

**BESTEMMINGSPLAN
MOLENBAAN ONG. (NAAST 4)
GEMEENTE OISTERWIJK**

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

November 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Molenbaan ong. (naast 4)
IMRO idn.	NL.IMRO.0824.BPMolenbaanongnst4-ON01
Versie voorontwerp	Juni 2023
Versie ontwerp	November 2023
Versie vastgesteld	-
1 ^e Contactpersoon	D.H.M. Coolen
2 ^e Contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.2.1 Ligging plangebied	6
1.2.2 Kadastrale situatie plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Doel van het bestemmingsplan	8
2. PROJECTPROFIEL	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.2 Beoogde situatie plangebied	10
2.2.1 Inleiding	10
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	11
2.2.3 Landschappelijke inpassing	13
2.2.4 Ontsluiting en parkeren	14
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk	22
3.3.2 Visie Buitengebied	23
4. MILIEUASPECTEN	27
4.1 Niet-agrarische bedrijvigheid	27
4.1.1 Inleiding	27
4.1.2 Toets	27
4.2 Agrarische bedrijvigheid	28
4.2.1 Inleiding	28
4.2.2 Toets	28
4.3 Gezondheid	31
4.3.1 Inleiding	31
4.3.2 Toetsing	32
4.3.3 Conclusie	34
4.4 Geluid	34
4.4.1 Inleiding	34
4.4.2 Toets	35
4.5 Bodemkwaliteit	36
4.5.1 Inleiding	36

4.5.2	Toets	37
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.6.1	Inleiding	37
4.6.2	Toets	38
4.6.3	Conclusie	41
4.7	Externe veiligheid	41
4.7.1	Inleiding	41
4.7.2	Toets	42
4.7.3	Verantwoording groepsrisico	44
4.7.4	Conclusie	44
4.8	Ecologie	45
4.8.1	Inleiding	45
4.8.2	Toets	45
4.8.3	Conclusie	46
4.9	Water	46
4.9.1	Inleiding	46
4.9.2	Toets	48
4.10	Archeologie	51
4.10.1	Inleiding	51
4.10.2	Toets	51
4.10.3	Conclusie	53
4.11	Cultuurhistorie	53
4.11.1	Inleiding	53
4.11.2	Toets	53
4.12	M.e.r-beoordeling	54
4.12.1	Inleiding	54
4.12.2	Toets	54
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	56
5.1	Inleiding	56
5.2	Algemene toelichting verbeelding	56
5.3	Algemene toelichting regels	56
6.	UITVOERBAARHEID	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	59
6.4	Omgevingsdialoog	59
6.5	Zienswijzen	60
Bijlagen:		
1.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
2.	Verkennd bodemonderzoek	
3.	Aeriusberekening stikstof	
4.	Standaardadvies Veiligheidsregio Midden- en West Brabant	
5.	Omgevingsdialoog (anoniem)	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie op Molenbaan ongenummerd (ong.) naast 4 te Oisterwijk, gemeente Oisterwijk, hierna 'plangebied' genoemd. Ter plaatse van het plangebied is sprake van agrarische cultuurgrond. Beoogd wordt om één bouwtitel Ruimte voor Ruimte in te zetten voor het toestaan van één vrijstaande woning. De beoogde herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure en hoort bij de regels en verbeelding welke tezamen het juridisch bindende deel vormen.

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenbaan ongenummerd (naast 4) te Oisterwijk, in het buitengebied ten noordwesten van het stedelijke gebied van Oisterwijk binnen een bebouwingsconcentratie in de gelijknamige gemeente. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het te herontwikkelen plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

1.2.2 Kadastrale situatie plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Oisterwijk, in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. De locatie is gelegen in een bebouwingslint waar vooral aan de westzijde een regelmatig bebouwingspatroon herkenbaar is. De initiatieflocatie betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie H, nummer 434. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte

van 9.495 m². Het plangebied heeft een grootte van 1.569 m². Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied, geprojecteerd op topografische foto.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

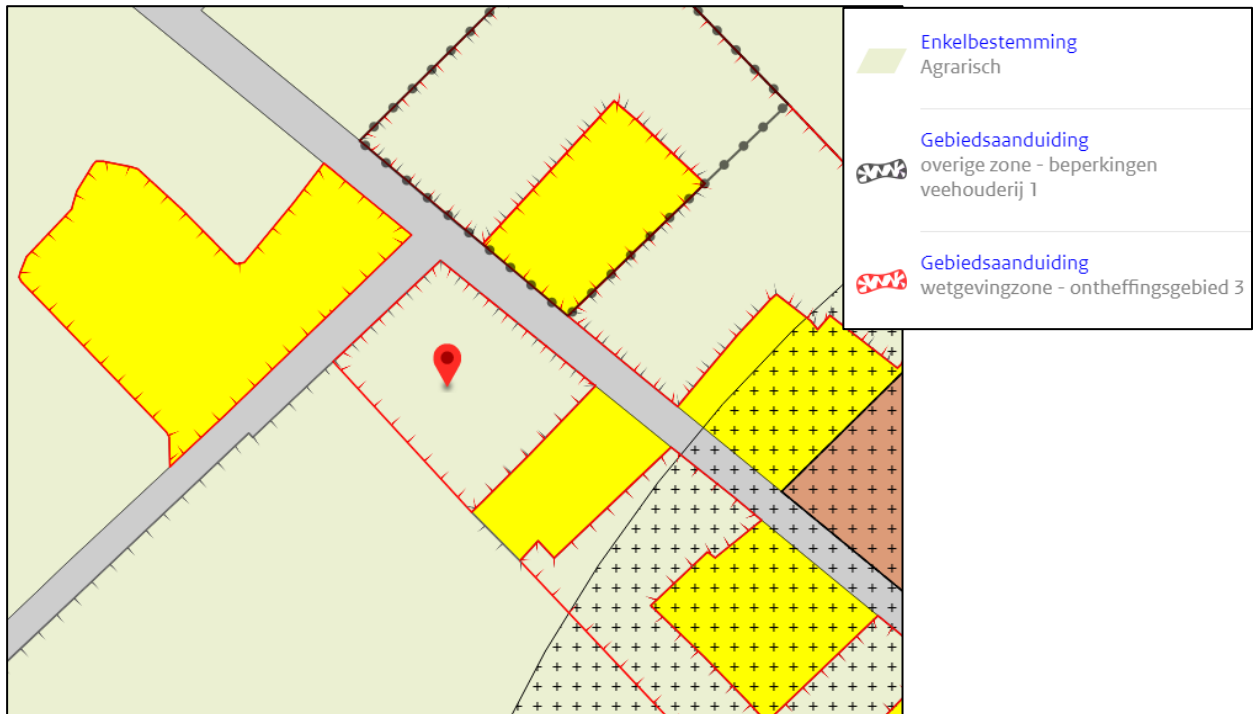
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk is op 29 juni 2011 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' en kent de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied 1' en 'wro-zone – ontheffingsgebied 3'.

Naar aanleiding van onder andere de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' en de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente Oisterwijk een herziening doorlopen van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente Oisterwijk heeft op 16 april 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' vastgesteld. In deze correctieve herziening is tevens de provinciale Verordening ruimte 2014 meegenomen (thans Interim omgevingsverordening), evenals een aantal verbeteringen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' heeft inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg ter plaatse van het plangebied aan de Molenbaan ongenummerd naast 4.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' d.d. 14 december 2017 zijn deze twee bestemmingsplannen samengevoegd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' is een versie zonder juridische status. Derhalve zijn beide bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied ,correctieve herziening' van de gemeente Oisterwijk ter plaatse van het plangebied de

vigerende bestemmingsplannen. De gebiedsaanduidingen in de huidige situatie zijn gewijzigd naar 'overige zone – beperkingen veehouderij 1' en 'wetgevingszone – ontheffingsgebied 3'. Navolgend is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' ter plaatse van de initiatieflocatie weergegeven. De initiatieflocatie is aangeduid met een rode marker.



Figuur 3: Bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' ter plaatse van het plan het plangebied.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. De agrarische bestemming wordt hiertoe omgezet in een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van één nieuwe woning. Het bestemmingsplan wordt herzien om ter plaatse van het plangebied om één woning toe te staan.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied voor ontwikkeling is sprake onbebouwd agrarisch grasland. De grond is toegankelijk vanaf een ontsluiting gevestigd aan de Molenbaan. De initiatieflocatie heeft een frontbreedte van circa 25 tot 30 meter. Kenmerkend voor de Molenbaan is de laanbeplanting van zomereiken. Navolgend is een foto weergegeven van de initiatieflocatie in de huidige situatie, vanuit de Molenbaan.



Figuur 4: Huidige situatie initiatieflocatie (Bron: Slagboom & Peeters)



Figuur 5: Huidige situatie initiatieflocatie (Bron: Google Maps)



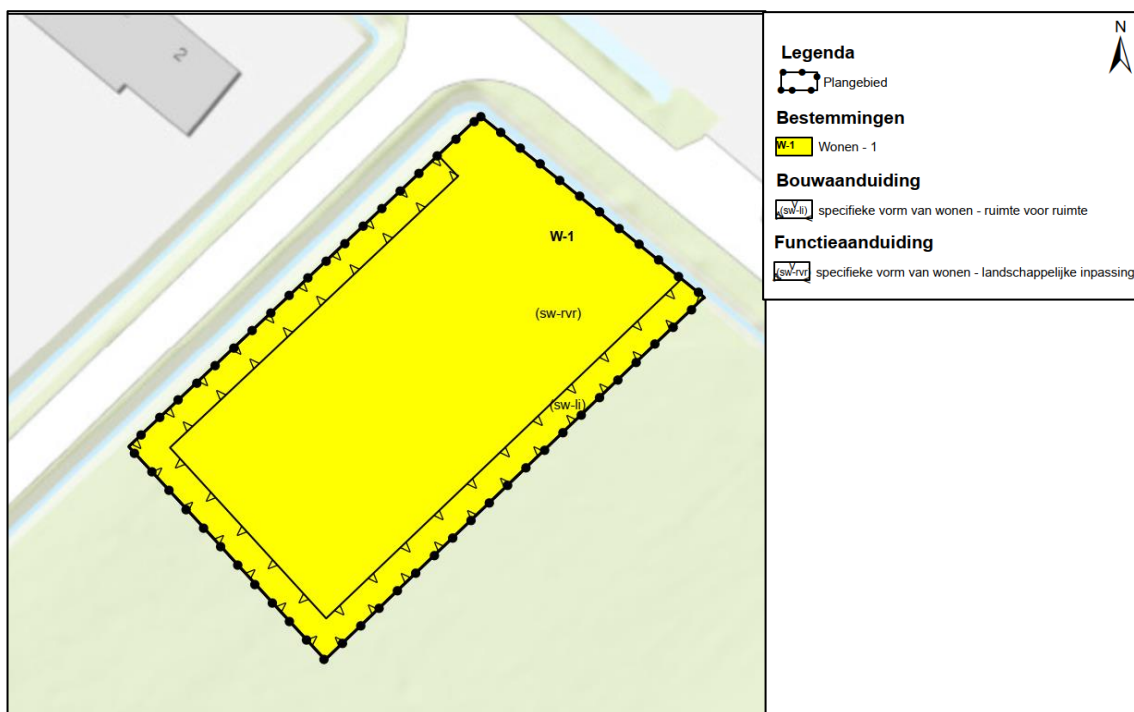
Figuur 6: Ontsluiting aan de Molenbaan ong. in de huidige situatie

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de agrarische bestemming ter plaatse van de initiatieflocatie aan Molenbaan ong. te Oisterwijk te herbestemmen naar één woonbestemming ten behoeve van realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning. Initiatiefnemer koopt hiertoe één door de provincie geaccordeerde bouwtitel

Ruimte voor Ruimte aan. De woning wordt gesitueerd op de splitsing tussen de Tulderbaan en de Molenbaan, waarbij de inrit wordt aangelegd naar de Molenbaan. Om de locatie bereikbaar te maken dient een duiker te worden aangelegd om op deze manier een inrit te kunnen borgen. Op navolgende afbeelding is de concept verbeelding van het plangebied afgebeeld.



2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Initiatiefnemer beoogd aan Molenbaan ong. te Oisterwijk één Ruimte voor Ruimte kavel te realiseren in de vorm van één vrijstaande woning. De woonkavel wordt georiënteerd op de Molenbaan met behoud van doorzichten richting het achterliggende open agrarische gebied en behoud van afwisseling tussen bebouwing en open ruimtes, hetgeen kenmerkend is voor de heersende omgevingskarakteristiek.

