extra parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid van de gemeente. De voorzijde (straatkant) en tussen de parkeerplaatsen zal tevens worden voorzien van extra groenelementen, zodat de auto's niet direct zichtbaar zijn vanaf de weg.

4.5 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. In de Wnb zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. Deze drie onderdelen worden hierna separaat beschreven.

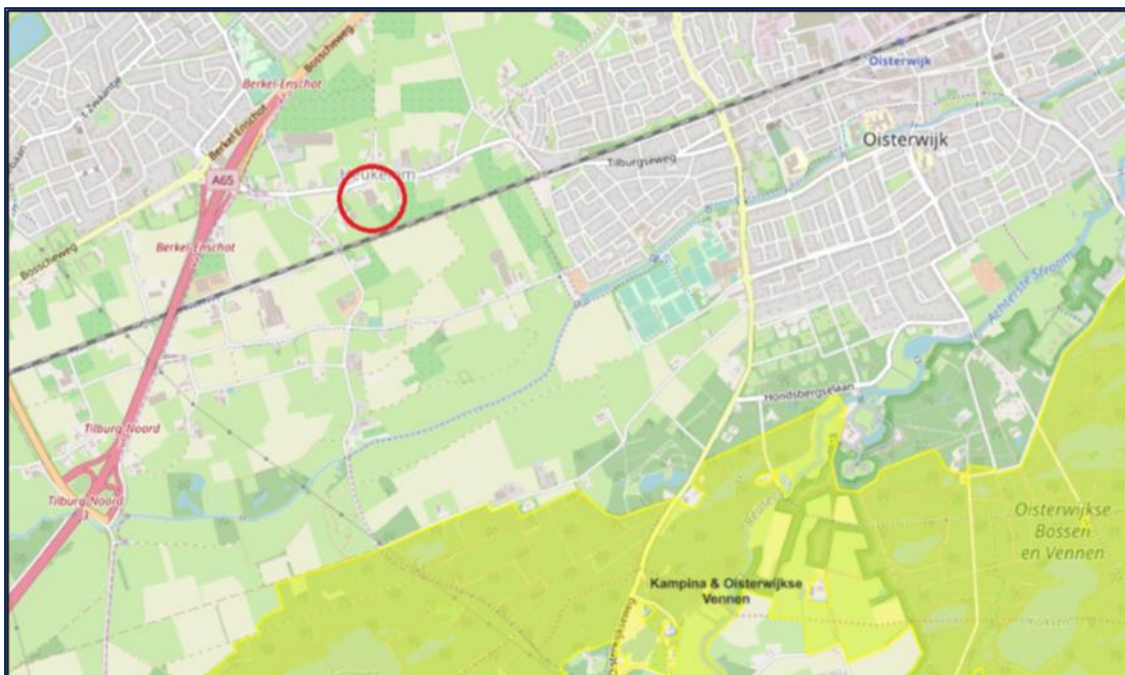
4.5.1 Bescherming op gebiedsniveau

De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld vanaf een bepaalde referentiedatum. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wnb wordt aangevraagd.

Kampina en Oisterwijkse vennen is het meest dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied op een afstand van ruim 1,5 km ten zuiden van de projectlocatie, zie afbeelding hieronder. Invloeden mogen de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied niet in gevaar brengen.



Afbeelding 20: Natura 2000 gebied ten opzichte van projectlocatie (bron: synbiosys.alterra.nl)

