

**BESTEMMINGSPLAN
KERKHOVENBAAN/
PANNENSCHUURLAAN
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

4 december 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Kerkhovenbaan/Pannenschuurlaan
IMRO idn.	NL.IMRO.0824.Pannenschuur197-CO01
Versie voorontwerp	26 juli 2022
Versie ontwerp	4 december 2023
Versie vastgesteld	-
Contactpersoon	Marjon Bakermans – Van den Heuvel

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.2.1 Ligging plangebied	6
1.2.2 Aangrenzende gronden plangebied	7
1.2.3 Kadastrale situatie plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Doel van het bestemmingsplan	9
2. PROJECTPROFIEL	10
2.1 Huidige situatie plangebied	10
2.2 Beoogde situatie plangebied	11
2.2.1 Inleiding	11
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	18
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk	21
3.3.2 Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027	22
4. MILIEUASPECTEN	24
4.1 Niet-agrarische bedrijvigheid	24
4.1.1 Inleiding	24
4.1.2 Onderzoek	24
4.1.3 Conclusie	24
4.2 Agrarische bedrijvigheid	25
4.2.1 Inleiding	25
4.2.2 Onderzoek	25
4.2.3 Conclusie	28
4.3 Gezondheid	28
4.3.1 Inleiding	28
4.3.2 Toetsing	29
4.3.3 Conclusie	30
4.4 Geluid	30
4.4.1 Inleiding	30

4.4.2	Onderzoek	31
4.4.3	Conclusie	33
4.5	Bodemkwaliteit	33
4.5.1	Inleiding	33
4.5.2	Onderzoek	33
4.5.3	Conclusie	34
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.6.1	Inleiding	34
4.6.2	Onderzoek	34
4.6.3	Conclusie	37
4.7	Externe veiligheid	37
4.7.1	Inleiding	37
4.7.2	Onderzoek	37
4.7.3	Verantwoording groepsrisico	38
4.7.4	Conclusie	39
4.8	Ecologie	39
4.8.1	Inleiding	39
4.8.2	Onderzoek	40
4.8.3	Conclusie	42
4.9	Water	42
4.9.1	Inleiding	42
4.9.2	Onderzoek	44
4.9.3	Conclusie	45
4.10	Archeologie	45
4.10.1	Inleiding	45
4.10.2	Onderzoek	46
4.10.3	Conclusie	47
4.11	Cultuurhistorie	47
4.11.1	Inleiding	47
4.11.2	Onderzoek	47
4.11.3	Conclusie	49
4.12	M.e.r-beoordeling	49
4.12.1	Inleiding	49
4.12.2	Toets	49
4.12.3	Conclusie	50
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Algemene toelichting verbeelding	51
5.3	Algemene toelichting regels	51
6.	UITVOERBAARHEID	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	54
6.4	Omgevingsdialoog	54

6.5 Zienswijzen _____ 54

Bijlagen:

1. Inventarisatie bestaand groen
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Memo industrielawaai
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
6. Standaardadvies Veiligheidsregio
7. AERIUS berekeningen
8. Ecologische quickscan
9. Aanvullend vleermuisonderzoek
10. Windonderzoek Kerkhovense Molen
11. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de locatie op de hoek Kerkhovenbaan en Pannenschuurlaan te Oisterwijk, gemeente Oisterwijk, hierna 'plangebied' genoemd. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een woning met circa 470 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bestaande bebouwing is sterk verouderd en heeft haar functie verloren. Beoogd wordt alle bebouwing ter plaatse van het plangebied te slopen, waarvoor in de plaats 13 nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd in de vorm van 6 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 3 sociale huurwoningen. 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.

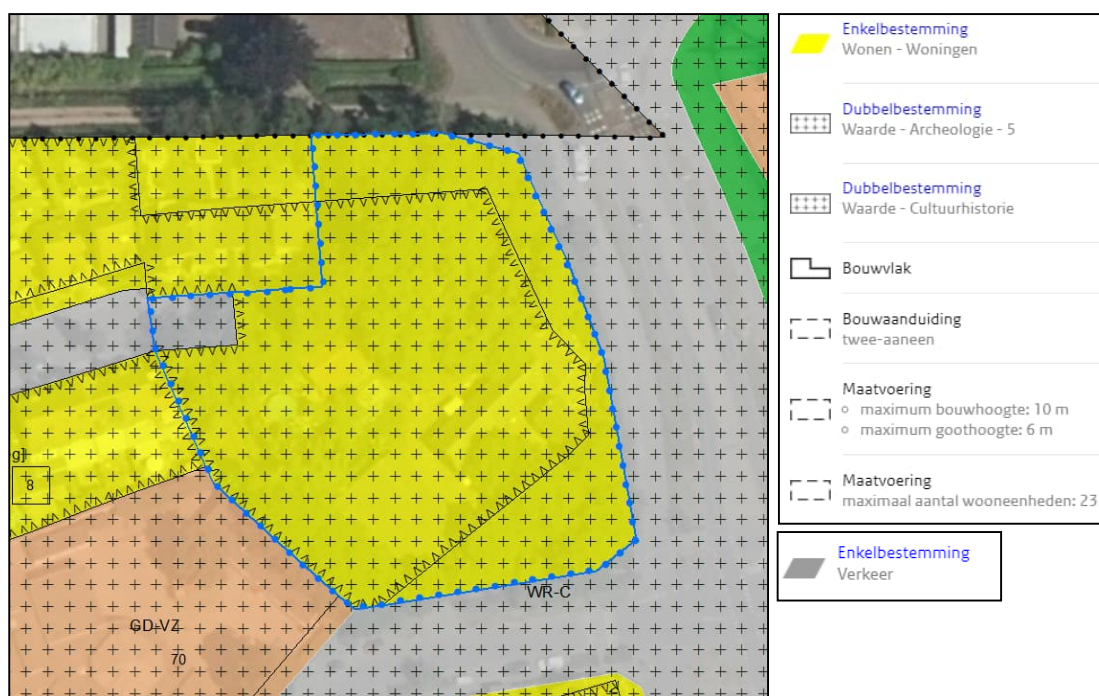
1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Kerkhovenbaan/Pannenschuurlaan, in het noorden van de bebouwde kom van Oisterwijk binnen 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



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden'

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan reeds grotendeels bestemd als 'Wonen - Woningen'. Een klein gedeelte van de bestemming 'Verkeer' wordt eveneens betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Cultuurhistorie', gedeeltelijk een 'bouwvlak' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 10 m; maximum goothoogte: 6 m' en 'maximum aantal wooneenheden: 23'. Het 'bouwvlak' met de betreffende bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen lopen door tot en met de aangrenzende percelen, waarmee in totaal derhalve maximaal 23 woningen worden toegestaan. Op navolgende figuur is het juridische 'plangebied' weergegeven. Het gehele plangebied is hierbij weergegeven met rode bolletjeslijn. Het te herontwikkelen plangebied is hierop aangeduid met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden' met volledig plangebied weergegeven