Hiermee wordt de bestaande lintbebouwing aan de Molenbaan verder gecontinueerd. Vooral aan de westkant van de Molenbaan is een regelmatig verkavelingspatroon waar deze Ruimte voor Ruimte woningen mooi inpast. Op navolgende figuur is een indicatieve schets weergegeven van een mogelijkheid van de verkaveling.



Figuur 7: Stedenbouwkundige opzet nieuwe vrijstaande woning aan Molenbaan ongenummerd.

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De nieuwbouw zal worden uitgevoerd in een bouwstijl die passend is voor woningen in het buitengebied. De woningen in de omgeving van het plangebied bestaan voornamelijk uit één tot anderhalve bouwlaag voorzien van een forse kap. De meeste woningen kennen een eenvoudig grondplan, veelal rechthoekig. De woningen zijn voornamelijk gebouwd in de jaren 60. De woningen zijn allen gedekt met kap, in de kapvorm bestaat weinig variatie. Uitsluitend zadeldaken worden toegepast, al dan niet met wolfseinden.

De nieuwe woning wordt aangesloten bij de bestaande kenmerken in de omgeving. De woningen bestaan uit maximaal 1,5 bouwlaag met kap. Beoogd wordt de woning op te richten in een landelijke bouwstijl met dito kleurstellingen (in oude tinten). Navolgende afbeeldingen geven een sfeerimpressie van de mogelijke verschijningsvormen voor nieuwe woningen.



Figuur 8: Impressie passende verschijningsvorm

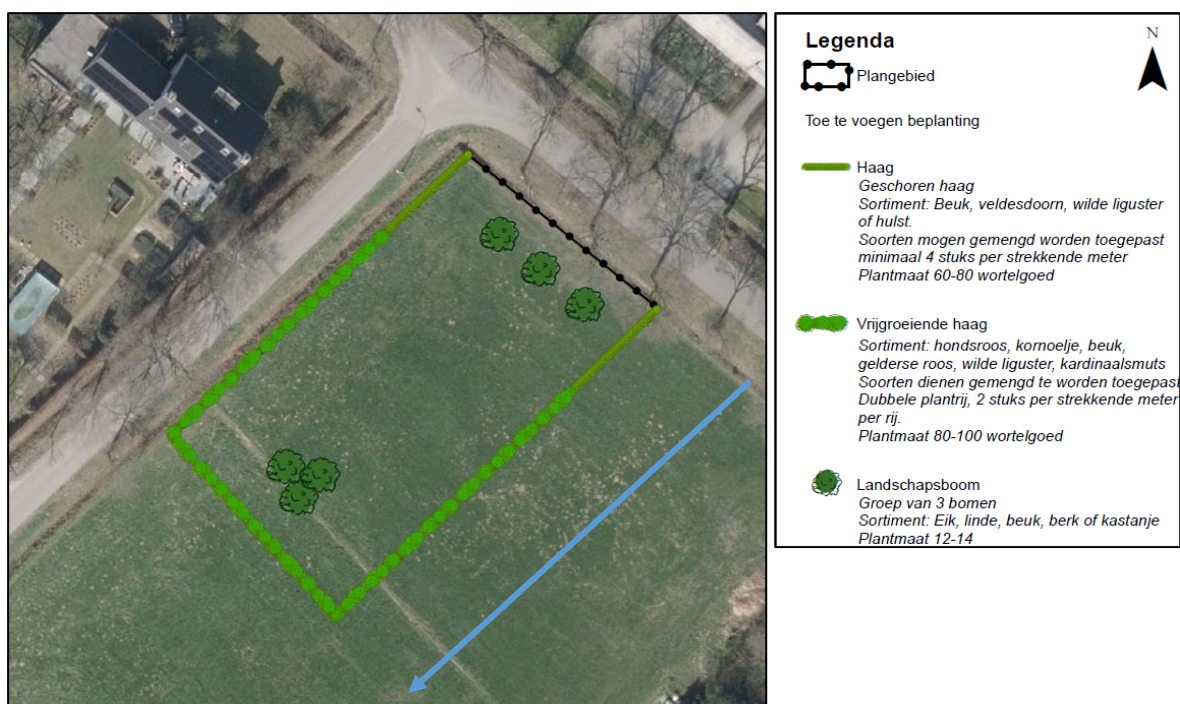
2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. In de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' worden eisen gesteld waaraan de landschappelijke inpassing moet voldoen. Het beleid is niet meer van toepassing en is vervangen, maar biedt nog steeds handvatten in ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Hierover stelt de gemeente het volgende:

Investerings in het landschap rond de Molenbaan moeten zijn gericht op het versterken van de dragende structuren: het ontginningspatroon en de beplante wegen. Daaronder vallen:

- *Behoud en versterking van de informele, gevarieerde wegbeplanting aan de Molenbaan;*
- *Behoud en versterking van de formele laanbeplanting met beuken aan de Pannenschuurlaan;*
- *Accentuering van het verkavelingspatroon door middel van houtsingels loodrecht op de Molenbaan.*

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt, conform de eerder genoemde beeldkwaliteitseisen uit de 'Buitengebied Oisterwijk' landschappelijk ingepast. De woning wordt opgericht binnen de bestaande landschapskamer. De gehele achterzijde van het perceel wordt versterkt door een vrijgroeïende haag toe te passen. Hiermee wordt de afscheiding van het perceel naastgelegen en de Tulderbaan versterkt. Aan de voorzijde wordt een geschoren haag toegepast om doorkijk te behouden. Daarnaast wordt nog minimaal twee boomgroepen toegepast, met streekeigen sortimenten zoals kastanje, beuk, berk, eik of linde.

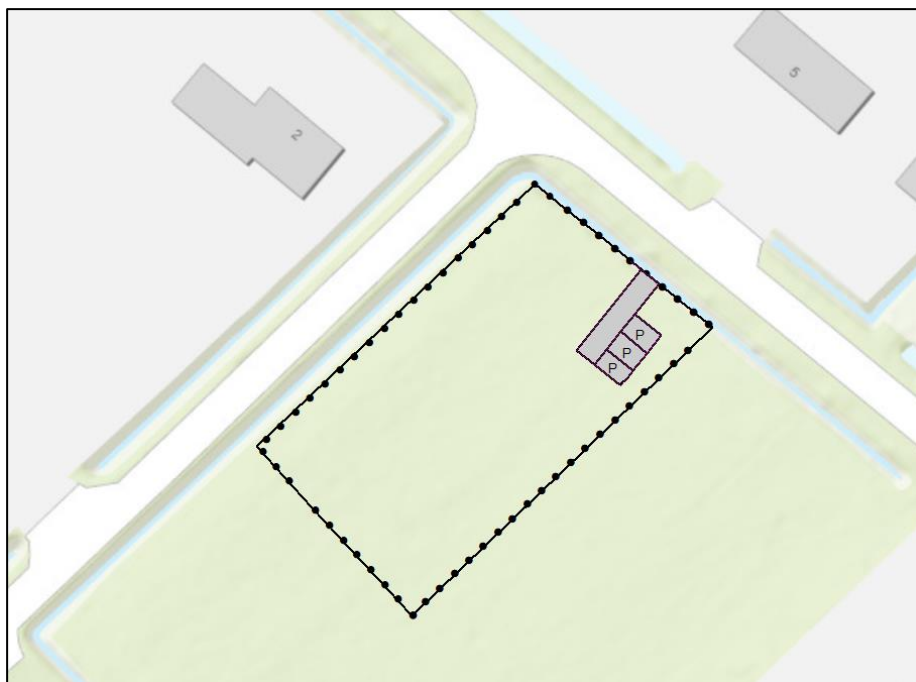


Figuur 9: Uitsnede beplantingsplan

Door het invoegen van de 'landschapskamer' worden de zichtrelaties van de Molenbaan naar de zuidwestelijke richting verder geaccentueerd. Om de open relatie te houden worden hier geen landschapselementen op toegevoegd zodat de openheid, zoals deze in de huidige situatie ook al goed zichtbaar is, behouden blijft. Bovenstaande pijl in het blauw geeft de zichtlocatie aan. Bovendien is er al laanbeplanting aan de voorzijde naast de straat aanwezig.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Molenbaan. De Ruimte voor Ruimte woning wordt aan de Molenbaan ontsloten. Voor de Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal drie parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. De eis voor vrijstaande woningen in het buitengebied is tenminste 2,4 parkeerplekken. Hiervoor is binnen het plangebied voldoende ruimte. Een duiker dient te worden aangelegd om een oprit aan te kunnen leggen op het perceel. De aanleg hiervoor, dient in samenspraak met de gemeente te worden geregeld. Hieronder is ter indicatie aangegeven dat voldoende ruimte is om parkeerplekken te realiseren op eigen gronden.



Figuur 10: Parkeerplekken ingetekend indicatief

Met onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in één nieuwe woning. De verkeerswerking die bij één woning komt kijken in het buitengebied komt uit op afgerond 9 per etmaal. Deze geringe toename kan worden afgewikkeld op de Molenbaan dus de normale afwikkeling komt niet in het geding als gevolg van het planvoornemen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één of enkele woningen niet wordt gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking'

wordt tevens opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Onderhavig initiatief draagt bij aan een klimaatproof brabant door het toevoegen van een gasloze woning en het verbeteren van de omgevingskwaliteit door het toevoegen van groenelementen en het accentueren van de naastgelegen zichtrelatie. Door de aankoop van een bouwtitel is verzekerd dat elders een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden middels de sloop van stallen en het doorhalen van fosfaatrechten.

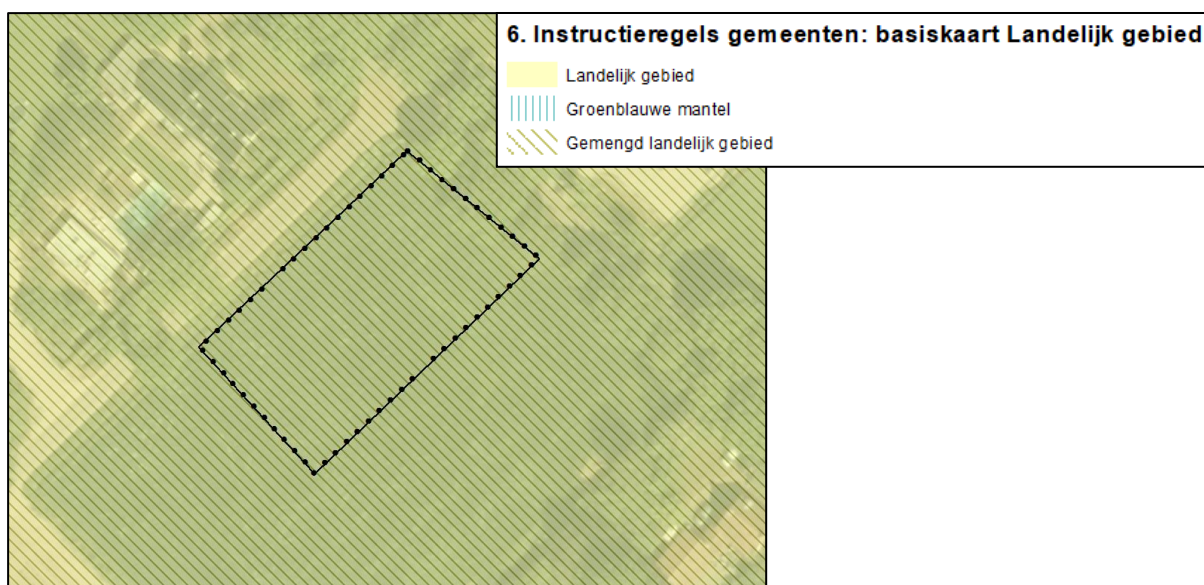
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

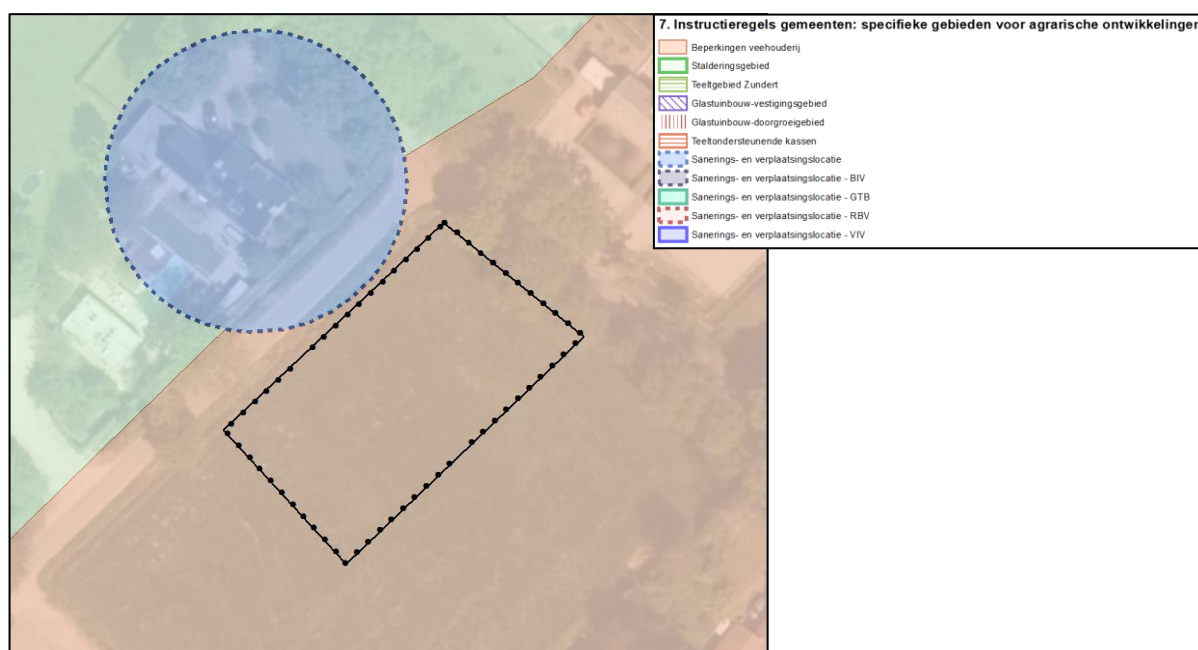
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte bouwkaavel is passend binnen dit gebied. Verderop in deze subparagraaf worden de regels die gelden voor wonen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.