De beoogde ontwikkelingen die mogelijk effect kunnen hebben op instandhoudingsdoeleinden van het dit Natura 2000-gebied betreffen de realisatie van de nieuwbouw van de winkel (bouwfase) en uiteindelijk de gebruiksfase, waarin de vergrote winkel in gebruik wordt genomen en derhalve meer bezoekers zal trekken, dus ook meer verkeersbewegingen zal veroorzaken. Om te bepalen of er sprake is van relevantie emissies die een depositie tot gevolg hebben binnen deze gebieden is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 11 en Bijlage 12. Uit deze berekening volgt dat zowel in de realisatiefase, als in de gebruiksfase, er geen sprake is van een depositie in de Natura 2000-gebieden. Het initiatief heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) liggen op ruim 900 meter ten zuiden van de projectlocatie. Dit betreft de Voorste Stroom en de oeverzones daarvan. De Voorste Stroom maakt tevens onderdeel uit van de dichtstbijzijnde ecologische verbindingzone. Op basis van de afstand van deze gebieden tot de projectlocatie en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden valt op voorhand uit te sluiten dat er sprake is van negatieve impact op de wezenlijke waarden en kenmerken van de gebieden. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt het plangebied voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.

4.5.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het

wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

De bescherming van soorten is bij eerdere bestemmingsplanprocedure onderzocht in een flora- en fauna quickscan die is opgenomen in Bijlage 10. Hieronder volgen de conclusies uit dit onderzoek.

Het tuincentrum is ongeschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van vogels in gebouwen (o.a. huismus, gierzwaluw, kerkuil en steenuil). De dakbedekking van het tuincentrum bestaat uit glas en metalen (damwand)panelen zonder ruimtes. Geschikte gevels opgetrokken uit baksteen met ruimtes/nissen ontbreken eveneens. Ook voor boombewonende soorten met jaarrond beschermde nesten is het plangebied ongeschikt, in de bomen in- en aangrenzend aan de projectlocatie werden geen boomnesten of geschikte holtes aangetroffen. Daarnaast is er veel bedrijvigheid in het rond de projectlocatie wat boombewonende soorten redelijkerwijs uitsluit. Met de ontwikkelingen gaat geen potentieel essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten (mussen) verloren, de (aangrenzende) beukenhagen blijven behouden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vaste rust- en verblijfsplaatsen en voortplantingsplaatsen voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten in het tuincentrum zijn redelijkerwijs uitgesloten. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig.

In de hagen langs de perceelsgrenzen en in de opgaande begroeiing in de tuin van het woonhuis zouden struweelbroeders houtduif, merel, zanglijster en heggenmus tot broeden kunnen komen. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn onder andere te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Het tuincentrum is ongeschikt voor voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen en bomen. Uit baksteen opgetrokken gevels met spouwmuren en geschikte daken ontbreken (m.u.v. de voorzijde waar geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden). Alle gevels en dakbedekkingen van het tuincentrum en de bijgebouwen bestaan uit glas en metalen panelen, beide materialen wat over het algemeen weinig aantrekkelijk is voor vleermuizen vanwege de lage temperatuurregulatie. Daarnaast zullen de voorgenomen ontwikkeling nauwelijks/geen effect hebben op foerageergebied, wegens het ontbreken van noemenswaardige lijnvormige elementen van opgaande begroeiing of bebouwing is het uitgesloten dat de projectlocatie deel uitmaakt van een potentieel essentiële vliegroute voor vleermuizen. Aanwezigheid van verblijfsplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige habitatsoorten zijn in de projectlocatie uitgesloten, geschikt habitat ontbreekt. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.

In de projectlocatie bestaat geen potentie voor nationaal beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden. Diffuus gebruik door Nationaal beschermde soorten waarvoor de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt is niet uit te sluiten. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Aangezien de bouwkundige eigenschappen van het tuincentrum en de bedrijfskenmerken ongewijzigd zijn gebleven vormt de nieuwbouw van het tuincentrum geen bedreiging voor de beschermde soorten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5.3 Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt. Toetsing aan de drie beschermingsregimes voor houtopstanden is daarmee niet aan de orde.

4.6 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst.

4.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

Indien niet voldaan wordt aan voornoemde aan te houden afstanden kan het woon- en leefklimaat op een andere wijze gewaarborgd worden. Door het nemen van verschillende maatregelen of door te onderbouwen dat de richtafstanden uit de brochure op een specifiek geval niet de juiste afstanden voorlegt.