Binnen de vigerende woonbestemming zijn reeds 23 woningen aanwezig, inclusief de bestaande woning binnen het plangebied. Daar binnen het plangebied 13 woningen worden beoogd, past de beoogde herontwikkeling niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. In totaal worden er 12 extra wooneenheden beoogd, bovenop de reeds toegestane 23. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Oisterwijk' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Oisterwijk vastgesteld op 4 oktober 2018. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de gehele gemeente Oisterwijk. Met vaststelling van dit bestemmingsplan worden voornamelijk de parkeernormen uit eerdere bestemmingsplannen vervangen door een uniforme bepaling die verwijst naar de op dat moment van kracht zijnde nota parkeernormen. Inhoudelijk heeft vaststelling van dit bestemmingsplan geen wijzigingen tot gevolg gehad voor de (on)mogelijkheden binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan wordt verderop in onderhavige toelichting dan ook niet nader toegelicht. Wel zijn de relevante regels opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 13 nieuwe woningen mogelijk in samenhang met de sloop van de reeds bestaande woning met bijbehorende opstallen. Derhalve wordt voorzien in de toevoeging van 12 extra woningen binnen het plangebied. De woonbestemming blijft overeind, maar het 'bouwvlak' wordt van vorm veranderd en de maatvoeringsaanduidingen worden aangepast tot maximaal 35 woningen ten behoeve van de realisatie van 13 nieuwe woningen, waarvan 6 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 3 sociale huurwoningen in gestapelde woningbouw. De overige 22 bestaande woningen blijven als gevolg van onderhavige ontwikkeling behouden en ondervinden dan ook noch feitelijk, noch juridisch, wijzigingen.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied voor herontwikkeling is sprake van een woning met bijgebouwen en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen: Pannenschuurlaan 197. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn al sinds vele jaren niet meer als zodanig in gebruik en zijn dan ook veelal vervallen. Op navolgende figuur is een (lucht)foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie. De woning linksboven op de foto behoort niet tot het te herontwikkelen plangebied, wel tot het juridische plangebied daar deze binnen de vigerende woonbestemming valt.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied op (lucht)foto (Bron: Slagboom en Peeters)

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 6: Foto's plangebied in huidige situatie (1)



Figuur 7: Foto's plangebied in huidige situatie (2)

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om alle opstallen binnen het plangebied op de hoek Kerkhovenbaan en Pannenschuurlaan te slopen, alsmede een deel van de aanwezige vegetatie welke niet als waardevol kan worden beschouwd. Hiervoor in de plaats worden 13 nieuwe woningen gerealiseerd in de vorm van 6 vrijstaande woningen 4 twee-onder-een-kapwoningen en 3 sociale huurwoningen in gestapelde vorm, allen met daar bij behorende bijgebouwen. De beoogde woningen worden vanuit het westen ontsloten op de bestaande weg Bieslook, welke zal worden doorgetrokken richting het oosten en zuidoosten. Het plangebied wordt ook verder landschappelijk ingepast, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande, waardevolle landschapselementen. De beoogde herontwikkeling voorziet met de sloop van ontsierende bebouwing, het behoud van waardevolle landschapselementen en de realisatie van nieuwe woningen in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Het plangebied behoudt de vigerende woonbestemming, met daarbij de maatvoeringsaanduiding voor maximaal 35 woningen in plaats van de reeds toegestane 23. De reeds bestaande 22 woningen, niet in herontwikkeling, blijven als gevolg van de beoogde herontwikkeling behouden. Ter plaatse van het te herontwikkelen plangebied worden derhalve 13 woningen toegestaan in plaats van de huidige 1. Een klein gedeelte van het plangebied wordt ook herbestemd naar 'Verkeer' ten behoeve van de ontsluiting en de openbaar erf tussen de woningen en de ontsluiting voor voet- en fietsverkeer in het zuiden.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Binnen het plangebied worden 13 nieuwe woningen gerealiseerd in de vorm van 6 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 3 sociale huurwoningen, gestapeld. Met de stedenbouwkundige inpassing is ingespeeld op de omgeving van het plangebied. Het plangebied is in de bestaande situatie, zo stelt de architect, een naar binnen gekeerde informele hof met weinig bebouwing, groene randen met slechte kwaliteit bomen, met uitzondering van enkele beeldbepalende bomen, en een groene kern. De oostkant van het plangebied vormt het decor van de molen aan de overkant van de Pannenschuurlaan. Samen dragen ze bij aan het beeld van de entree van Oisterwijk aan de noordzijde. Het beeld van de entree wordt gedomineerd door de autogerichte inrichting van de

rotonde en het kruispunt van de Pannenschuurlaan en de Langvennen-Oost en Noord. Tegelijkertijd bestaat aan de andere kant van het plangebied een ruimtelijke situatie van een heel andere orde. Hier loopt de straat Bieslook op ongewone wijze dood en op de hier gesloten hof. (Bron: Pauwert Architectuur).

De analyse van de situatie heeft geleid tot de beoogde stedenbouwkundige opzet, waarbij een deel van de woningen gericht is op de buitenkant en een gedeelte op een klein pleintje in het hart van het plangebied. Het binnenpleintje is aangehaakt op Bieslook. Vanuit Bieslook zijn de woningen aan het plein toegankelijk voor automobilisten, hulp- en gemeentelijke diensten. In basis zullen bewoners parkeren op het eigen erf, conform de geldende parkeernorm. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied vormen samen een vriendelijk en half open bebouwingsfront gericht op de Pannenschuurlaan en de Laagvennen-Noord. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied zijn bereikbaar vanaf de ventweg naast de Pannenschuurlaan.

Navolgend is de stedenbouwkundige opzet weergegeven, waarbij een onderscheid in woningbouwtypologie is weergegeven.



Figuur 8: Stedenbouwkundige opzet nieuwe woningen binnen plangebied (Bron: Pauwert Architectuur, d.d. 1 december 2023)

Alle woningen zullen een goothoogte hebben van maximaal 4,5 meter (1,5 laag) en een nokhoogte van maximaal 10 meter. De woningen aan het binnenpleintje zijn brede en ondiepe woningen en hebben daardoor een lagere nok. De woningen aan de buitenzijde van het plan zijn dieper en reiken daardoor hoger.

Voor een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit wordt verwezen naar het in de bijlage bij deze toelichting opgenomen beeldkwaliteitsplan. Hierin zijn tevens spelregels en referentiebeelden opgenomen voor de beoogde beeldkwaliteit.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. In de huidige situatie is reeds sprake van forse erfbeplanting in de vorm van heggen, bomen en struiken (o.a. beuk, dennenboom, (wal)noot en berk). Verdere vegetatie bestaat uit onder andere grassen, heder helix, hulst en varen. In de voorfase van onderhavige ontwikkeling is door GRASVELD Tuin- en Landschapsarchitecten een studie gedaan naar de bestaande erfbeplanting. De bomen zijn geanalyseerd vanuit de ambitie om echt waardevolle bomen te behouden en in te passen in het plan. Aan alle bomen is een kwaliteit verbonden: Goud, Zilver en Brons en bomen die in samenhang met elkaar wel waardevol zijn maar individueel niet. Deze studie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Aan de hand daarvan is bepaald welke bomen behouden dienen te blijven en welke niet. Met de uiteindelijke landschappelijke inpassing is tevens een afweging gemaakt voor wat betreft het groene uiterlijk vanuit de buitenzijde, maar is ook rekening gehouden met het te realiseren geluidscherm in het zuidwesten van het plangebied. Om dit scherm te kunnen realiseren dient een aantal bomen te worden gerooid. Daarentegen zal worden gewerkt met een groen geluidscherm, waarbij tevens de buitenzijde zal worden afgewerkt met duurzame materialen. In navolgende figuur is een overzicht weergegeven van de te verwijderen, te behouden en toe te voegen bomen binnen het plangebied.



Figuur 9: Te verwijderen, te behouden en toe te voegen bomen (Bron: Grasveld Civiele techniek, verwerkt in beeldkwaliteitsplan d.d. 1 december 2023)

Verder zal worden gewerkt met erfafscheidingen rondom de percelen en een groen pleintje in het midden het plangebied. Erfafscheidingen bestaan uit lage hagen met een hoogte van maximaal 1 meter. Op navolgende schets is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied inzichtelijk.