Figuur 12: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand.

3.2.2.3 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt:

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering

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

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

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is passend ter plaatse. De toetsing van de effecten is per onderwerp toegelicht in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie

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

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt woning toegevoegd binnen een bestaande bebouwingsconcentratie. Aan de hand van de regeling Ruimte voor Ruimte is vastgelegd dat ook fysieke verbetering dient plaats te vinden aan de hand van een landschappelijke inpassing. Bovendien wordt een titel Ruimte voor Ruimte aangekocht waarmee wordt zeker gesteld dat de ontwikkeling gepaard gaat met een verbetering omdat in het verleden op een locatie elders in Noord-Brabant stallen zijn gesloopt en de fosfaatrechten uit de markt zijn gehaald. Bovendien wordt het landschappelijk beeld ter plaatse opgewaardeerd en wordt vastgelegd dat deze waarden behouden blijven

3.2.2.4 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op een veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.5 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde 'stalderen'. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.1 Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte kavels

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;**
Gebruik wordt gemaakt van één geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. De bouwtitel wordt toegevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;**
In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Dit blijkt uit de Visie Buitengebied van de gemeente Oisterwijk, waarin wordt aangegeven dat de Molenbaan één van de acht bebouwingsconcentraties is binnen het grondgebied van de gemeente Oisterwijk.

De ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie is een logische plaats voor inbreiding. De gehele frontbreedte van het perceel tussen Molenbaan 4 en Molenbaan 6 bedraagt circa 69 meter, waarvan een deel van de zichtrelatie reeds is verstoord door de herbouw van de woning aan Molenbaan 5. De zichtrelatie op hoek Tulderbaan en Molenbaan wordt niet verder verstoord door de strategische verkaveling op het perceel. De zichtrelatie tussen Molenbaan 4 en 5 blijft behouden.

De bebouwingsconcentratie is een directe verbinding van het buitengebied naar het stedelijke gedeelte van Oisterwijk. De weg is voorzien van laanbeplanting en bestaat uit veel vrijstaande woningen in kamerstructuren met tussenliggende afstand. Op topografische kaarten (topotijdreis.nl) is te zien dat het stedelijke gebied zich steeds verder verplaatst naar het noorden en dat ook de Molenbaan verder verdicht is door de jaren heen.

Met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning ontstaat een gelijkmatiger beeld zoals in de rest van de bebouwingsconcentratie Molenbaan. De gemiddelde afstand tussen woningen in de bebouwingsconcentratie bedraagt circa 25 tot 30 meter, daar sluit onderhavig initiatief zich bij aan. De huidige locatie is geschikt om inbreiding te laten plaatsvinden, door de ruime frontbreedte. Bovendien worden nieuwe landschappelijke structuren toegevoegd waardoor de naastgelegen zichtrelatie sterker wordt benadrukt. Daarmee is sprake van een logische afronding aan de hand van inbreiding binnen de bebouwingsconcentratie Molenbaan. Gelet hierop is sprake van een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78, derde lid.

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;

In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een veelal voormalig agrarisch gebied.

Ter plaatse zijn reeds meer woonbestemmingen ontwikkeld, waaronder de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Molenbaan Oisterwijk', waarbij 19 Ruimte voor Ruimte woningen worden ontwikkeld. Met onderhavig bestemmingsplan is sprake van inbreiding binnen de bebouwingsconcentratie, waarbij geen sprake is van vastgroeien aan de kernen. De bebouwing wordt aangesloten op een landelijke manier zoals in de omgeving kenmerkend is.

Het plangebied is volgens het gemeentelijke beleid gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Daarbij is aangegeven dat onder voorwaarden ruimte voor ruimte op deze locatie of vergelijkbare ontwikkelingen zijn toegestaan mits sprake is van een aanvaardbare locatie. De komst van de ontwikkeling is passend binnen deze locatie, waarbij tussen woningen een verspringend verband van circa 30 meter tussen woonbestemmingen aanwezig is. Met deze inbreiding wordt hierin gecontinueerd. De wens binnen de bebouwingsconcentratie Molenbaan is om doorzichten tussen kavels te behouden. Dit wordt geborgd middels de afstand tussen Molenbaan 4 en de beoogde

woning. Voldaan wordt aan de ontwikkelingsrichting zoals omschreven in de Visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied.

Daarnaast is gekeken naar de beste locatie om een woning te realiseren, en toch een zichtrelatie te bewaren. Door de Ruimte voor Ruimte woning op de noordwestelijke locatie van de kavel te plaatsen blijft de zichtlocatie aan de oostelijk richting van het perceel behouden. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het geheel aan bebouwing wordt landschappelijk ingepast.

2. Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Niet van toepassing.

3. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;**
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en**
- c. artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.**

Een bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt ingezet voor de realisatie van de beoogde woning.

Geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de genoemde artikelen.

Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening. De beoogde woning is gelegen op een logische locatie binnen het landelijk gebied, in een bebouwingsconcentratie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

De gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk heeft op 22 december 2016 de Omgevingsvisie Oisterwijk vastgesteld. In de Omgevingsvisie Oisterwijk geeft de gemeente haar visie op Oisterwijk, waarbij de gemeente in meerdere gebieden is opgedeeld en per gebied een aantal kaders geformuleerd worden. Doel van de Omgevingsvisie Oisterwijk is het inspireren van inwoners, ondernemers en bestuurders. De visie is niet bindend, maar biedt een rode draad bij ontwikkelingen binnen de gemeente.

In de Omgevingsvisie voor de bebouwingsconcentratie Molenbaan wordt verwezen naar de visie bebouwingsconcentraties. De visie bebouwingsconcentraties is inmiddels ingetrokken, maar er wordt wel nog naar verwezen. Een bebouwingsconcentratie wordt omschreven als passend binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. Verruiming leidt hierbij niet tot onaanvaardbare overlast van verkeer of een slechtere verkeersveiligheid. Daarnaast dient een verscheidenheid van functies aanwezig te zijn, met voldoende concentratie van bebouwing. De bebouwingconcentratie Molenbaan voldoet aan deze voorwaarde en is daarom aangewezen als bebouwingsconcentratie in de Omgevingsvisie.

3.3.1.1 Landschapspark Oisterwijk

Het landschapspark Oisterwijk heeft als doel het buitengebied in Oisterwijk veel meer als eenheid neer te zetten. Kwaliteitsverbetering staat hierbij centraal. De gemeente vindt verbetering van de kwaliteit van het leefmilieu belangrijk zodat hinder en gezondheidsklachten niet meer toenemen maar afnemen. Nieuwe woonconcepten die bijdragen aan het hoogwaardige en onderscheidende woonmilieu van de gemeente en niet strijdig zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn denkbaar. De volgende aandachtspunten worden bereikt:

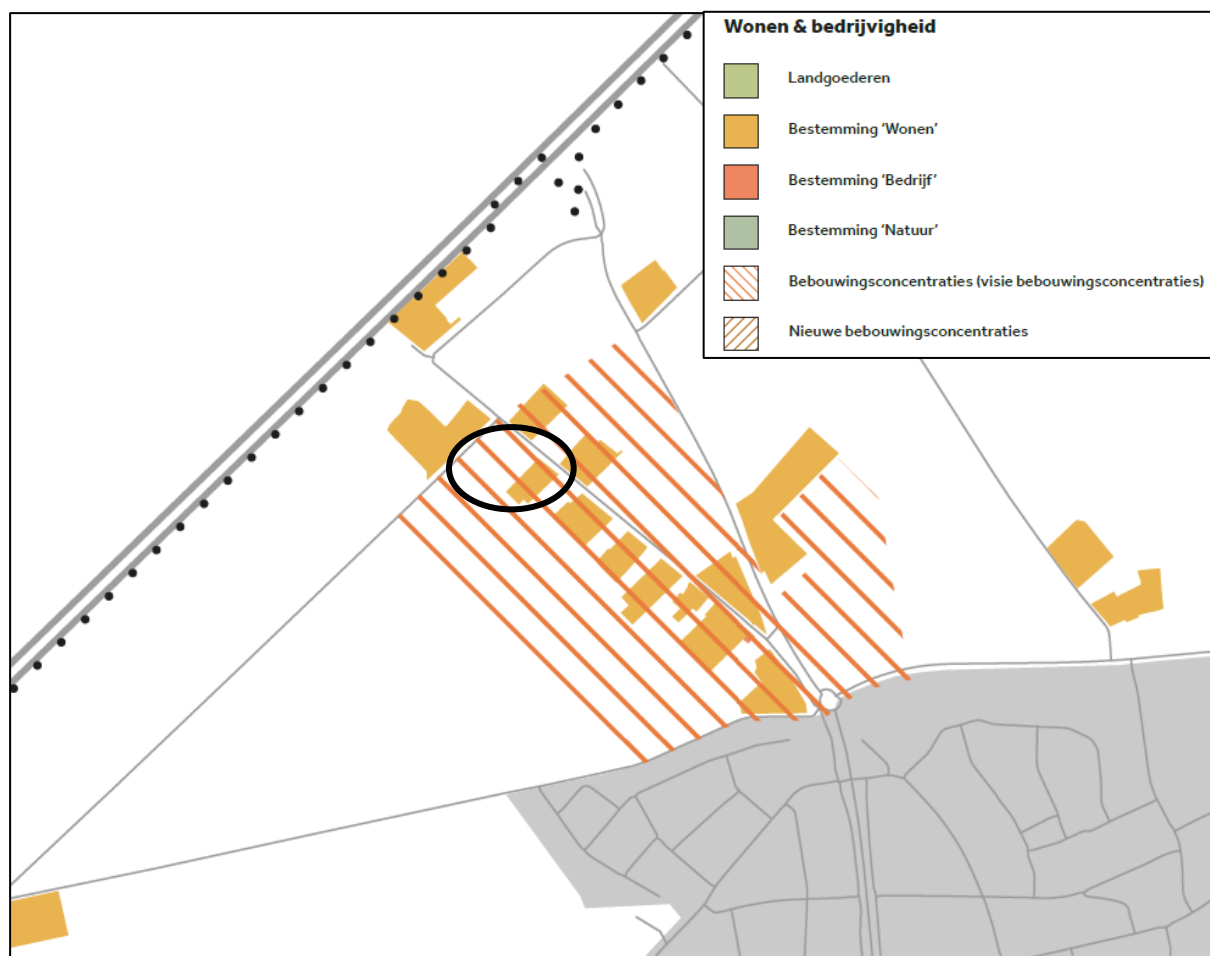
- Landschapsversterking. Nieuwe investeringen in kwaliteitsverbetering zorgen voor een hogere kwaliteit in het hele buitengebied.
- Natuur. Meer spreiding van recreatie zorgt voor (enige) ontlasting van de natuurwaarden. Nieuwe initiatieven zorgen voor nieuwe natuur of het versterken van bestaande natuur, ook buiten de natuurgebieden (bijvoorbeeld met de realisatie van nieuw stukje ecologische verbindingszone).
- Recreatie. Verbreding van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente.
- Leefbaarheid. Nieuwe economische functies die bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het platteland.
- Woonkwaliteit. Op bescheiden schaal ontstaan er mogelijkheden voor nieuwe en onderscheidende woonconcepten.
- Landbouw en duurzaamheid. Landbouwontwikkeling meer richten op duurzame bedrijfsmodellen. Hierbij kan gedacht worden aan agrarische bedrijven, die zich mede richten op duurzaamheid (zonne-energie, mestverwerking etc.) en duurzame innovaties.