De ontwikkeling vindt geheel binnen de begrenzingen plaats van het huidige bouwvlak. In het kader van het afgegeven omgevingsplan is alles beoordeeld en akkoord bevonden. Volledigheidshalve wordt er getoetst aan de richtafstanden tussen de bouwvlakken van de genoemde locaties.

Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geur, stof, geluid en gevaar. Door de VNG is in het kader hiervan een publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Hierin zijn richtafstanden opgenomen waarbij bedrijven zijn ingedeeld in zes categorieën. De richtafstanden worden gemeten vanuit de perceelgrens van het bedrijf dan wel daar waar bedrijvigheid is toegestaan (bouwvlak/bestemmingsvlak) en de maximale planologische mogelijkheden voor de situering van een burgerwoning (bouwvlak).

Naast het tuincentrum bevindt zich aan de westzijde een woning (Het Heikesspoor 6) en een paardenhouderij (Het Heikesspoor 2), aan de oostzijde een paardenhouderij (Heukelomseweg 30), ten noorden twee veehouderijbedrijven (Driehoevenweg 4 en Heukelomseweg 23) en diverse woonobjecten (Heukelomseweg 15 en Driehoevenweg 1). Aan de zuidzijde (achterzijde) van het bestaande tuincentrum ligt de spoorlijn Tilburg-Eindhoven. Daar zijn op korte afstand geen woningen of bedrijven gelegen.

De herbouw van het tuincentrum op de projectlocatie zal verder naar achteren, richting zuiden en naar het midden van de projectlocatie gerealiseerd worden. Aangezien de nieuwbouw verder van de straat wordt geplaatst en aan de zuidzijde geen woningen en/of bedrijven zijn gelegen wil dit zeggen dat de nieuwbouw op grotere afstand van de omliggende bedrijven en woningen ligt dan het bestaande tuincentrum. Voor detailhandel geldt op grond van de VNG publicatie een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid, voor het aspect stof een maximale richtafstand van 30 meter en voor het aspect gevaar is geen maximale richtafstand afgegeven. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn de woning aan Het Heikesspoor 6 en de bedrijfswoning aan de Heukelomseweg 30. De afstand tot de bedrijfswoning van de Heukelomseweg 30 bedraagt 78 meter. De afstand tussen de bouwvlakken bedraagt 40 meter. De bouwvlakken van het tuincentrum en de woning aan Het Heikesspoor 6 liggen tegen elkaar aan. Tussen de woning en het tuincentrum zelf ligt de bijbehorende bedrijfswoning. Dit is een bestaande woning die ongewijzigd blijft, woon-leefklimaat verslechtert niet. Omdat hier geen bebouwing ten behoeve van het tuincentrum gerealiseerd kan worden (en ook niet beoogd is), wordt voor de richtafstand uitgegaan van het punt achter de bestaande bedrijfswoning. Deze afstand van dit punt tot de woning van Het Heikesspoor 6 bedraagt 35 meter. Er kan dus aan de richtafstand worden voldaan. Bovendien betreft het een bestaande woning. Aangezien het tuincentrum niet dichterbij gesitueerd wordt, verslechtert het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning niet.

De dichtstbijzijnde omliggende bedrijven zijn twee paardenhouderijen en ten noorden twee veehouderijbedrijven. Een tuincentrum betreft in beginsel geen gevoelige functie. Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt ten opzichte van deze agrarische bedrijven in navolgende paragraaf getoetst aan het maatgevende aspect

geur. De bedrijfswoning bij het tuincentrum is reeds aan te merken als gevoelig voor omliggende bedrijven en voor wat betreft de bedrijvigheid vanuit de eigen inrichting. De bedrijfswoning op het bedrijf blijft ongewijzigd aanwezig, daarmee blijft ook de bescherming gelijk. Er wordt geen nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd ter plaatse van de projectlocatie.

Hiermee kunnen we concluderen dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen met zich mee brengt.