Figuur 10: Beoogde landschappelijke inpassing (Bron: Pauwert Architectuur, d.d. 1 december 2023)

In het in de bijlage opgenomen beeldkwaliteitsplan is tevens nader aandacht besteed aan de beoogde landschappelijke inpassing, waarbij ook referentiebeelden zijn weergegeven.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

2.2.4.1 Ontsluiting

In de huidige situatie wordt het plangebied op drie plekken ontsloten: in het noorden op de Kerkhovenbaan, in het zuiden op de Langvennen-Noord en in het westen op de Bieslook. Deze ontsluitingen blijven als gevolg van de beoogde herontwikkeling behouden: de noordelijke ontsluiting ten behoeve van één woning en de zuidelijke ontsluiting voor voet- en fietsverkeer richting het binnenpleintje. Het binnenpleintje wordt aangehaakt op Bieslook. Vanuit Bieslook kunnen de woningen bereikt worden door automobilisten, hulp- en gemeentelijke diensten. De beoogde woningen aan de buitenzijde van het plangebied krijgen ieder een eigen ontsluiting op de openbare weg. Voor bezoekers zijn extra parkeerplaatsen aan het plein voorzien, haaks op het verlengde van Bieslook. Tevens is het centrale plein met een pad ontsloten op Laagvennen-Noord. Dit pad is enkel bedoeld voor voetgangers en fietsers, maar kan in geval van calamiteiten ook gebruikt worden door automobilisten. Op navolgende figuur is de genoemde ontsluiting ter hoogte van het binnenpleintje weergegeven, waarop ook manoeuvreerruimte van hulp- en gemeentelijke diensten inzichtelijk is gemaakt met zwarte en lichtblauwe lijnen.



Figuur 11: Manoeuvrere ruimte binnen plangebied

2.2.4.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Conform de gemeentelijke 'Nota parkeernormen, gemeente Oisterwijk 2016' is het plangebied aan te merken als gelegen binnen 'Rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande koopwoning dient gerekend te worden met 2,3 parkeerplaatsen per woning. Voor een twee-onder-een-kapwoning (koop) dient rekening gehouden te worden met 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor sociale huurwoningen wordt gerekend met 1,4 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Dit is inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning als bezoekersaandeel. In totaal is binnen het plangebied dan ook behoefte aan $((2,3 * 6) + (2,2 * 4) + (1,4 * 3))$ 26,8 en daarmee 27 parkeerplaatsen. Bij 10 woningen wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen). Tevens wordt voorzien in één plek per sociale huurwoning. Tevens wordt voorzien in 5 openbare parkeerplaatsen bij de entree van het plangebied vanuit de Bieslook. In totaal wordt daarmee voorzien in 28 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Voldaan wordt dan ook aan de gestelde parkeernormen.

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 enkelvoudige 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

3.1.2.1 Inleiding

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 ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de Ladder voor duurzame verstedelijking voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking nu teruggebracht 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.”* Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf extra woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ‘Ladderplichtig’ is.

3.1.2.2 Toets van de ontwikkeling aan de Ladder

Inleiding

Binnen het plangebied worden 13 nieuwe woningen beoogd, daar waar in de huidige situatie reeds sprake is van één woning. Daarmee wordt voorzien in de toevoeging van 12 extra woningen. Op basis van jurisprudentie kan dan ook worden gesteld dat hier wel sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ en dat toetsing aan de Ladder dan ook noodzakelijk is. Aangetoond moet worden dat sprake is van behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Wel is het plangebied gelegen binnen het ‘stedelijk gebied’, waarmee tegemoet wordt gekomen aan het vereiste dat stedelijke ontwikkelingen in principe binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden.

Kwantitatieve behoefte

In paragraaf 3.3.2 van deze toelichting wordt de specifieke woningbehoefte nader besproken. Samenvattend wordt gesteld dat er een grote opgave ligt om de komende jaren veel woningen toe te voegen en te voorzien in de woningbehoefte. De gemeente Oisterwijk heeft volgens de visie uit 2021 de ambitie om 1.500 woningen toe te voegen; 150 woningen per jaar. Onderhavige ontwikkeling is al reeds sinds enkele jaren bekend bij de gemeente Oisterwijk, waarmee deze reeds is meegenomen in de ‘zachte plancapaciteit’. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze omgezet in harde plancapaciteit, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Oisterwijk.

Kwalitatieve behoefte

Op dit moment bestaat zo’n 35% van de huishoudens in de gemeente uit mensen van 65 jaar of ouder. Dit zal in 2040 zijn gegroeid tot bijna de helft. Dat zorgt voor een sterke stijging van de vraag naar toegankelijke, levensloopbestendige woningen. Met 3 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen wordt voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen en in de behoefte aan duurdere woningen.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorzien wordt in een transformatie van een bestaande, thans verouderde locatie. In feite wordt hiermee een inbreidingslocatie benut.

Conclusie

Sprake is van een stedelijke ontwikkeling, binnen bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de beoogde woningen ter plaatse van het plangebied wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningbouw binnen de gemeente. Voldaan wordt aan de vereisten uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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.

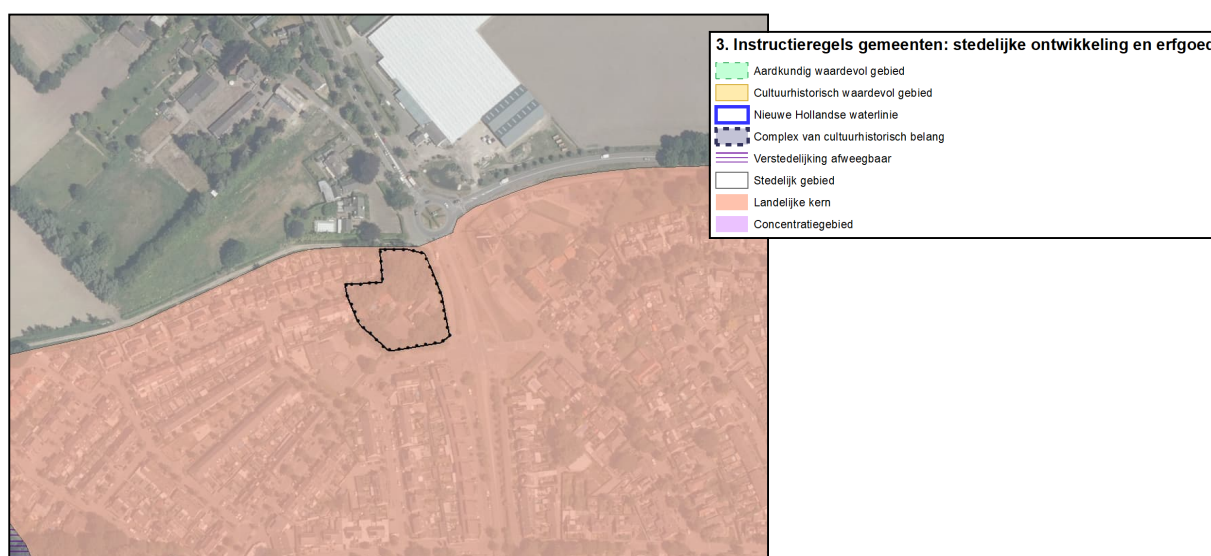
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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.

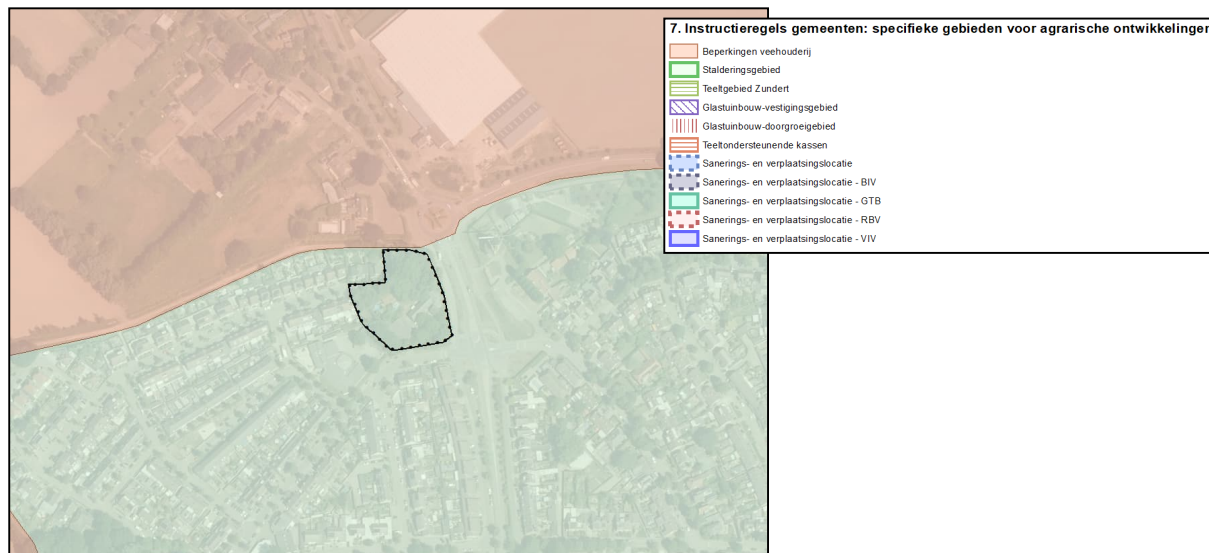
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

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



Figuur 12: Aanduiding plangebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen een 'Landelijke kern'. Woningbouw dient in principe in eerste instantie plaats te vinden binnen het 'Stedelijk gebied'. De beoogde herontwikkeling past daarmee binnen de regels voor woningbouw. Verderop in deze subparagraaf wordt nader ingegaan op de regels die gelden voor woningbouw binnen de Interim omgevingsverordening.