Met onderhavig initiatief wordt het landschap ter plaatse versterkt. Er vindt een zorgvuldige landschappelijke inpassingplaats. De woonkwaliteit ter plaatse neemt toe, maar er is geen sprake van een onderscheidend woonconcept. Ter plaatse is sprake van voornamelijk vrijstaande woningen. En hierop wordt dan ook aangesloten.

3.3.2 Visie Buitengebied

3.3.2.1 Beleid

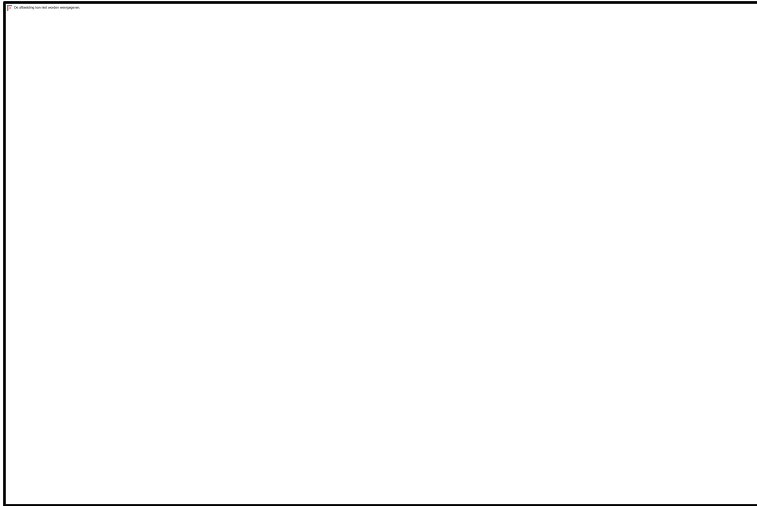
De Visie Buitengebied is opgesteld om een balans te vinden tussen de belangrijkste functies in het buitengebied: natuur, landbouw, toerisme en wonen. In de Visie Buitengebied zijn de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Oisterwijk aangeduid. Met vaststelling van de Visie Buitengebied is de Visie Bebouwingsconcentraties ingetrokken. In de Visie Buitengebied wordt wel verwezen naar de 'oude' Visie Bebouwingsconcentraties. Omdat hier specifiek naar wordt verwezen, wordt ook deze visie in het bestemmingsplan geciteerd. Op navolgende kaart is het plangebied aangeduid op de kaart Wonen & Bedrijvigheid van de Visie Buitengebied.



Figuur 13: Initiatieflocatie aangeduid op de kaart Wonen en Bedrijvigheid

De Visie Buitengebied geeft aan dat Ruimte-voor-Ruimte woningen of vergelijkbaar onder voorwaarden mogelijk zijn. Hierbij is het van belang dat zichtrelaties en doorzichten behouden blijven. Daarnaast is de inpasbaarheid binnen bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur belangrijk. Het behoud van de kwaliteit van deze structuren is een vereiste. Uitbreiding van het lint is in principe niet wenselijk. Het plangebied ligt aan de rand van een bebouwingsconcentratie, waar in principe een zichtrelatie met het achterliggende buitengebied bewaard is gebleven. De waarde van deze zichtrelatie is echter veranderd, gezien de (beoogde) bouw van meerdere woningen in de omgeving. Desalniettemin wordt met onderhavige ontwikkeling de zichtlocatie met het achterliggende landschap en de zichtlijnen ter plaatse niet verstoord. De zichtlocatie blijft bewaard ten oosten van het plangebied.

Beoogd wordt om het plangebied stedenbouwkundig in te passen. Op andere plaatsen in deze bebouwingsconcentraties zijn zichtlocaties verloren gegaan, waardoor het volledige effect van een open buitengebied achteruitgegaan is. Op navolgende afbeelding is de initiatieflocatie zichtbaar vanuit de Pannenschuurlaan. Hierop is te zien dat de zichtlocatie niet meer in volle waarde is.



Figuur 14: Zichtlocatie vanaf de Pannenschuurlaan naar de initiatieflocatie

Vanuit de initiatieflocatie is geen zichtlocatie meer aanwezig door de herbouw van de woning aan de Molenbaan 5. De zichtlocatie naast Molenbaan 5, blijft behouden door de beoogde verkaveling aan de rand tussen Molenbaan en de Tulderbaan. Met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning, wordt de zichtrelatie sterker geaccentueerd. De landschappelijke inpassing zorgt voor een landelijke karakter in de bebouwingsconcentratie. Op navolgende afbeelding zijn de pijlen ingetekend waarop de zichtrelatie te zien is.



Figuur 15: Zichtrelatie na de beoogde ontwikkeling van het plangebied

3.3.2.2 Aanvullende toets voorwaarden Visie Buitengebied

In navolging op voorgaande paragraaf 3.3.2.1 is een aanvullende toets op alle voorwaarden uit de Visie Buitengebied uitgevoerd. Navolgende opsomming toetst de voorwaarden.

- Behoud zichtrelaties/doorzichten op het achterliggende open gebied.

- Onderhavig bestemmingsplan borgt de zichtrelatie die aanwezig is op de Molenbaan door de verkaveling op de hoek tussen Tulderbaan en Molenbaan. Hierdoor blijft het doorzicht tussen Molenbaan 4 en de beoogde woning behouden. Op figuur 14 is zichtbaar dat de zichtrelatie blijft behouden.
- Inpasbaarheid binnen bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Behoud van de bestaande landschappelijke en groenstructuur geldt hierbij als uitgangspunt.
 - Ter plaatse is sprake van een inbreidingslocatie in een bebouwingsconcentratie. In paragraaf 3.3.2.1 en 2.2.3 is reeds aangetoond dat de ruimtelijke structuur en landschappelijke structuur van het plan aansluiten op de omgeving. In de omgeving is sprake van ruime woningen, met grote percelen. Daarnaast is sprake van open ruimtes tussen bebouwing. De ontwikkeling is hierdoor passend.
- Uitbreiding van het lint is in principe niet wenselijk.
 - Met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning te midden van het bebouwingslint, is sprake van inbreiding. In plaats van leeg grasland, komt meer groenstructuur in de vorm van beplanting, wat voor positieve effecten zorgt in de omgeving (Flora & Fauna). Het beoogde pand is gesitueerd tussen Molenbaan 2 en 4. Hierdoor ontstaat een regelmatige verdeling tussen de percelen.
- De historische bebouwingslinten mogen niet vastgroeien aan de kernen en dienen het landelijke karakter te behouden. Verstedelijking is niet gewenst.
 - Het landelijke karakter wordt behouden door de beeldkwaliteit en de beplanting. Door het toevoegen van één Ruimte voor Ruimte woning vindt geen verstedelijking plaats. Het toevoegen van de woning zorgt niet voor het vastgroeien aan de kern. De woning wordt gerealiseerd tussen de woningen aan de Molenbaan 2 en 4 in.
- De bebouwing dient aan te sluiten op de omgeving.
 - Beoogd wordt om de bebouwing in landelijke stijl te realiseren. In paragraaf 2.2.2 is de beoogde stedenbouwkundige inpassing benoemd. De bouwstijl wordt aangesloten op de omgeving, waar vooral sprake is van vrijstaande huizen in landelijke stijl.
- Verder geldt als voorwaarde dat iedere ruimte-voor-ruimte ontwikkeling of vergelijkbaar gepaard moet gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
 - Bij onderhavig bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan toegevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief om één Ruimte voor Ruimte woning toe te voegen naast Molenbaan 4, past binnen de voorwaarden van de Visie Buitengebied.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.1.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijke relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden 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. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het plangebied is gelegen in een rustig buitengebied.

4.1.2 Toets

De meest dicht bij de initiatieflocatie gelegen niet-agrarische bedrijfsbestemming is gelegen op een afstand van circa 80 meter ten oosten van het plangebied. Dit betreft een maatschappelijke functie met daarin het diergeneeskundig centrum van Oisterwijk. Voor de specifieke functie van een dierenarts is geen categorie opgenomen. Er is wel een categorie 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Deze categorie ligt het dichtstbij de functie van dierenarts en valt binnen milieucategorie 1. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter. Deze afstand wordt behaald. Voor de bestemming 'Maatschappelijk' geldt een maximale milieucategorie 2, waarvoor de richtafstand 30 meter bedraagt. Ook hieraan wordt voldaan.

Een bedrijf met de aanduiding glastuinbouw is gelegen op een afstand van 370 meter. Voor bedrijven in de glastuinbouw geldt milieucategorie 2. Voor deze bedrijven dient een richtafstand van 30 meter te worden aangehouden. Deze afstand wordt ook ruimschoots behaald.

Op een afstand van 350 meter is een horecabestemming gelegen, in de gemeente Tilburg. Hier is sprake van horeca categorie 3, waarbij sprake is van bedrijven met relatief grote verkeersaantrekkende werking. Hierbij is sprake van een richtafstand van 10-30 meter. Deze afstand wordt ruimschoots behaald.

Daar tegenover is nog een bestemming detailhandel grootschalig gelegen. Dit bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 450 meter tot het plangebied. De richtafstand van dit bedrijf is 30 meter, waaraan ook ruimschoots wordt voldaan.

In de verdere (directe) omgeving van de initiatieflocaties zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen. Gesteld kan worden dat het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' geen bezwaar is.

4.2 Agrarische bedrijvigheid

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ou_e/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ou_e/m^3 buiten de bebouwde kom. Vooralsnog gelden de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

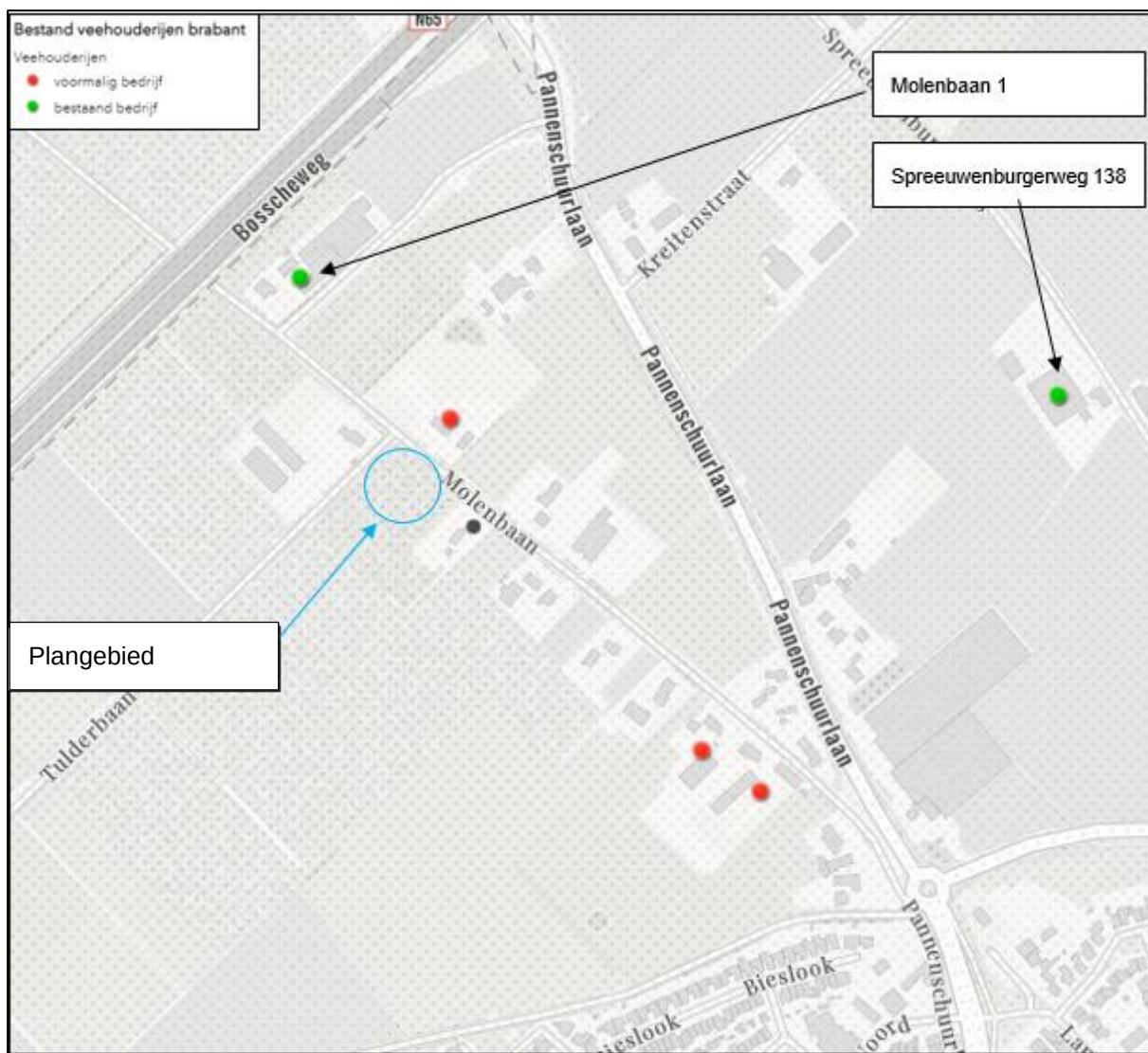
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Gebied.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de veehouderijbedrijvenkaart, waarop het plangebied is omcirkeld. De rode stipjes op de kaart betreffen voormalige veehouderijen en worden verderop dan ook niet nader toegelicht.