4.6.2 Geur

Besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen: Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? Dit in verband met het belang van geurgevoelige objecten. Verder is de vraag van belang of niet iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad? Dit in verband met de belangen van veehouderijen en derden. De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen.

Een tuincentrum is in de zin van de Wgv een geurgevoelig object, niet omdat het bestemd is voor wonen, maar omdat het bestemd is voor verblijf van mensen. Vooral personeelsleden zullen grote delen van de dag in de gebouwen verblijven. Een toetsing aan de Wgv is dan ook noodzakelijk.

In de omgeving liggen enkele agrarische bedrijven. Voor de volledigheid zijn de agrarische bedrijven in een straal van 200 meter onderzocht bij de vraag of er enige geuroverlast zal plaatsvinden ter plaatse van het tuincentrum.

In de onderstaande tabel zijn de omliggende (veehouderij)bedrijven weergegeven:

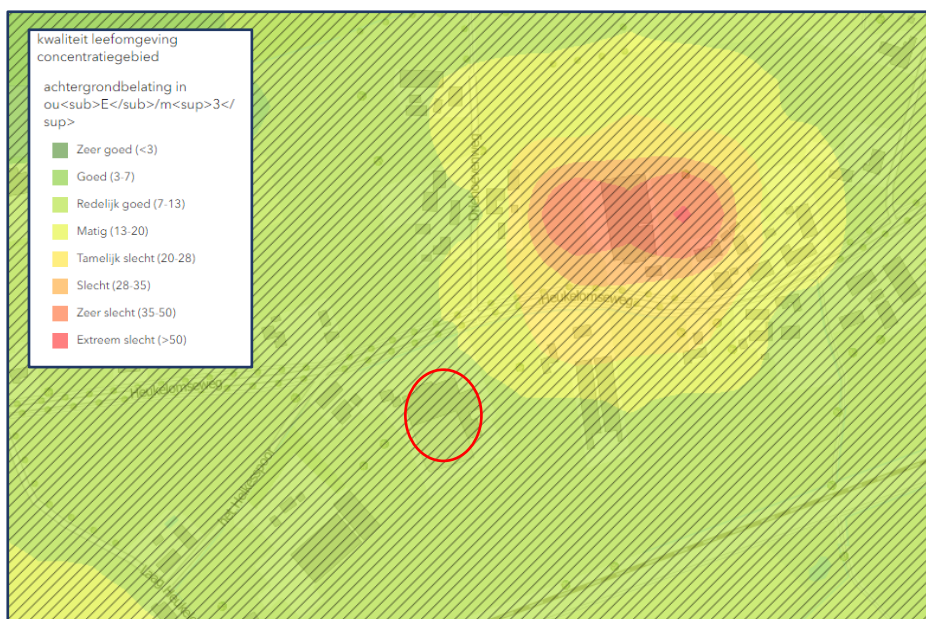
Adres	Aanwezige diercategorieën	Daadwerkelijke afstand (grens inrichting tot beoogde nieuwe tuincentrum)
Driehoevenweg 2	Rundvee (A 1.1), Schapen (B 1)	200 meter
Driehoevenweg 4	Rundvee (A 3.100)	70 meter
Heukelomseweg 23	Rundvee (A 4)	130 meter
Het Heikesspoor 2	Paarden (K 1)	65 meter
Heukelomseweg 30	Paarden (K 1)	40 meter

Tabel 1: Afstand van de agrarische bedrijven t.o.v. de projectlocatie (tuincentrum)