Figuur 13: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding '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

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een verouderde locatie wordt heringericht. Het transformeren van de locatie tot nieuwbouw draagt bij aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit. De beoogde herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand bouwperceel. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Toepassing aan de ladder voor

duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk daar slechts wordt voorzien in de toevoeging van 12 extra wooneenheden. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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 transformatie 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 een inbreidingslocatie herontwikkeld waarbij per saldo woningen worden toegevoegd, in een regio waar een grote vraag is naar woningen. Ingespeeld wordt op de doelgroepen senioren en starters.

3.2.2.4 Artikel 3.42 Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die gemaakt binnen regionaal overleg. In lid 2 van artikel 3.42 is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
2. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
3. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
4. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

5. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
6. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen een 'Landelijke kern'. In totaal worden 13 woningen gerealiseerd, ter vervanging van de reeds bestaande woning. In totaal worden er dan ook 12 extra woningen gerealiseerd. Dit plan past binnen de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw en de regionale afspraken. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij een verouderde locatie wordt getransformeerd. Er is sprake van een optimale invulling voor het gebruik van duurzame energie, het plan houdt rekening met klimaatverandering en het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein. Dit plan betreft een optimale invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en het plan draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. Dit is nader toegelicht in deze toelichting.

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'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

3.3.1.1 Inleiding

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 wordt. 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.

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Pannenschuur'. Dit grote woongebied is tot stand gekomen in de periode 1973 tot heden en het vormt het actuele uitbreidingsgebied voor de kern Oisterwijk. Ondanks de omvang van het gebied en de lange periode van ontwikkeling is de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur herkenbaar doordat deze vasthoudt aan de kenmerken van de ruimtelijke structuur van Oisterwijk. Aan de noordzijde markeert de Molen de entree van de wijk en van de kern Oisterwijk.

3.3.1.2 Wonen

Oisterwijk kent een hoog gewaardeerd woonklimaat. Dit goede woonklimaat heeft tot gevolg dat de woningprijzen in Oisterwijk relatief hoog zijn. Er is een behoefte naar verschillende type woningen. Een grote (maatschappelijk) opgave die op de gemeente afkomt zijn de veranderingen in de zorgvraag in combinatie met de vergrijzing. De ontgroening en vergrijzing, het type huishoudens, maar ook de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt, arbeidsmarkt en in het gereguleerde deel van de

woningmarkt (corporatiesector), zijn medebepalend voor de opgave. De veranderingen zullen ook effect hebben op de bestaande woningvoorraad in Oisterwijk, die voor een aanzienlijk deel bestaat uit (zeer) ruime grondgebonden woningen. De verschillende opgaven kunnen niet allemaal via nieuwbouw worden opgelost. De focus voor woningbouwprojecten ligt de komende jaren op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op het gebied van energie en gebruiksmogelijkheden.

Gelet op de opgaven, het beschikbare programma en de ruimtelijke opgaven in de bebouwde kom (herstructurering/transformatie) is er in de basis geen aanleiding om nieuwe uitleglocaties aan te wijzen. Het benutten van bestaande stedelijke gebied is ook in lijn met het beleid van duurzame verstedelijking. Hierbij worden geen gebieden bebouwd met woningen die nu een groene of een speelinfilling hebben.

Met de beoogde herontwikkeling is sprake van transformatie van een verouderde locatie. De bestaande woning met bijbehorende opstallen zullen worden gesloopt, waarvoor in de plaats 13 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ingespeeld wordt hierbij op de doelgroep senioren maar ook starters. Sprake zal zijn van 3 sociale huurwoningen en 9 koopwoningen, waarvan 4 twee-onder-een-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen de beleidslijn voor wonen binnen het gebied Pannenschuur en past daarmee binnen de Omgevingsvisie Oisterwijk.

3.3.2 Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027

De gemeente Oisterwijk heeft in 2021 de 'Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027, Een visie op wonen en leven in Oisterwijk, Moergestel, Haaren en Heukelom' vastgesteld. Hierin wordt gesteld dat er nu ongeveer 14.000 huishoudens in de gemeente Oisterwijk wonen. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal toenemen. Om ervoor te zorgen dat er voor deze nieuwe huishoudens voldoende woonruimte beschikbaar is, moeten er meer woningen gebouwd gaan worden. Een groot deel van de toekomstige woningvraag wordt gevormd door de lokale behoefte; huidige inwoners van de gemeente die een woning binnen de eigen gemeentegrenzen zoeken. Deze lokale vraag zal met name de komende tien jaar nog sterk zijn. Na 2030 zal deze lokale behoefte minder worden doordat de vergrijzing een steeds sterkere rol gaat spelen. De gemeente Oisterwijk heeft de volgende ambities:

1. Bouwen van 1.500 woningen in de komende tien jaar;
2. Gericht op lokale behoefte én vestigers;
3. Waar mogelijk benutten van inbreidingsplekken voor woningbouw;
4. Ook bouwen op uitbreidingslocaties, maar dan natuurinclusief en vooral in het betaalbare (koop- en huur) segment;
5. Versnellen waar mogelijk en zorgen voor continue bouwstroom (150 woningen per jaar);
6. Bouw van tijdelijke woningen om druk op de woningmarkt te verminderen.

Op dit moment bestaat zo'n 35% van de huishoudens in de gemeente uit mensen van 65 jaar of ouder. Dit zal in 2040 zijn gegroeid tot bijna de helft. Dat zorgt voor een sterke stijging van de vraag naar toegankelijke, levensloopbestendige woningen. Een aanzienlijk deel van de zelfstandig wonende ouderen woont op dit moment in een niet-geschikt woning. Om aan te sluiten bij de woonwensen van ouderen, is een mix van verschillende woningtypen nodig.

Ook voor de sociale huur is er een regionale opgave. Door meer sociale huurwoningen te bouwen, voorziet de gemeente in de vraag van lokale woningzoekenden als vestigers.

Voor wat betreft kwaliteit zet de gemeente Oisterwijk voornamelijk in op duurzame kwaliteit. De ambities zijn als volgt:

1. Waar mogelijk transformeren van bestaande woningbouw en ander vastgoed tot nieuwe en/of verbeterde woonruimte;
2. In 2030 zijn 2.800 bestaande woningen van aardgas overgestapt op een duurzame energiebron;
3. Optimaal verduurzamen van bestaande woningen;
4. Bewustwording creëren bij woningeigenaren over levensloopbestendiger maken van bestaande woningen;
5. Nieuwe woningen beschikken over de juiste basiskwaliteit:
 - a. Minimaal 50 m² woonoppervlak;
 - b. Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasloos;
 - c. (Middel)grote woningen en woningen specifiek voor senioren/zorg zijn levensloopgeschikt: Woonkeur basis.