Figuur 16: Veehouderijen in de omgeving van de plangebied

4.2.2.2 Voorgrondbelasting

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij.

Daar de meest dicht bij de initiatieflocatie gelegen veehouderij is gelegen op circa 140 meter, wordt voor deze veehouderij de voorgrondbelasting berekend.

De voorgrondbelasting is berekend voor de veehouderij gevestigd aan de Molenbaan 1. De berekening is uitgevoerd met de geuremissie geprojecteerd op de hoek van het agrarische bouwvlak dat zich het meest dichtbij de initiatieflocatie bevindt. Op navolgende afbeelding zijn zowel de vergunning van de veehouderij als de uitkomsten van de geurberekening weergegeven.

Diergroepen geselecteerd voor 5063PA1									
Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving	Omschrijving RAI	RAV-versie	RAV-versie	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)
1.006	D3.2.7.1.1/BB 97.07.056/A 97.11.059	D3.2.7.1.1/BB 97.07.056	veesvarkens, opfokkeren	mestkelders me	2019-1	2021-2	1.006	23.138	153.918
208	D3.1/BWL 2001.21	D3.1/BWL 2001.21	veesvarkens, opfokkeren	volledig rooster	2019-1	2021-2	936	4.784	31.824

Figuur 17: Dierenvergunning Molenbaan 1 (Bron: KRD-igoview.nl)

Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Molenbaan 1	139 912	400 234	4,0	0,5	4,00	27 992	4,0

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	NO	139 986	400 114	10,0	8,5
3	NW	139 948	400 078	10,0	6,4
4	ZW	139 996	400 027	10,0	4,1
5	ZO	140 037	400 070	10,0	4,9

Figuur 18: Berekende voorgrondbelasting met V-stacks vergunning 2020

De geurbelasting bedraagt ten hoogste 8,5 oue/s, op de hoek van het perceel wanneer deze wordt gemeten vanaf het worst-case scenariopunt. Deze hoogte zit onder de geurnorm waaraan voldaan dient te worden in het buitengebied.

4.2.2.3 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) heeft een kaart opgesteld voor de achtergrondbelasting in Noord-Brabant. De kaart is op navolgende afbeelding zichtbaar.



Figuur 19: Achtergrondbelasting kaart met de initiatieflocatie aangeduid (Bron: ODZOB)

Ter plaatse van de initiatieflocatie is sprake van een 'redelijk goed' tot 'goed' woon en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting met een waarde van 3-13 oue/m³. Daarmee valt de het totaal in ieder geval onder de geurnorm van 14 oue/m³. Bovendien is zichtbaar op de kaart dat de emissiepunten niet boven de stal gericht staan. De geuremissie valt hierdoor positiever uit dan het beeld schetst. Gesteld kan worden dat met de voorgrondbelastingsberekening en de achtergrondbelastingskaart sprake is van een acceptabel woon en leefklimaat.

4.2.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Tussen de veehouderijen in de (verre) omgeving en de initiatieflocatie zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. Als gevolg van de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van de initiatieflocatie aan de Molenbaan ong. worden deze veehouderijen dan ook niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie het geval is.

4.3 Gezondheid

4.3.1 Inleiding

4.3.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat

omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het 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. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

4.3.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.3.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.3.2 Toetsing

4.3.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De meest dichtbijgelegen varkenshouderij is gelegen op een afstand van circa 140 meter, aan de Molenbaan 1. Het plangebied ligt buiten de endotoxinecontour van deze veehouderij. De berekende afstand is 82 meter. In de omgeving zijn geen pluimveebedrijven gevestigd. Er wordt voldaan aan de contour voor endotoxinen.

Stap 2

In stap 2 wordt in kaart gebracht wat de planologische ruimte en de milieuruimte is in het plangebied. Onderzocht dient ook te worden welke percelen in en bij het plangebied de bestemming 'bedrijf' of 'agrarisch' hebben en of mogelijkheden bestaan voor uitbreiding. Binnen het plangebied is geen sprake

van een al dan niet agrarisch bedrijf. Geen sprake is van milieuruimte. In de omgeving van het plangebied is ook geen uitbreiding van bedrijven voorzien waarmee rekening gehouden dient te worden.

Stap 3

In stap 3 wordt beoordeeld of gezondheidsrisico's voor de toekomstige bewoners te verwachten zijn. Er zijn grofweg twee uitkomsten mogelijk (zie stap 4a en 4b):

Stap 4a

Zijn er wel gezondheidsrisico's te verwachten voor de bewoners, dan moet een nadere afweging gemaakt worden van de risico's en mogelijke oplossingen (stap 5). Het plangebied is niet gelegen binnen een contour van 2 kilometer van een geitenhouderij, is niet gelegen binnen een endotoxinecontour en ook op basis van het aspect 'geur' kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve kan worden gesteld dat geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn. Stap 5 is dan ook niet van toepassing.

Stap 4b

Als er geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn, is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen wat betreft risico's voor de gezondheid. Stap 7b is dan ook van toepassing.

Stap 5

Als er wel gezondheidsrisico's te verwachten zijn voor de toekomstige bewoners, dan dient onderzocht te worden wat mogelijke oplossing zijn via het ruimtelijk spoor. Niet van toepassing.

Stap 6

In stap 6 wordt beoordeeld of veehouders niet onevenredig in de belangen worden geschaad. Dat is in onderhavige situatie niet het geval. Dit aspect is reeds nader toegelicht in paragraaf 4.2.2.4.

Stap 7

In stap 7 wordt een positief dan wel negatief besluit genomen door het bevoegd gezag. Uit de doorlopen stappen kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Niemand wordt onevenredig in de belangen geschaad. Gesteld kan dan ook worden dat op grond van het aspect 'gezondheid' het plan mogelijk is.

4.3.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de toevoeging van een nieuwe gevoelige functies 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, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit rechtspraak volgt dat dit een locatie-specifiek onderzoek moet zijn. Tevens volgt uit de rechtspraak dat met bijvoorbeeld een afschermende beplanting en afschermende bebouwing een kleinere afstand gemotiveerd kan worden. Naast omstandigheden zoals een afschermende beplanting en afschermende bebouwing, blijkt uit de jurisprudentie dat ook andere omstandigheden een rol kunnen spelen bij het bepalen van de afstand

voor de spuitzone. Als voorbeelden kunnen worden genoemd het soort gewas dat wordt geteeld/gekweekt, wijze en frequentie van bespuiten, gehinderden (beperkt of kort van duur) en de heersende windrichting en de aanwezigheid van een sloot of watergang. Bovendien is per 1 januari 2018 het Activiteitenbesluit aangescherpt en moet, waar dan ook, minimaal 75% drift-arm gespoten worden.

De nieuwe Ruimte voor Ruimtekaavel grenst aan de oost- en zuidzijde aan agrarische gronden. Het betreft grasland in gebruik bij de initiatiefnemer. Hierbij vindt geen gebruik van bestrijdingsmiddelen plaats. De grond ten zuiden van het perceel van de initiatiefnemer wordt gebruikt voor extensieve boomteelt. In principe is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen hier toegestaan. Daarbij dient echter reeds rekening te worden gehouden met maatgevende aspecten in de omgeving, zijnde de woning Molenbaan 4 en 2. De nieuwe bestemming 'Wonen' reikt net zo ver als de woonbestemming aan Molenbaan 4.

Ter afscherming van het plangebied en de cultuurgrond wordt een vrijgroeierende haag geplaatst met een dubbele planrij. Deze haag zorgt voor een afschermende werking bij mogelijke drift. De aanleg en instandhouding van de haag wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Gesteld kan worden dat de invloed van drift op het beoogde plangebied niet mogelijk is gezien de huidige reikwijdte van de woonbestemming aan Molenbaan 4, welke even ver is.

4.3.3 Conclusie

Op basis van gezondheid in relatie tot endotoxine, geitenhouderijen en gewasbeschermingsmiddelen zijn geen risico's te verwachten. Het aspect gezondheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Inleiding

4.4.1.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

4.4.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan

zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

4.4.2 Toets

4.4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de wegen Molenbaan en Pannenschuurlaan. Ten behoeve van de beoogde woning is dan ook door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

weg	Voorkeurs- grenswaarde	Maximale ontheffings- waarde	Overschrijding voorkeurs- grenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
N65	48 dB	53 dB	5 dB	n.v.t.	53 dB
Molenbaan	48 dB	53 dB	-	-	-
Pannenschuurlaan	48 dB	53 dB	-	-	-
Tulderbaan	48 dB	53 dB	-	-	-

Figuur 20: Conclusies Wet Geluidhinder

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Cumulatie

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval betreft dit enkel de N65.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de N65, bedraagt 57 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'Matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient

oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en eventueel dak.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	57 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	24 dB

Figuur 21: Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Het is echter aannemelijk dat de gevels van een nieuwbouwwoning een grotere gevelwering hebben dan de minimale 20 dB uit het Bouwbesluit.

Een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is niet aan de orde bij toepassing van HR++ glas en bijvoorbeeld balansventilatie. Bij gebruik van enkelglas en natuurlijke ventilatie, waarbij bijvoorbeeld gebruik gemaakt wordt van roosters in deze gevels, is een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel wel aan de orde. Bij toepassing van de juiste materialen en constructies is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het volledige geluidsonderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

4.4.2.2 Industrielawaai

In nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen welke de woningbouw belemmerd. Het diergeneeskundig bedrijf op 80 meter van het plangebied valt in milieucategorie 1, waarbij voor geluid een afstand van 10 meter moet worden aangehouden. Voor wat betreft Industrielawaai wordt voldaan aan de voorwaarden voor woningbouw.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht.

Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.5.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning toegevoegd. Derhalve is door Archimil Bouw- en Milieuadviseurs een verkennend bodem- en onderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Molenbaan ong. te Oisterwijk (nabij huisnummer 4). Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is plaatselijk zeer licht verontreinigd met zink.
2. De grond uit de onderlaag (0,45-1,5 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
3. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, nikkel, lood, zink en xylenen.
4. De hypothese niet-verdachte locatie kan voor de boven- en ondergrond worden aangenomen en dient voor het grondwater formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten, waaruit blijkt dat er lichte verontreinigingen in grond en grondwater zijn.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de beoogde bestemmingswijziging en de toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.
2. De lichte verontreiniging met zink in de bovengrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.
3. Gelet op de aangetroffen concentraties in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.
4. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en

gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is bepaald dat plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit niet afzonderlijk hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven wanneer sprake is van een niet in betekenende mate (NIBM) bijdrage. Dit is het geval als het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt zich dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. De door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil ontwikkelde NIBM-tool kan worden benut om te beoordelen of er nader onderzoek plaats moet vinden naar de kwaliteit van de buitenlucht.