De veehouderij bedrijven in de directe omgeving van de projectlocatie zijn allen bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld bij ministeriele regeling, behalve op de rundveehouderij en schapenhouderij aan de Heukelomseweg 23 en Driehoevenweg 2. Uit artikel 4 Wgv blijkt dat voor dieren zonder geuremissiefactor een minimale afstand van ten minste 50 meter geldt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. De projectlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt voldaan voor alle locaties behalve voor de locatie aan de Heukelomseweg 30, blijkt uit bovenstaande tabel. De huidige stalgebouwen aan de Heukelomseweg liggen op een afstand van circa 75 m van het beoogde tuincentrum. Aangezien deze locatie eigendom is van initiatiefnemer, is deze zich bewust van de beperkende werking van de beoogde tuincentrum op de uitbreiding van de stallen aan de Heukelomseweg 30. Het bouwvlak van het beoogde tuincentrum blijft ongewijzigd waardoor initiatiefnemer niet beperkt wordt in een mogelijke uitbreiding van zijn stallen. Initiatiefnemer dient rekening te houden met de minimale afstand van 50 meter. Op Heukelomseweg 23 bevindt zich een rundveehouderij op 130 meter, waarbij volgens 'Bedrijven en milieuzonering' een minimale afstand van 200 meter is vereist vanwege dieren met geuremissiefactor. Aan deze richtafstand kan niet worden voldaan. Echter is het een bestaande situatie en bevindt het plan zich in 'redelijk goed' woon- en leefklimaat, waardoor de ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het tuincentrum als geurgevoelig object geen belemmeringen zal ondervinden met betrekking tot het aspect geur. Daarnaast kan omgekeerd ook worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven niet beperkt worden in haar bedrijfsvoering door de nieuwbouw van het tuincentrum.

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart (afbeelding 9) kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling binnen de projectlocatie.



Afbeelding 21: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum juni 2023)

4.6.3 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige objecten tegen geluidhinder van geluidsbronnen: Wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is.

Een tuincentrum is geen geluidgevoelige functie. Daarom wordt binnen de projectlocatie ook geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning betreft wel een geluidgevoelige functie.

Wegverkeerlawaai

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In deze situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning binnen de projectlocatie geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

Spoorweglawaai

Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen biedt de Wet geluidhinder in het ruimtelijk spoor bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

Het tuincentrum is gelegen op een afstand van meer dan 90 meter van deze spoorlijn. Een tuincentrum is geen geluidgevoelige functie. Daarom is onderzoek niet nodig.

Industrielawaai

Het tuincentrum is geen geluidgevoelige functie. Daarom is onderzoek naar industrielawaai niet nodig.

Conclusie

Het tuincentrum betreft geen geluidgevoelige functie, het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkelingen.

4.6.4 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Omgekeerd is het van belang dat ter plaatse de projectlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming of bij een project sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen of projecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan of project NIBM.

De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan of project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het plan NIBM is.

Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m².

Het plan maakt een uitbreiding van een bestaand tuincentrum mogelijk waarbij de bebouwing bij nieuwbouw met circa 2.750 m² vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt echter geen extra bebouwing toegevoegd in vergelijking met de eerder beoogde uitbreiding. Vergeleken met de hierboven genoemde aantallen die aanzienlijk hoger zijn, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Verkeer

Daarnaast is de CROW publicatie 381 geraadpleegd voor de toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgende de publicatie is het zo dat dergelijke tuincentra in het buitengebied een verkeer genererende werking hebben van 18,0 motorvoertuigen per etmaal, per 100 m² bvo. In de huidige situatie beschikt het tuincentrum over ca. 4.005 m² bruto vloeroppervlakte detailhandel. Na de nieuwbouw wordt het totaal aan gebruiksoppervlakte ca. 7.205 m². Dat betekent een toename van totaal 3.200 m².

Dit komt neer op een extra verkeersgeneratie van $3.200/100 \times 18 = 576$ verkeerbewegingen. De berekening voor het verkeer is verder uitgewerkt in paragraaf '4.8 Verkeer en Parkeren'.