Samenvattend wordt gesteld dat er een grote opgave ligt om de komende jaren veel woningen toe te voegen en te voorzien in de woningbehoefte. De totale plancapaciteit ligt medio 2021 echter al op ongeveer 2.560 woningen. Dit bestaat uit zowel harde als zachte plancapaciteit. Onderhavige ontwikkeling is al reeds sinds enkele jaren bekend bij de gemeente Oisterwijk, waarmee deze reeds is meegenomen in de 'zachte plancapaciteit'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze omgezet in harde plancapaciteit, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Oisterwijk. Met 3 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen wordt ook voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen en in de behoefte aan duurdere woningen. Niet specifiek wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar het middendure segment. Niettemin past de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied, op een inbreidingslocatie waarmee sprake is van een transformatie van een bestaande verouderde locatie, binnen de kaders van de gemeentelijke woonzorgvisie zoals vastgesteld in 2021.

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' 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 afstandsstep verlaagd worden.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Oisterwijk, op de hoek tussen de straten Kerkhovenbaan, Pannenschuurlaan en Langvennen-Noord, alle drie drukke ontsluitingswegen. Het plangebied is wel gelegen in het overgangsgebied naar het buitengebied toe. De omgeving van het plangebied kan daarmee worden gezien als 'gemengd gebied'.

4.1.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied is slechts één niet-agrarische bedrijfsfunctie gevestigd. Ten zuidwesten van het plangebied is een basisschool gevestigd, met de bestemming 'Gemengd – Voorzieningen'. Een basisschool wordt gezien als bedrijf in milieucategorie 2 (SBI-code 852, 8531). Hiervoor geldt in een rustige woonwijk een vaste afstand van 30 meter tot een gevoelig object. In een 'gemengd gebied' geldt hiervoor een vaste afstand van 10 meter. Het buitenterrein van de basisschool is gelegen direct tegen het plangebied. Daarmee wordt in principe niet voldaan aan de aan te houden afstand van 10 meter. Het aspect 'geluid' vormt hierbij de maatgevende factor bij het bepalen van de afstanden. Derhalve is met een akoestisch onderzoek industrielawaai onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor woningbouw in de directe nabijheid van de betreffende school. Het uitgevoerde onderzoek wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4 van deze toelichting. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat, met gebruikmaking van een geluidscherm, de school geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw binnen het plangebied.

4.1.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van een basisschool. Deze basisschool vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied, mits gewerkt wordt met een geluidscherm tussen de school en de beoogde woningen. Bovendien is het plangebied reeds volledig bestemd voor

burgerbewoning. De woonbestemming wordt niet vergroot. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzoneringen voor wat betreft niet-agrarische bedrijvigheid geen bezwaar.

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 (ouE/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m^3 buiten de bebouwde kom. De gemeente Oisterwijk heeft thans een geurverordening in voorbereiding. 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 Onderzoek

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.

Op de veehouderij Molenbaan 1 te Oisterwijk is een vergunning verleend voor vleesvarkens (1.214 stuks vleesvarkens) met een geuremissie van in totaal 27.922 oue/m³.

Op de veehouderij aan Spreeuwenburgerweg 60 is een vergunning vigerend voor het houden van melkrundvee (5 stuks zoogkoeien ouder dan 2 jaar en 70 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar). Hiervoor geldt geen vastgestelde geuremissie.

Conform de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering kunnen de drie genoemde veehouderijbedrijven worden gezien als categorie 4.1-bedrijven, waarvoor in een 'gemengd gebied' een richtafstand geldt van minimaal 100 meter. Met een afstand van respectievelijk ruim 600 meter, circa 400 meter en ruim 400 meter, wordt aan deze richtafstand ruim voldaan. Het plangebied is gelegen op voldoende afstand van deze veehouderijbedrijven.

Voorgrondbelasting

ONTWERP

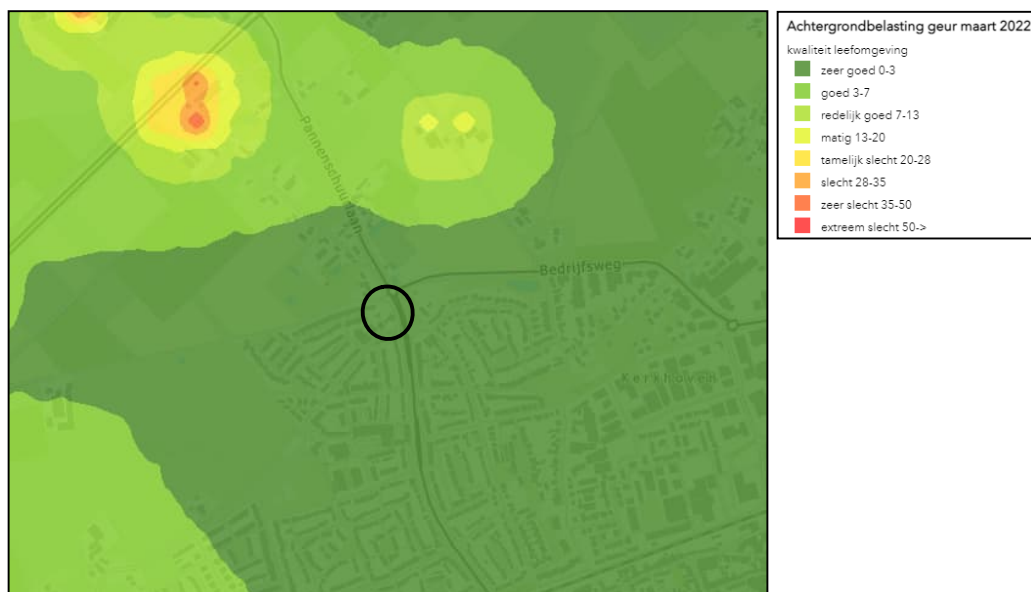
afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning binnen de bebouwde kom gelegen is, minimaal 100 meter te bedragen.

Op de veehouderij Spreeuwenburgerweg 60 worden enkel dieren gehouden waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 100 meter tussen plangebied en deze veehouderij. Met een werkelijke afstand van ruim 400 meter tot het plangebied wordt hieraan ruim voldaan.

Op de andere twee veehouderijen worden wel dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Op dergelijk grote afstand (390 meter tot Spreeuwenburgerweg 41 en 680 meter tot Molenbaan 1) kan worden gesteld dat de voorgrondbelasting afkomstig van deze veehouderijen verwaarloosbaar zal zijn ter plaatse van het plangebied en altijd zal worden voldaan aan de gestelde norm van 3 oue/m³.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2022) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend weergegeven, waarbij het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 15: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied en omgeving

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 0 en 3 oue/m³. Ook de achtergrondbelasting is derhalve verwaarloosbaar.

Conclusie woon- en leefklimaat

Gesteld kan worden dat op basis van zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

4.2.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen liggen op meer dan voldoende afstand van het plangebied. Bovendien is het plangebied reeds bestemd voor burgerbewoning en is er reeds sprake van een groot aantal burgerwoonbestemmingen dichterbij tot de betreffende veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet verder dan in de huidige situatie.

4.2.3 Conclusie

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).

Gesteld kan worden dat op basis van zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Ook worden omliggende veehouderijbedrijven niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van geur geen bezwaar.

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 680 meter. Het plangebied ligt niet binnen de endotoxinecontour van deze veehouderij. In de omgeving zijn ook 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.

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 de omgeving van het plangebied zijn geen gronden gelegen waarop gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

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 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï 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 Onderzoek

4.4.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de wegen Bedrijfsweg, Molenbaan en Pannenschuurlaan. Ten behoeve van de beoogde woningen is dan ook door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 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	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde	Overschrijding voorkeursgrenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Bedrijfsweg	48 dB	63 dB	6 dB	nee	54 dB
Molenbaan	48 dB	63 dB	–	nee	–
Pannenschuurlaan	48 dB	63 dB	12 dB	nee	60 dB

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 stedenbouwkundige, landschappelijke en 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 wegen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval betreft dit de Bedrijfsweg, Molenbaan en Pannenschuurlaan.

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 Pannenschuurlaan, bedraagt 66 dB,

waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. 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	66 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	33 dB

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd."