4.6.2 Toets

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het aantal wooneenheden met daar bij behorende vervoersbewegingen van personenvervoer toe met 1 woning. Navolgend is een worst-case berekening op basis van de NIBM-tool opgenomen voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. Hierbij is rekening gehouden met 8,6 vervoersbewegingen per etmaal per vrijstaande koopwoning.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: NIBM-tool

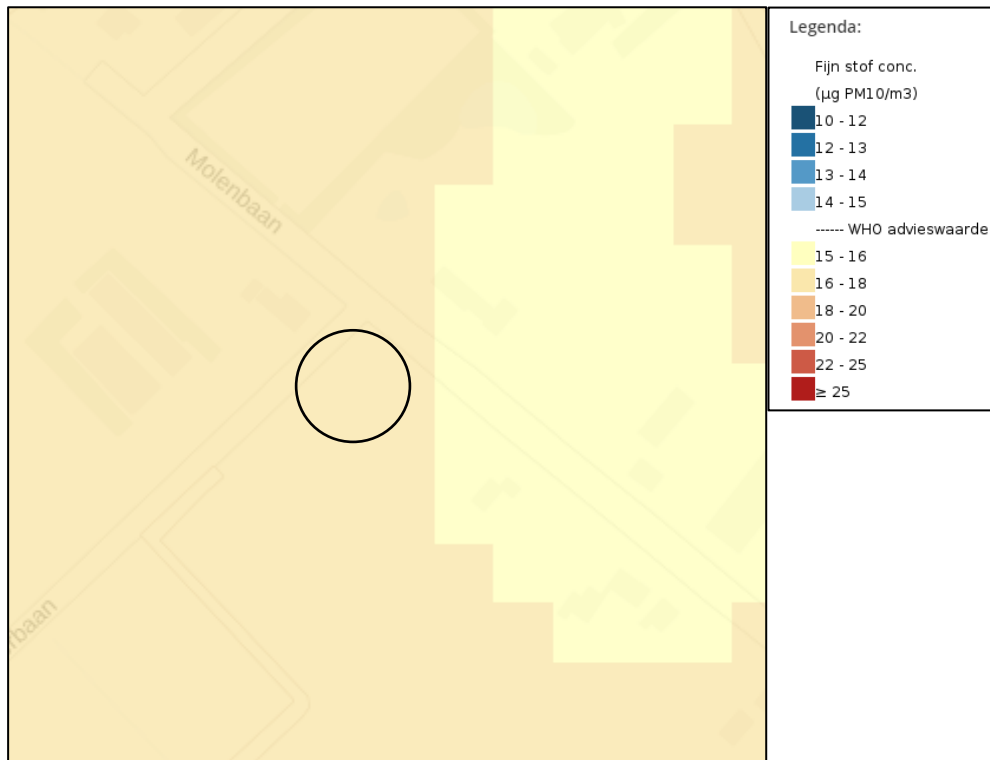
De beoogde herontwikkeling voorziet in een toename van vervoersbewegingen in de omgeving. Dit plan draagt echter niet in betekenende mate bij aan de verandering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. De beoogde herontwikkeling valt dan ook binnen het begrip NIBM.

Niettemin dient ter plaatse van het plangebied sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit.

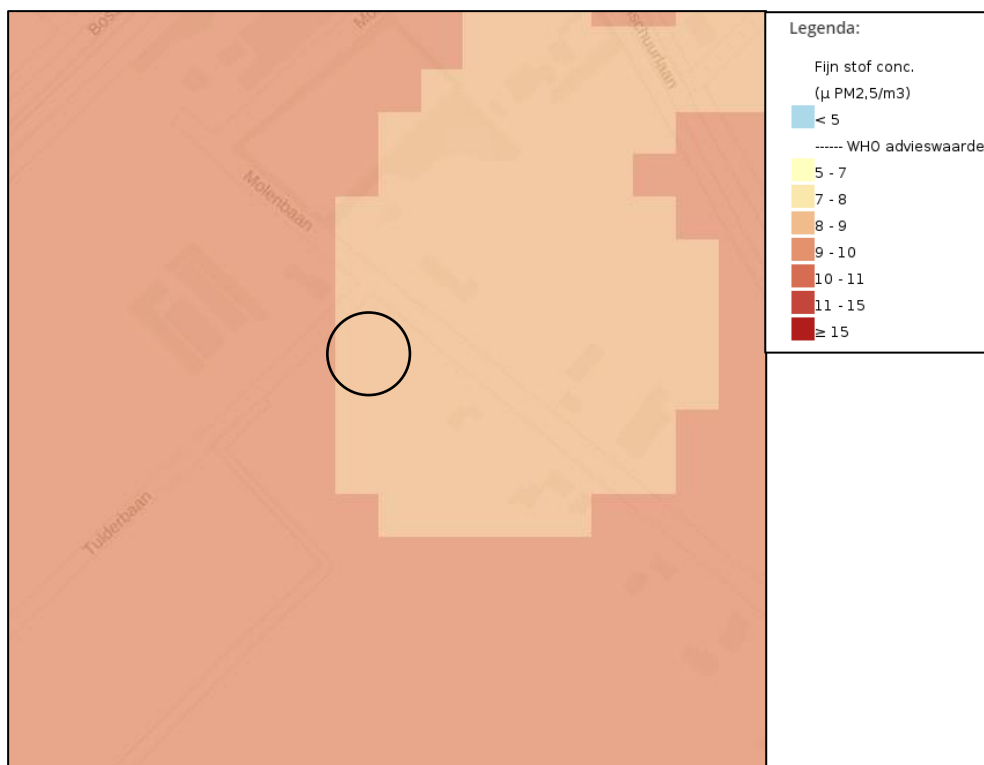
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Fijn stof PM_{10} 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)



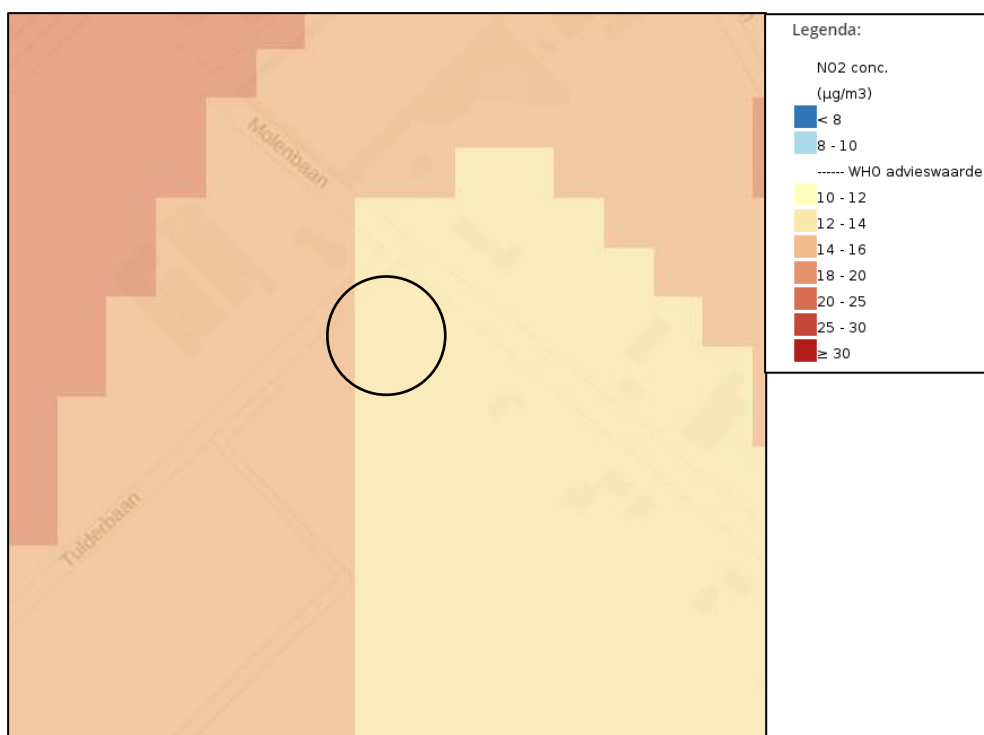
Figuur 23: Fijn stof PM_{2,5} 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-18 μ g/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 8-9 μ g/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 μ g/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 24: Stikstofdioxide NO₂ 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.6.3 Conclusie

Op basis van een worst-case berekening met de NIBM-tool kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de veranderingen in luchtkwaliteit als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet verder hoeft te worden onderzocht. Gesteld kan ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR) voor grotere groepen mensen is minder concreet en kent een richtwaarde. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een LPG-tankstation gelegen op een afstand van circa 1,6 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf.

4.7.2.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

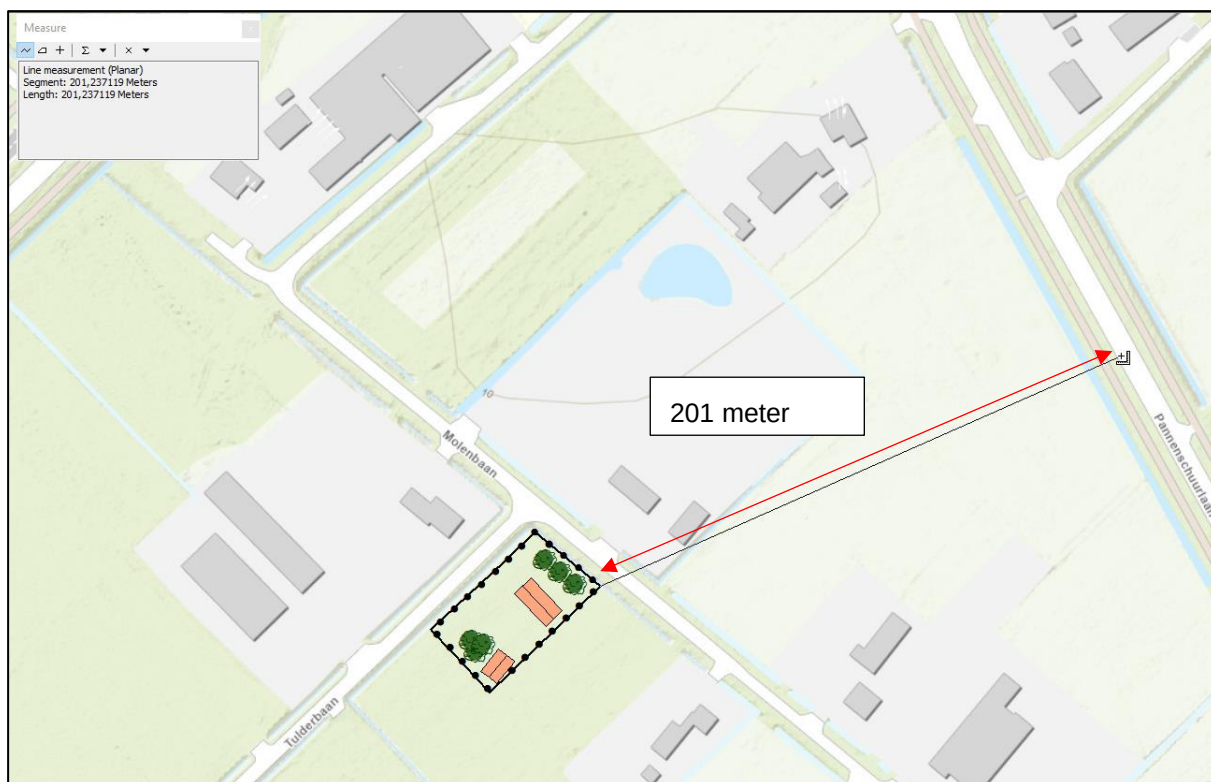
Vervoer over het spoor

Door de kern van Oisterwijk loopt het spoortracé Breda – Boxtel. Over dit traject kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.350 meter tot dit spoortracé. Dit tracé is op zodanig grote afstand gelegen dat beïnvloeding normaliter niet kan plaatsvinden. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied vanwege toxische scenario's. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook aan de orde.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A58 en de autosnelweg A65, overgaand in de autoweg N65 (Tilburg-'s-Hertogenbosch). Het plangebied is het meest dicht bij de autoweg N65 gelegen, op circa 215 meter ten noordwesten het plangebied. Over de Pannenschuurlaan vindt ook het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze straat ligt op ongeveer 170 meter ten noorden van het plangebied.

De OMWB heeft in 2018 een inventarisatie gedaan naar transporten van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen. Volgens deze inventarisatie vinden er ter hoogte van het plangebied 204 transporten van brandbare gassen (stofgroep GF3) per jaar plaats over deze weg. Het plangebied ligt buiten 200 meter van deze transportroute. Om die reden hoeft niet worden getoetst aan de artikelen 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.



Bovendien zal het gevoelige object (de woning) niet direct aan de weg worden gevestigd, maar een stuk van de weg af, naar achter. Daarmee is sprake van een afstand van meer dan 200 meter tot de Pannenschuurlaan. Bovendien is vastgelegd dat de woning tenminste 30 meter van de as van de weg Molenbaan moet worden opgericht.

Het plangebied ligt op een dermate grote afstand van de routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. Vanwege het transport van toxische stoffen en Blevé bedraagt het invloedsgebied meer dan 4 kilometer. Het plangebied ligt binnen deze zone. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het standaardadvies van de veiligheidsregio wordt opgenomen als bijlage in de toelichting.