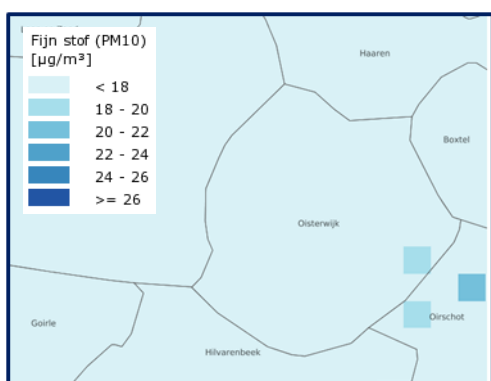
Op basis van de toename van verkeersbewegingen is de "NIBM"-tool geraadpleegd. Bij de invoer van de tool is rekening gehouden met het aandeel verkeer van de benoemde 576 extra verkeerbewegingen. Met de beoogde nieuwbouw zullen er per week acht extra verkeerbewegingen plaatsvinden door vrachtwagens. Dit komt neer op ongeveer één extra verkeerbeweging per dag van één vrachtwagen. Dit zorgt voor een aandeel van 0.17%. Uit de tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, zie afbeelding hieronder.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		577
Aandeel vrachtverkeer		4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,46
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

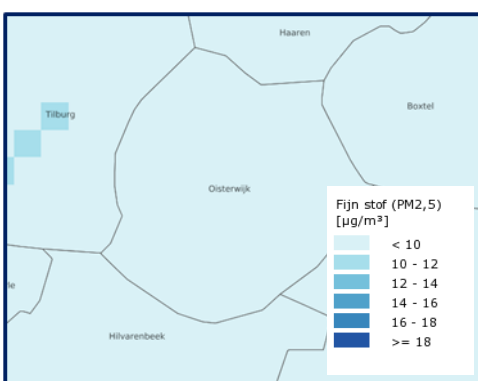
Afbeelding 22: Berekening NIBM-tool verkeer

Woon- en leefklimaat

Naast het verkeersaspect is het ook van belang om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 15,93 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 9,2 µg/m³. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

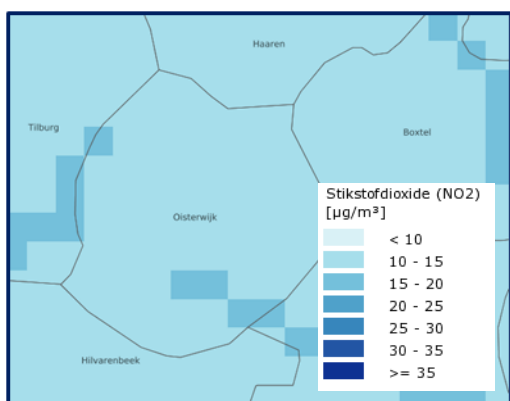


Afbeelding 23: Achtergrondconcentratie PM₁₀



Afbeelding 24: Achtergrondconcentratie PM_{2,5}

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 14,8 µg/m³ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO₂ concentratie.



Afbeelding 25: Uitsnede GCN-kart NO₂

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Ruimtelijke ontwikkelingen waarmee een nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, moeten aan de beleidsregels voor externe veiligheid worden getoetst

Bevi

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (veranderen bouwhoogte met bijbehorend plat dak en de plaats van de buitenverkoop) is het Bevi niet van toepassing. De beoogde activiteit omvat niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten

aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft tankstation Total Van Esch aan de Moergestelseweg 5 te Oisterwijk met een risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen, op een afstand van hemelsbreed meer dan 1.700 meter. Gezien de grote afstand zijn er voor het initiatief geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Afbeelding 26: Uitsnede Risicokaarten Nederland

Bevb

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Verder blijkt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 29-06-2011, dat in de nabijheid van de projectlocatie een dubbelbestemming 'Leiding-gas 1' is opgenomen. Deze leiding is echter enkele jaren geleden verwijderd voor wat betreft de aftakking richting de projectlocatie. De ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. Derhalve is de ontwikkeling gelegen buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen, waardoor een verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing is.