De onderzoeksrapportage (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, rapportnummer M222444.001.002.R1/JME, d.d. 25 januari 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4.2.2 Industrielawaai

Ten aanzien van de naastgelegen basisschool wordt in principe niet voldaan aan de richtafstand zoals gesteld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De buitenruimte van de basisschool bevindt zich direct tegen het plangebied. Derhalve is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd naar de mogelijkheden voor woningbouw direct naast de betreffende basisschool. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen hieruit voort:

"Uit de resultaten blijkt dat na het treffen van maatregelen (geluidscherm 2 meter hoogte) tussen de basisschool en het plangebied voldaan kan worden aan stap 3 van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

De basisschool wordt door de toevoeging van de woningen binnen de richtafstand niet verder in haar belangen geschaad.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien van dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat."

De betreffende memo (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, documentnummer M222444.001.007/JME, d.d. 5 december 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï volgt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt voldaan aan de voorwaarden voor woningbouw in de directe nabijheid van een basisschool, mits een geluidscherm wordt gerealiseerd tussen de school en de nieuwbouw.

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 Onderzoek

Met de beoogde herontwikkeling worden alle opstallen binnen het plangebied gesloopt, waarvoor in de plaats 13 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Nieuwe gevoelige functies worden dan ook beoogd. Derhalve is door Lankelma Geotechniek Zuid BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden

met de volgende zaken:

- voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van de asbestverontreiniging dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Deze dient in te stemmen voordat met de werkzaamheden mag worden begonnen;*
- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond, behoudens rond de boring B10 (industrie) indicatief als zijnde klasse achtergrondwaarde (AW) bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;*

- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag."*

De onderzoeksrapportage (Lankelma Geotechniek Zuid BV, rapportnummer 2002808, d.d. 12 februari 2021) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.5.3 Conclusie

Binnen het plangebied is plaatselijk asbestverontreiniging aangetroffen. Bij aanvang van de werkzaamheden zal worden aangetoond dat na accordering op de nog in te dienen BUS-melding de bodem op juiste wijze is gesaneerd. Alsdan vormt de bodemkwaliteit ter plaatse geen bezwaar meer voor de woningbouw ter plaatse. Dit hangt eveneens samen met een asbestinventarisatie welke nog zal plaatsvinden bij de bestaande gebouwen. De sloop van deze gebouwen zal gecertificeerd gebeuren, waarbij ook het eventueel aanwezig asbest op de juiste manier wordt afgevoerd.

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 Onderzoek

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling neemt het aantal wooneenheden met daar bij behorende vervoersbewegingen van personenvervoer toe met 11. 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 7,8 vervoersbewegingen per etmaal per vrijstaande koopwoning, 7,4 vervoersbewegingen per etmaal per twee-onder-een-kapwoningen en 4,5 per sociale huurwoning.

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	82
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 1: NIBM-tool

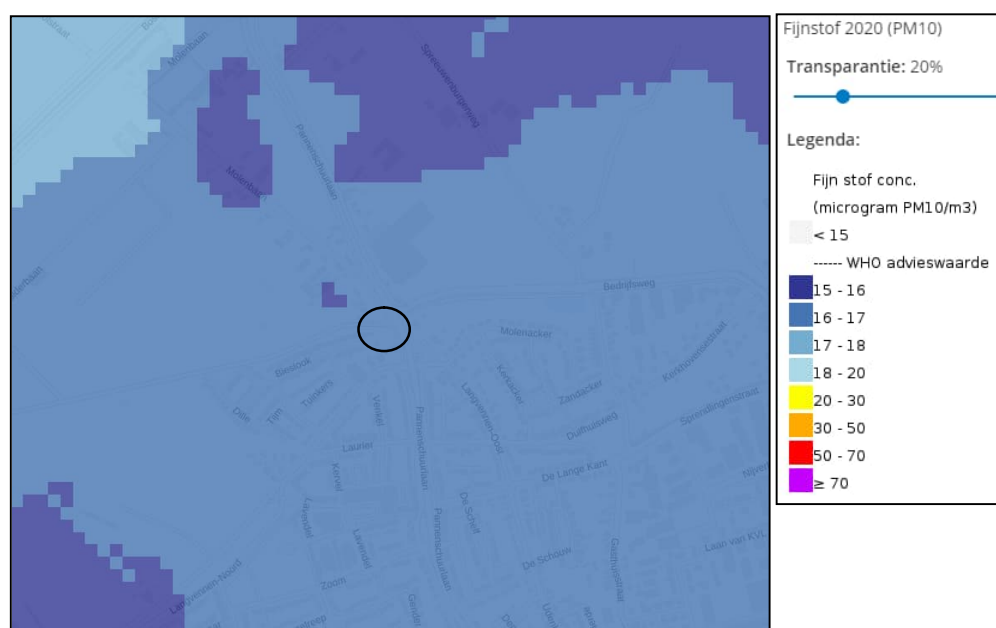
De beoogde herontwikkeling voorziet in een toename van vervoersbewegingen in de omgeving. Dit plan draagt echter niet in betekende mate bij aan de verandering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. De beoogde herontwikkeling valt dan ook binnen het begrip NIBM.

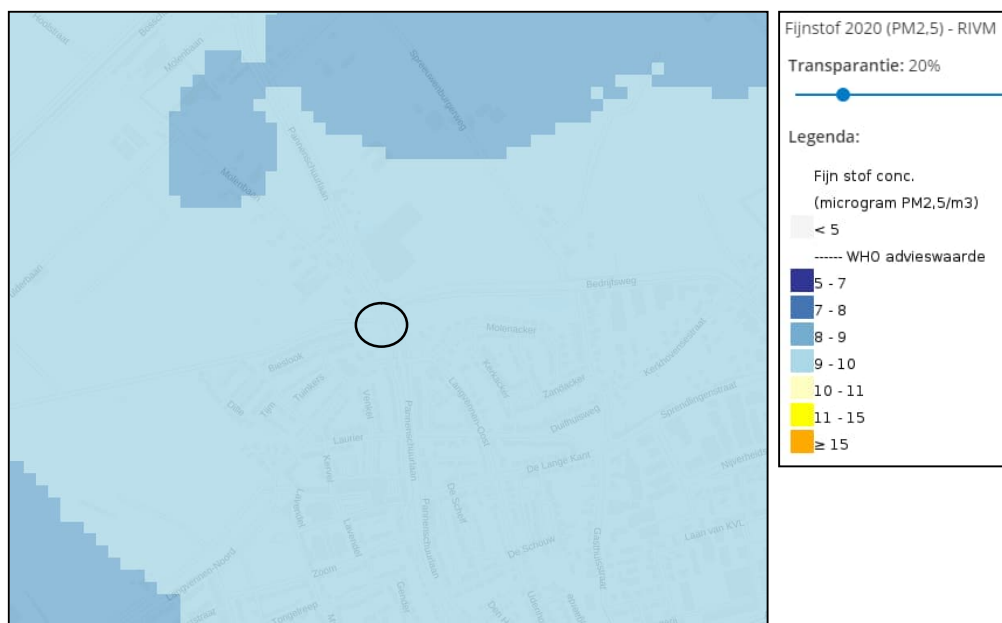
Niettemin dient ter plaatse van het plangebied sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit.

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. 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 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.