Vervoer over het water

In de omgeving van het plangebied is geen waterweg aanwezig waarover gevaarlijke stoffen vervoer worden.

4.7.2.3 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ruim 3 kilometer ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een 150 kV hoogspanningslijn. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van deze hoogspanningslijn.

4.7.2.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding bevindt zich op ruim 800 meter ten noorden van het plangebied. Dit betreft een ondergrondse brandstofleiding van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij. Er is direct daarnaast een tweede buisleiding aanwezig van N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van deze leiding.

4.7.3 Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Het plangebied bevindt zich op afstand van de risicobronnen, in dezen het spoor (Tilburg-Boxtel), de Pannenschuurlaan en de autoweg (N65). Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend en voor de autoweg N65 en Pannenschuurlaan tevens het effect als gevolg van een BLEVE.

Ontwikkeling groepsrisico

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het aantal wooneenheden toe met 1. Het plan is niet specifiek bestemd voor zeer kwetsbare personen. Er is sprake van een beperkte toename van de personendichtheid. Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden ook niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden dan ook niet noodzakelijk.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Op deze afstand heeft een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas en een BLEVE zijn het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

De beoogde woning zal goed geïsoleerd worden, waardoor het een goede bescherming biedt tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-alert.

4.7.4 Conclusie

Er bestaan in het kader van bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen) geen bezwaren voor de beoogde herontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in gebied aangeduid als Attentiezone waterhuishouding, NNB of Natura2000. Het plangebied is in niet de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1.150 meter ten noorden van het plangebied.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2022 is een berekening gemaakt door onderzoeksbureau BouwburoZ+. Daarmee wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend, de Aeriusberekening wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

4.8.2.2 Soortenbescherming

De locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is in de huidige situatie niet in gebruik als houtopstand of een ander levensgebied waarin zeldzame soorten zich kunnen bevinden. Door het huidige gebruik als kort gemaaid en begraasd grasland, is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn.

Verwacht wordt wel dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen landschapselementen worden verwijderd. Middels het aanleggen van nieuwe landschapselementen wordt de natuurwaarde binnen het plangebied juist versterkt.

Aan de noordzijde is een boomstructuur aanwezig waarin mogelijk nestjes kunnen zitten voor vogels en welke belangrijk zijn voor vliegroutes van vleermuizen. De werkzaamheden voor het oprichten van de nieuwe bebouwing dienen rekening te houden met deze soorten en voorkomen dient te worden dat verstoring optreedt. Mocht blijken dat er tijdens het proces van bouwen sprake is van beschermde soorten dan dient een ecooloog hier onderzoek te verrichten.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van het plangebied aan de Molenbaan ongenummerd te Oisterwijk geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft ook geen negatieve effecten op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

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

4.9.1.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. 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. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

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

4.9.1.2 Keur Waterschap De Dommel

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

4.9.1.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.9.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

4.9.1.5 Gemeentelijk beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het

Programma Water en Riolering 2023-2027 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het waterbeheer vastgelegd. Het Programma Water & Riolering (PWR) is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken/zorgplichten weergeeft (zie onderstaand kader). Met de term programma wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 8 het minst wenselijk is:

1. Op open maaiveld;
2. Op niet afvoerende sloot (berging en infiltratie)
3. Op open retentievoorziening;
4. Op infiltratie riolering;
5. Op afvoerende sloot; (evt. toestemming waterschap)
6. Op hemelwater riolering;
7. Op gemengde riolering;
8. Op vuilwater riolering.

Op grond van de gemeentelijke 'Programma Water en Riolering 2023-2027' wordt een eigenaar van een perceel bij omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteiten of na het aanbrengen van water afvoerende verharding verplicht al het hemelwater dat op het betreffende perceel valt op eigen terrein te verwerken. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze in de toe te passen voorziening. Rekening dient wel te worden gehouden met 0,06 mm per m² verhard oppervlak, en binnen 48 uren dient te berging weer leeg te zijn.

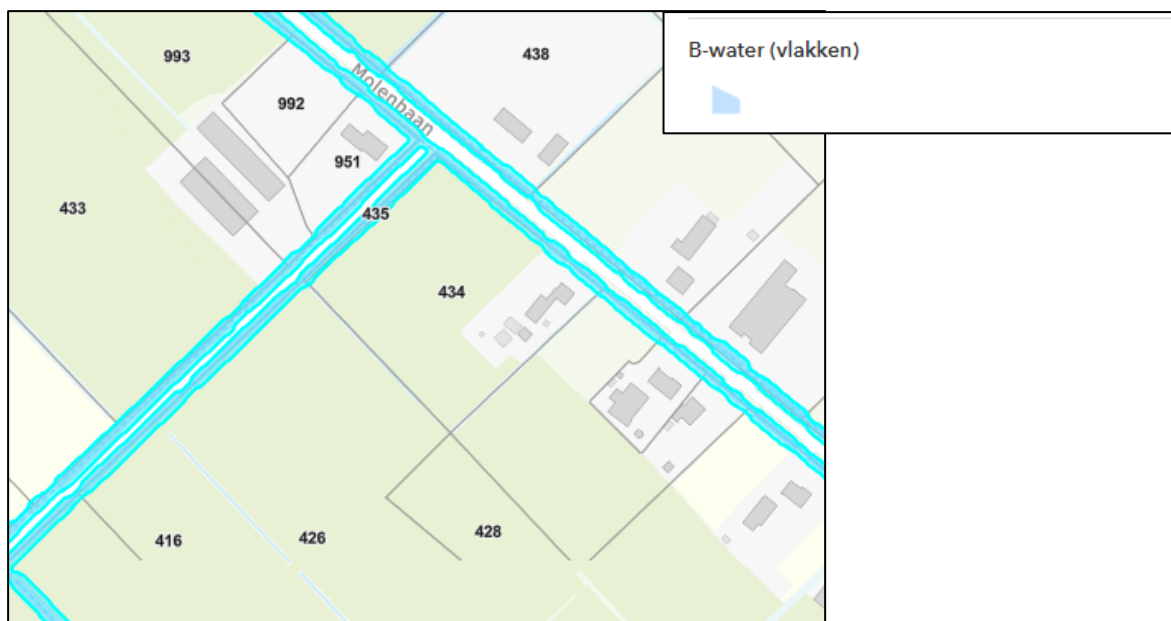
4.9.2 Toets

4.9.2.1 Oppervlakte verharding

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.569 m². Met de beoogde ontwikkeling zal worden voorzien in circa 450 m² oppervlakteverharding, inclusief ontsluiting, parkeervoorzieningen en woning met bijgebouwen en particuliere erfverharding.

4.9.2.2 Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit gooreerdgronden (kalkloze zandgronden); lemig fijn zand. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt circa 0-40 centimeter (Bron: kaartbank brabant). In de omgeving van het plangebied is een B-watergang gelegen, te weten de sloten naast de Molenbaan en Tulderbaan.



4.9.2.3 Afvalwater

In de omgeving van het plangebied is sprake van een vrijverval rioleringsstelsel. Hierop kan enkel huishoudelijk afvalwater worden geloosd. Afspraken over de aansluiting van de riolering worden gemaakt tussen de gemeente Oisterwijk en initiatiefnemer.

4.9.2.4 Hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Het schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel tijdelijk opgeslagen in de aan te leggen lavakoffers en gedoseerd afgevoerd naar oppervlaktewater. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Binnen het plangebied zal slechts schoon hemelwater infiltreren in de bodem.

4.9.2.5 Infiltratievoorzieningen

Op basis van het waterschaps- en gemeentelijk beleid geldt een bergingsvereiste van 60 mm per vierkante meter verharding. Met een toenemend verhard oppervlak van circa 450 m² dient dan ook te worden voorzien in een infiltratievoorziening van 27 m³ x de gevoeligheidsfactor van 0,5 = 13,5 m³.

De waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een groen mosdak, een verlaging in het maaiveld, een natuurlijke vijver, grindkoffers, of combinaties hiervan. De voorziening dient binnen 48 uren weer beschikbaar te zijn voor een herhalingsbui. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven navolgende figuur.

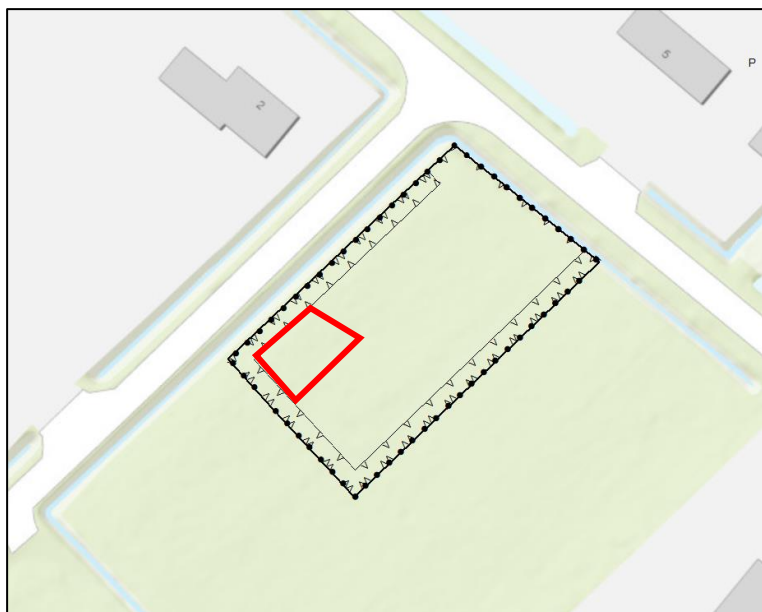


Figuur 25: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

Voorgesteld wordt hemelwater middels een infiltratieriool of via het maaiveld richting een infiltratieveld of laagte te brengen.

Een infiltratieriool moet boven de GHG (0-40 cm-mv) liggen zodat het in natte perioden geen drainerende functie krijgt. Een bovengrondse voorziening is goedkoper, minder onderhoudsgevoelig en minder fout gevoelig dan een ondergrondse voorziening. Uiteraard dient de infiltratievoorziening over voldoende capaciteit te beschikken. In het uiteindelijke bouwplan zal de hemelwaterinfiltratie nader worden uitgewerkt met inachtnaam van deze paragraaf en het 'Programma Water en Riolering 2023-2027'.

De infiltratiecapaciteit dient tenminste 13,5 m³ te zijn. Wanneer men kiest voor een wadi moet deze 89 m² groot zijn voor het afkoppelen van een heftige bui. Daarbij wordt uitgegaan van een rechthoekige wadi van 30cm diep en een talud van 1:2. Dat houdt in dat alle vier de zijden hellingen hebben van 60 cm en de wadi dus minstens 120 cm lang en breed is. Hierbij is geen rekening gehouden met de overstort. De kavel is naar alle waarschijnlijkheid bedoeld voor de verkoop, waardoor de initiatiefnemer zelf geen zorg draagt voor de aanleg hiervan. De initiatiefnemer dient de koper te attenderen op de verwerking binnen 48 uur. Voorgesteld wordt om deze aan te leggen aan de zijkant van het perceel tegen de Tulderbaan zodat gebruik kan worden gemaakt van een overstort naar de B-watgang indien noodzakelijk. Hierna is indicatief weergegeven welke locatie een optie zou kunnen zijn voor de aanleg van de infiltratievoorziening.



Bij een eventuele verkoop van het perceel dient initiatiefnemer de verplichting tot het realiseren van adequate infiltratievoorzieningen, zoals hierboven beschreven, te vermelden aan de kopers. Bij de aanplanting van de haag dient rekening te worden gehouden dat de B-watergang nog onderhouden moet worden. Aanpassingen hiervan en het talud zijn watervergunningsplichtig.