Bevt

Uit de risicokaart blijkt dat de locatie op een afstand van circa 550 meter is gelegen van de A65 (knooppunt Vugt, afrit 3 Tilburg Noord). In de tabel basisnet uit de Regeling basisnet geldt voor dit punt een afstand van maximaal 0 meter voor het PR 10^{-6} risico en 48 meter voor het GR 10^{-7} risico. De afstand van 550 meter tot de snelweg is daarmee ruim voldoende en het plan voldoet daarmee aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

De projectlocatie (bouwvlak) is op een afstand van ruim 80 meter gelegen van het spoortraject Tilburg - Breda dat is opgenomen in het basisnet uit de Regeling Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Voor dit spoortraject geldt een afstand van maximaal 186 meter voor het GR 10^{-8} risico, voor het GR 10^{-7} risico maximaal 38 meter en voor het PR 10^{-6} risico maximaal 6 meter. Een tuincentrum betreft een beperkt kwetsbaar object. In dit geval is sprake van tuincentrum op een afstand van 80 meter van het spoortraject Tilburg - Breda (Bouwwerk komt op de achterste perceelsgrens, dus onderscheid tussen gebouw & buitenterrein is er niet meer) en 94 meter tot de overdekte winkel. Aan de minimale afstand voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgedebied van een toxisch scenario op het spoortraject Tilburg-Eindhoven. In dat geval dient ook getoetst te worden aan artikel 7 van het Bevt.

Het groepsrisico bestaat uit een ongeval met een trein met gevaarlijke stoffen. Tussen het spoor en het tuincentrum bevindt zich een weiland. De dichtheid van personen in het invloedsgedebied van de transportroute is daarmee erg laag. In het tuincentrum bevinden zich op een bepaald moment maximaal 494 personen (232 parkeerplaatsen, 2 personen per auto en 30 medewerkers). De projectlocatie is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Op de projectlocatie ligt binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringsinstallaties en het dekkingsgebied van NL-Alert. Er zijn voldoende vluchtwegen, waaronder twee

inritten aan de Heukelomseweg, maar ook in het tuincentrum zijn voldoende nooduitgangen aanwezig en er is voldoende ruimte rondom het tuincentrum, aangezien hier weilanden omheen liggen. Er is geen sprake van (structurele) aanwezigheid van groepen verminderd zelfredzame personen. Een andere ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico ligt niet voorhanden. Het betreft de nieuwbouw van een bestaand tuincentrum en geen woonobject. Nieuwbouw aan de zijkant in plaats van achterzijde is niet haalbaar aangezien deze gronden niet in eigendom zijn van initiatiefnemer en ook deze gronden binnen de GR 10⁻⁸ risico contour van 186 meter liggen. Het gehele bestaande tuincentrum ligt hierbinnen.

Voor de gemeente is een standaard verantwoording groepsrisico (SVGR) opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant. Dit is een hulpmiddel bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Of de SVGR van toepassing is, blijkt uit het stroomschema. De projectlocatie is gelegen binnen de blauwe zone, dus tussen 30 en 200 meter van een transportroute. In dit geval is sprake van een beperkte verantwoording op basis van het Bevt (artikel 8 lid 2) én is sprake van zelfredzame personen. Daarmee kan voor het groepsrisico volstaan worden met verwijzing naar de standaard verantwoording groepsrisico (SVGR), die als Bijlage 13 is opgenomen.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico in het kader van externe veiligheid aanvaardbaar is.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.6.6 Volksgezondheid

Intensieve veehouderijbedrijven, met name pluimveebedrijven, dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met gevoelige functies moet het aspect 'endotoxinen' beoordeeld worden. In dit geval is sprake van een bestaande detailhandelsfunctie in de vorm van een tuincentrum met een bijbehorende bedrijfswoning.

Voorlopige resultaten van landelijke onderzoeken zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Op 7 juli 2016 is het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949) verschenen. Uit dit rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016).