Figuur 16: Fijn stof PM₁₀ 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)



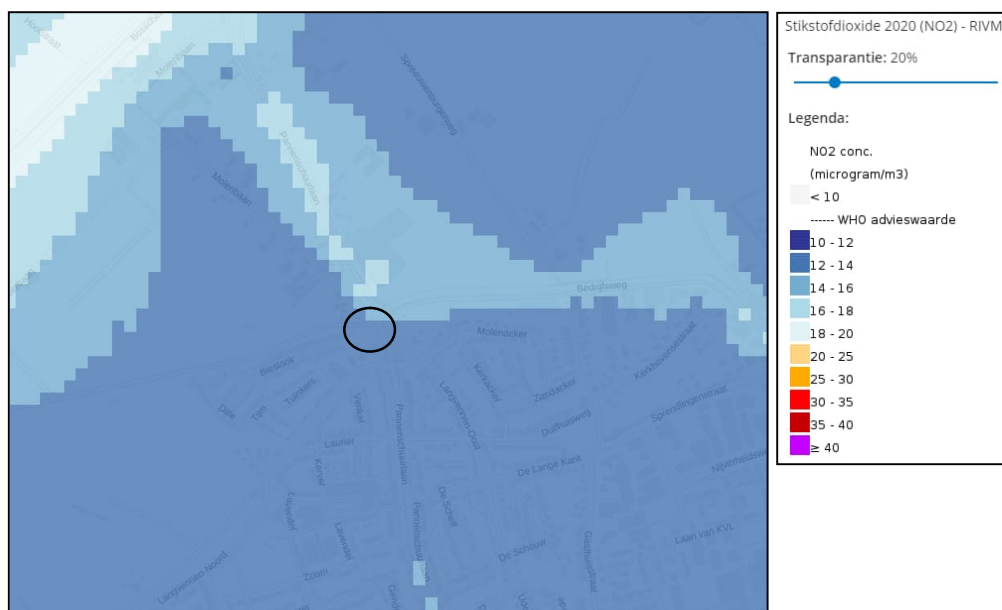
Figuur 17: Fijn stof PM_{2,5} 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/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 µg/m³.

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



Figuur 18: 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 Onderzoek

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 1,1 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 760 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 hoofdwegennet 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 750 meter ten noordwesten het plangebied.

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.

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 1 kilometer ten noorden van het plangebied. Dit betreft een ondergrondse brandstofleiding van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van deze leiding.

4.7.3 Verantwoording groepsrisico

Inleiding

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

Ontwikkeling groepsrisico

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling neemt het aantal wooneenheden toe met 12. 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 woningen zullen goed geïsoleerd worden, waardoor ze een goede bescherming bieden 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.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft voor de gemeente Oisterwijk een standaard groepsrisicoverantwoording opgesteld. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio is hierop afgestemd. Dit standaard advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

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.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

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 Onderzoek

4.8.2.1 Algemeen

Door Brabant Eco is een Ecologische quickscan uitgevoerd. Hierin komt zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming aan bod. In navolgende subparagrafen worden de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek toegelicht. De rapportage (Brabant Eco, rapportnummer 2021-BE-0894, d.d. 26 mei 2021) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.8.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,4 kilometer ten zuiden van het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' en op circa 2,2 kilometer ten noorden van 'Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen'. Op circa 740 meter is het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Navolgende conclusie wordt getrokken in de uitgevoerde quickscan:

“Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000 gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Het is niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebied. Een toets met compensatieplicht is daarmee niet aan de orde.”

Tevens is onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde herontwikkeling. Een AERIUS berekening is uitgevoerd van zowel de uitvoerfase als de

gebruiksfasen. Hiervoor is gebruik gemaakt van realistische aannames met gebruikmaking van input van het betreffende bouwbedrijf. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. De uitgevoerde AERIUS berekeningen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd, met daarbij tevens de input vanuit het bouwbedrijf.

4.8.2.3 Soortenbescherming

Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek:

“Voorkomende diersoorten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Er zijn mogelijk nestlocaties aanwezig voor vleermuizen. Voor de overige soortgroepen, waaronder uilen, huismus en gierzwaluw zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Advies en aanbevelingen

Nader onderzoek

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora worden uitgesloten. Er wordt aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek op het gebied van vleermuizen uit te voeren. Nader onderzoek naar andere faunasoorten is niet noodzakelijk.

Wet natuurbescherming

- De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is hiervoor niet noodzakelijk.*
- In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Ook effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn er niet. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde.*
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Er zijn nesten van duiven waargenomen tijdens de veldronde.*
- In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Deze maatregelen dienen ervoor om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.*
- Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*

Natuurinclusief bouwen

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.”

Naar aanleiding hiervan heeft ter plaatse van het plangebied tevens een aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen hieruit voort:

“De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen invloed hebben op vleermuizen. Er worden geen verblijfplaatsen aangetast. Ook worden geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied aangetast. Daarmee kan gesteld worden dat de duurzame instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten niet in gevaar komt. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is daarmee niet nodig.

Er zijn geen zomer-, kraam-, paar-, of winterverblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied. Zodoende worden er met de renovatie geen verbodsartikelen overtreden van de Wet natuurbescherming en is een ontheffingsverzoek bij bevoegd gezag niet noodzakelijk.”

De volledige rapportage van het aanvullend vleermuisonderzoek (Brabant Eco, rapportnummer 2021-BE-0894, d.d. 15 september 2021) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.8.3 Conclusie

Op basis van de ecologische quickscan en later het aanvullend vleermuisonderzoek kan worden gesteld dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen flora- en faunawaarden verloren gaan. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling indien de algemene regels voor de zorgplicht in acht worden genomen.

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 Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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

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

Op grond van de gemeentelijke 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022' 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 Onderzoek

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. Met de beoogde herontwikkeling zal worden voorzien in circa 2.000 m² oppervlakteverharding, bestaande uit 611 m² verharding in openbaar gebied en voor het overige voor de woningen met bijgebouwen.

4.9.2.2 Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt circa 80 centimeter beneden maaiveld. In de omgeving van het plangebied zijn geen A- of B-watgangen gelegen. Wel is op een afstand van ruim 200 meter ten westen van het plangebied een schouwsloot gelegen aan de Kerkhovenbaan. Deze loopt verder richting het plangebied (richting het oosten) over in een oude watergang zonder status.

4.9.2.3 Afvalwater

In de omgeving van het plangebied is sprake van een vrijerval 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-uitlogende 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. Alle woningen dienen op eigen terrein een infiltratievoorziening aan te leggen. De woningen krijgen vanuit deze infiltratievoorziening op eigen terrein een bovengrondse overstortvoorziening (exfiltratievoorziening) en vindt plaats op het gemeentelijke HWA-riool in de Bieslook. In het openbaar gebied wordt 611 m² verharding aangebracht. Hiermee ontstaat een bergingsopgave van 37 m³. Door de hoge GHG (circa 80 centimeter beneden maaiveld) zal de wateropgave in het openbare gebied worden ingevuld door het toepassen van een waterbergende fundering. Voor alle waterbergingsvoorzieningen, zowel op eigen terrein als in openbaar gebied, bedraagt de leeglooptijd 48 uur. In het in de bijlage opgenomen beeldkwaliteitsplan is tevens aandacht besteed aan de hemelwaterberging binnen het plangebied. Een nadere detaillering van het rioolsysteem inclusief waterbergende fundering vindt plaats in de civieltechnische voorbereidingsfase.

4.9.3 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal hydrologisch neutraal worden gebouwd, waarbij het verhard oppervlak per saldo wel zal toenemen, maar dat hemelwater op eigen terrein zal infiltreren. Binnen het plangebied zal slechts schoon hemelwater infiltreren in de bodem en wordt het afvalwater middels nieuwe aansluitingen geloosd op de bestaande drukriolering.