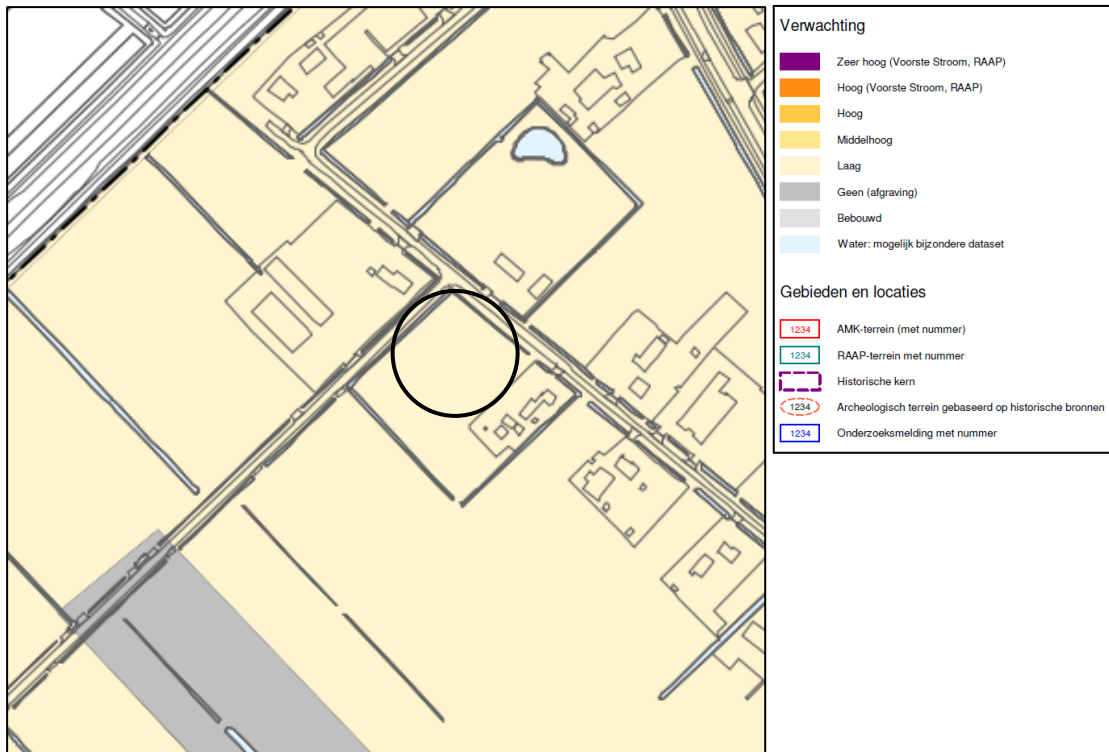
4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft. Om een goede afweging te kunnen maken van het archeologisch belang is ten eerste een verwachtingskaart voor de gemeente Oisterwijk opgesteld. De verwachtingskaart geeft inzicht in het archeologisch erfgoed van de gemeente. Op de verwachtingskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingen zijn als laag, middelhoog, hoog verwachtingsvol gebied. De verwachtingskaart kan worden gezien als een archeologisch bureauonderzoek voor het grondgebied van de gemeente Oisterwijk.

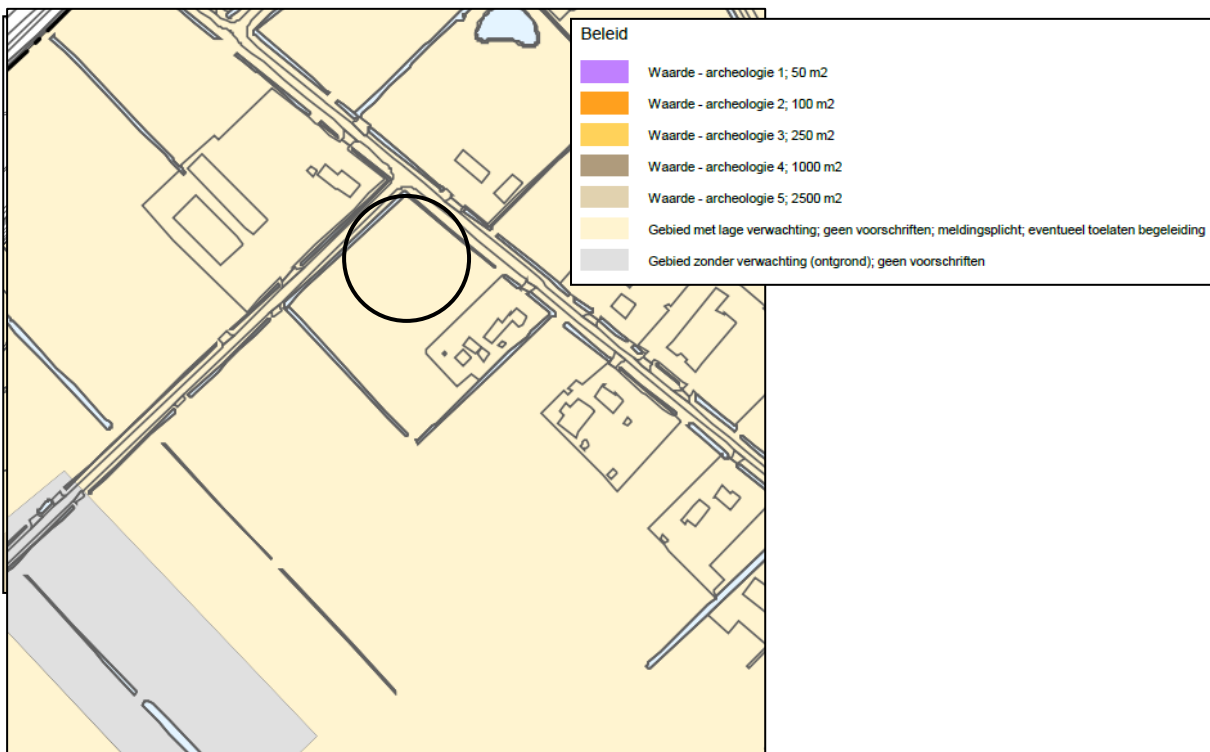
4.10.2 Toets

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een lage verwachtingswaarde. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Oisterwijk. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 26: Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Oisterwijk

De verwachtingskaart is vertaald in een beleidskaart. Op de beleidskaart is opgenomen hoe wordt omgegaan met archeologie in de betreffende verwachtingsvolle gebieden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 27: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oisterwijk

Het plangebied is hierop aangeduid als categorie Gebied met lage verwachting, geen voorschriften; meldingsplicht; eventueel toelaten begeleiding. Ter plaatse geldt derhalve geen onderzoeksplicht, wel een meldingsplicht. Een onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.10.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied geldt geen onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen. Ter plaatse van het plangebied is geen ondergrens aanwezig voor archeologisch onderzoek.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten kan nooit volledig worden uitgesloten in een gebied waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Daarom dient men bij het aantreffen van archeologische waarden hiervan melding te maken als opgenomen in artikel 53 van de Monumentenwet.

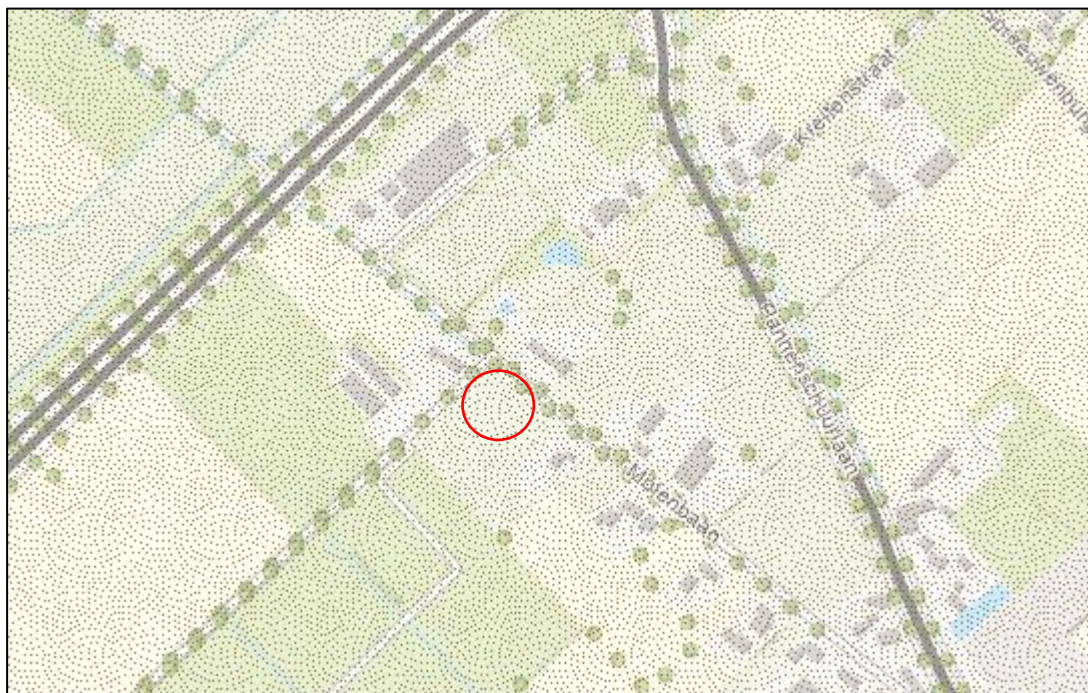
4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Inleiding

Naast de Rijks- en gemeentelijke monumenten is een aantal gebouwen binnen de gemeente door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4.11.2 Toets

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als gevolg van de nieuwe bebouwing gaan dan ook geen waarden verloren. Er zullen geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de herontwikkeling van het plangebied. Navolgend wordt de Cultuurhistorische waardenkaart 2016 getoond, met het plangebied aangeduid.



Figuur 28: CHW kaart 2016 met het plangebied aangeduid met een rode cirkel

Het plangebied bevindt zich een provinciaal cultuurhistorisch gebied; de Meijerij. De Tulderbaan is daarnaast ook aangewezen als een lijn van hoge waarde. De beeldbepalende aspecten van de Meijerij zijn de populierenteelt in de vorm van perceelrand- en wegrandbeplanting. Daarnaast is nog sprake van verschillende kastelen en abdijen. De toegepaste ontwikkelingsstrategie is dan ook versterking van de samenhang en dragende structuren, en de cultuurhistorische waarden verder ontwikkelen. Met onderhavig initiatief wordt één woning toegevoegd, in dezelfde structuurvorm als in de omgeving. Door de woning op de hoek tussen de Tulderbaan en Molenbaan te lokaliseren is meer ruimte om de perceelrandbeplanting aan de Tulderbaan te versterken. Door het goed landschappelijk inpassen van de woning zal de woning de lijn niet negatief beïnvloeden. De lijn van populieren begint immers achter het perceel, als ook de wegrandbeplanting. Deze ontwikkeling is passend binnen de omgeving. Gelet hierop doet de beoogde ontwikkeling gelet op diens aard en omvang geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de Meijerij.

4.12 M.e.r-beoordeling

4.12.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.12.2 Toets

De beoogde ontwikkeling komt niet voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Met onderhavig initiatief wordt één woning toegevoegd, daarmee is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingstraject. Aangesloten wordt bij de uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:1879 (2 woningen buiten

de bebouwde kom). Naar het oordeel van de Afdeling kan de ontwikkeling van twee woningen buiten de bebouwde kom die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) behoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Naar het oordeel van de afdeling Een m.e.r.-procedure dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functie-aanduidingen opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

Voor de regels bij dit bestemmingsplan is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' van de gemeente Oisterwijk. Dit bestemmingsplan kent geen juridische status. Het bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening is vigerend en de geconsolideerde versie is gemaakt ten behoeve van vergroting leesbaarheid. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, overige bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Wonen - 1'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In artikel 7 zijn regels gegeven voor het overschrijden van de bouwgrenzen, bestaande maten, en afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels met betrekking tot gebruik strijdig met de bestemming gegeven.

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel is geregeld dat bij stedenbouwkundige aspecten paragraaf 2.5 van de Bouwverordening van toepassing kunnen zijn.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels voor het afwijken van de regels gegeven waarvoor burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een algemene wijzigingsregel gegeven ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Artikel 14 Overige regels

In artikel 14 is opgenomen dat de wettelijke regelingen waar in de regels naar verwezen wordt, luiden zoals op het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overangsrecht

In artikel 15 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel

In artikel 16 worden de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Molenbaan ong. (naast 4)'.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. De gemeente Oisterwijk zal middels een (anterieure) overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt en zes weken ter inzage liggen. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging plaatsvinden op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel, de veiligheidsregio, en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. De reactie van de provincie was dat een bouwtitel moet worden toegevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan, dit wordt toegevoegd. Het waterschap heeft de watertoetsprocedure beoordeeld, hierin werd aangegeven dat de naastgelegen B-watergang moet kunnen blijven onderhouden, Rekening dient hiermee te worden gehouden door de haag niet te dicht hierop te planten.

6.4 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is thans een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan wordt is gedeeld met het bevoegd gezag, de gemeente Oisterwijk. De omgevingsdialoog is gevoerd met de directe belanghebbenden van de ontwikkeling. Daaruit is informatie opgehaald. De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op 27 december 2022. Hierin is voorgesteld om of één tweekapper of een vrijstaande woning te realiseren. Uit de omgevingsdialoog is naar voren gekomen dat de buurt een voorkeur heeft voor een vrijstaande woning, waardoor initiatiefnemer heeft gekozen om het voor deze optie de vervolgpprocedure op te starten. De omgevingsdialoog wordt anoniem als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd voor de zienswijzentermijn.