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Het aanvullend onderzoek heeft wel als resultaat opgeleverd dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM¹⁰/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Voor pluimveehouderijen (tot circa 10.000 kg PM¹⁰/jaar voor vleeskuikens en tot circa 17.000 kg PM¹⁰/jaar voor leghennen) ligt deze afstand op circa 300 meter. Binnen 300 meter rondom het plangebied zijn geen varkens- en pluimveehouderijen aanwezig. Gezien deze grote afstand kan op grond van de beschikbare kennis en onderzoeksresultaten geconcludeerd worden dat het aspect endotoxines geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Bovendien betreft het hier een detailhandelsvoorziening gericht op kortdurend menselijk verblijf. Mocht er dus al sprake zijn van blootstelling aan endotoxines zou dit van korte duur zijn.

4.6.1 Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, over het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan en goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen in de vorm van bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen of overdrachtsmaatregelen zoals een dichte haag.

Het plangebied is direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden voor. In hoofdzaak behoren deze gronden tot het eigendom van initiatiefnemers, waardoor zeker is gesteld dat ter plaatse geen gewasbeschermingsmiddelen zullen worden gebruikt. Er bevinden zich alleen aan de westelijke en de noordelijke zijde gronden van derden met een agrarische bestemming waar het mogelijk is gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Deze agrarische percelen dienen echter al rekening te houden met diverse gevoelige functies in de directe omgeving, waaronder diverse woningen en het huidige gebruik ter plaatse van het plangebied. Hierdoor worden deze percelen reeds beperkt in het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, waardoor ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder wordt binnen de huidige begrenzing van het bouwvlak gebleven, waardoor de boogde ontwikkeling per definitie geen beperkende werking heeft op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaats van omliggende percelen.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen of projecten, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Een plan of project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteit die met dit besluit mogelijk wordt gemaakt, is het mogelijk maken van een hogere bouwhoogte met bijbehorend plat dak voor twee gedeeltes van de bebouwing en het gebruik van gronden voor buitenverkoop toestaan. Dit project komt in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. niet voor. Verder is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Met deze ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is reeds aangetoond dat hierdoor geen negatief effect op het milieu te verwachten is. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een besluit waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.6 nader uiteengezet wordt heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5 Uitvoerbaarheid



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

De voorgestane ontwikkeling aan de Heukelomseweg 26 te Heukelom betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit project heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt mogelijk gemaakt conform artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder c juncto artikel 2.12 eerste lid aanhef en onder a aanhef en onder 3° Wabo, zie paragraaf 1.4.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners omtrent de in strijd met het bestemmingsplan zijnde activiteiten. De aanvraag om omgevingsvergunning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwning onderdeel van is volgt de uitgebreide procedure uit de Wabo.

Na het wettelijk vooroverleg wordt de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken bij het bevoegd gezag.

Hierna worden eventuele zienswijzen in acht genomen en wordt een definitief besluit over de omgevingsvergunning genomen. Het definitief besluit wordt wederom voor een termijn van 6 wekenter inzage gelegd. Binnen deze periode rest voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de rechtbank. Het bevoegd gezag dient binnen 26 weken na ontvangst een besluit over de omgevingsvergunning te nemen. Deze termijn kan eventueel eenmaal verlengd worden met ten hoogste 6 weken. Dit is een termijn van orde.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het project als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

6 Bijlagen



Bijlage 1: Bestaand ontwerp en nieuwbouwontwerp

Bijlage 2: Plattegrond begane grond tuincentrum

Bijlage 3: a Landschappelijk inpassingsplan, rapportage

b Situatietekening landschappelijke inpassing

Bijlage 4: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 5: Distributieplanologisch onderzoek

Bijlage 6: Ontwerp nieuwbouw

Bijlage 7: Bodemonderzoek 2017

Bijlage 8: Bodemonderzoek 2024

Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

Bijlage 10: Quickscan flora en Fauna

Bijlage 11: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 12: AERIUS projectberekening

Bijlage 13: Standaard Verantwoording Groepsrisicio (SVGR)