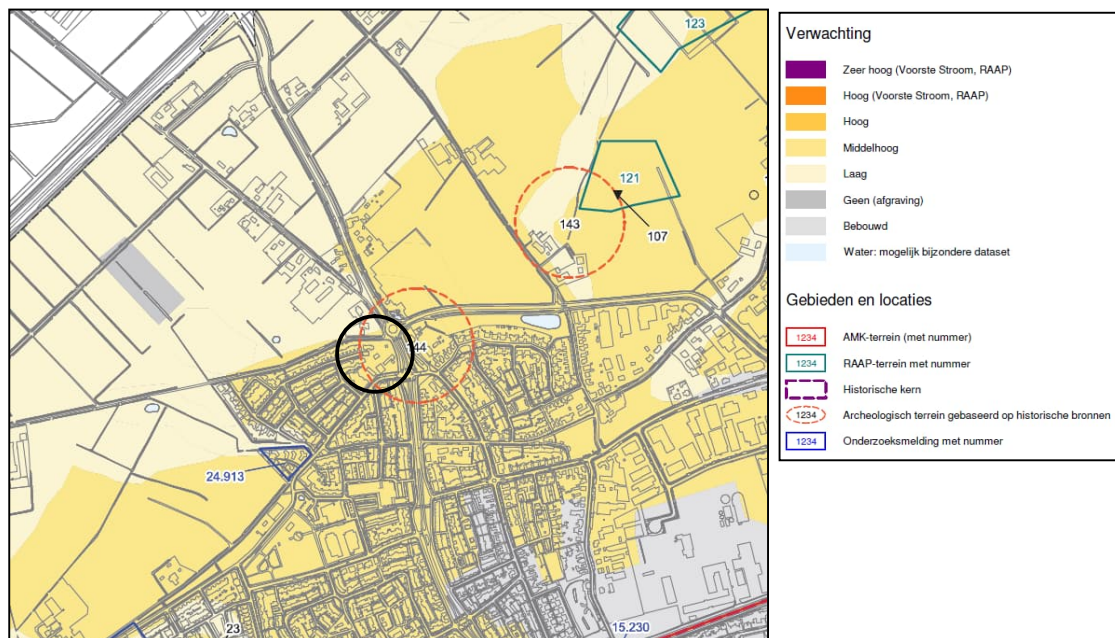
4.10 Archeologie

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.

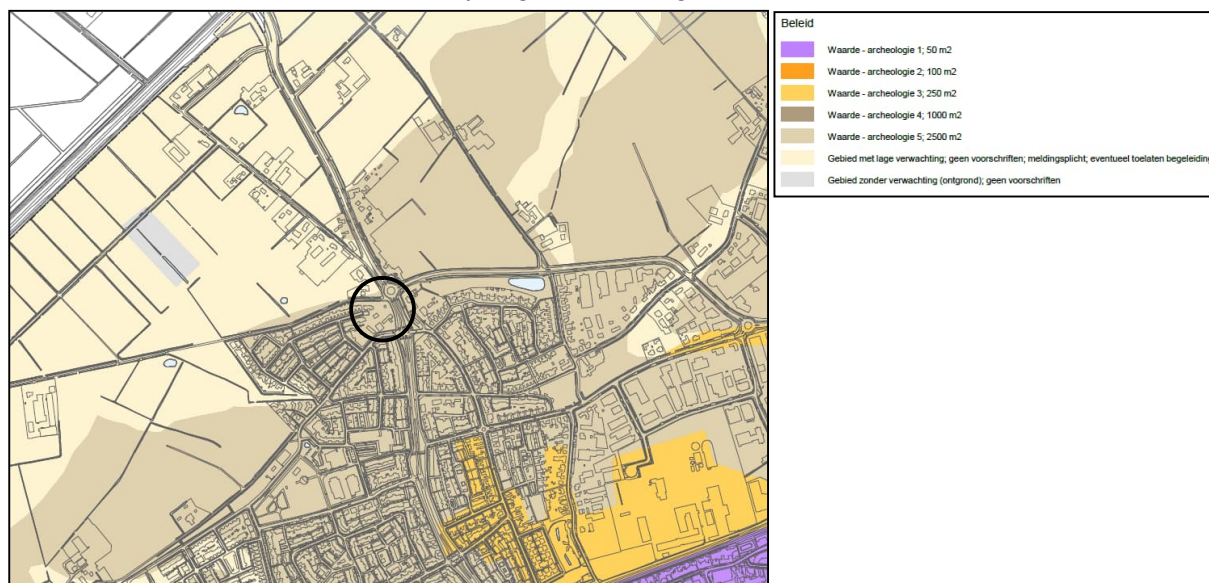
4.10.2 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een middelhoge 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 19: 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 20: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oisterwijk

Het plangebied is hierop aangeduid als categorie 'Waarde – Archeologie 5; 2500 m²'. Ter plaatse geldt derhalve een onderzoeksplicht bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 2.500 m².

Deze ondergrens wordt als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet overschreden. Het plangebied voor herontwikkeling kent weliswaar een oppervlakte van circa 4.280 m². Niet het volledige perceel wordt geroerd. Bovendien is in de huidige situatie reeds sprake van circa 600 m² aan bebouwing, alwaar gesteld kan worden dat de bodem reeds is geroerd. Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in circa 1.000 m² aan nieuwe bebouwing, welke deels een overlap zal hebben met de huidige 600 m². Wel zal nog sprake zijn van kabels en leidingen en ondergrondse lavakoffers ten behoeve van hemelwaterinfiltratie. De totale verstoringsoppervlakte zal echter nooit boven de 2.500 m² reiken. Bij de uiteindelijke bouwaanvraag dient te blijken of deze ondergrens wordt overschreden.

4.10.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². De bodem is grotendeels reeds geroerd ter plaatse van de bestaande bebouwing. Bodemingrepen reiken niet tot meer dan 2.500 m² extra. Ter plaatse van het plangebied zal deze ondergrens voor archeologisch onderzoek dan ook niet worden overschreden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' blijft niettemin behouden om ook in de toekomst deze verplichting te waarborgen. Bij de uiteindelijke bouwaanvraag wordt hieraan als eerste getoetst, waarmee helderheid wordt geboden over de uiteindelijke bodemverstoring. Alsdan wordt bepaald of onderzoek noodzakelijk is.

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 Onderzoek

4.11.2.1 Inleiding

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Als gevolg van de sloop van de bestaande bebouwing gaan dan ook geen waarden verloren.

In de omgeving van het plangebied is wel een aantal cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken aanwezig. Deze worden navolgend nader toegelicht.

4.11.2.2 Woonhuis Langvennen Oost 114;116

Op een afstand van circa 80 meter ten zuidoosten van het plangebied is de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Langvennen Oost 114;116 gesitueerd. Dit betreft een inmiddels gesplitst woonhuis van omstreeks 1948. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op deze woning of de waarden hiervan.

4.11.2.3 Woonhuis Langvennen Oost 147;149

Op een afstand van circa 200 meter ten zuidoosten van het plangebied is de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Langvennen Oost 147;149 gesitueerd. Dit betreft een eveneens inmiddels gesplitst woonhuis van omstreeks 1900. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen effect op deze woning of de waarden hiervan.

4.11.2.4 Molen Langvennen Oost 120

Schuin tegenover het plangebied, op een afstand van circa 45 meter tot het plangebied is een molen gesitueerd. Dit betreft een ronde stenen stellingkorenmolen uit 1895, genaamd 'Kerkhovense Molen'.

Vanwege de windvang en het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle molen gelden restricties ten aanzien van nieuwe bebouwing in de omgeving van deze molen. Rekening dient dan ook te worden met de zogenoemde 'molenbiotoop'. Bestaande bebouwing in de omgeving is toegelaten, maar bij nieuwbouw geldt dat binnen een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de molen niet gebouwd mag worden en binnen een afstand van 100 tot 200 meter tot een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Voor zover bebouwing of beplanting echter wordt gesitueerd die overeenkomt met de hoogte van aanwezige bebouwing of beplanting, dan zijn die bouwwerken en is de beplanting direct toegestaan, aldus het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden'.

De beoogde woningen bevinden zich grotendeels binnen de contour van 100 meter vanuit het middelpunt van de woning.

Navolgend is een studie weergegeven van de huidige ten opzichte van de nieuwe hoogte bebouwing en beplanting in de nabijheid van de molen.



Figuur 21: Studie naar huidige en beoogde hoogten ten opzichte van de molenbiotoop (Bron: Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten)

In de huidige situatie is op korte afstand van de molen reeds sprake van hoge opgaande beplanting, tot circa 16 meter hoog. De bestaande bebouwing binnen de contour van 100 meter bedraagt in de huidige situatie circa 10 meter.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal flink wat opgaande beplanting worden verwijderd. De maximale hoogte van beplanting binnen het plangebied zal dan aanzienlijk lager zijn dan in de huidige situatie. Vanuit het plangebied zal daarmee enkel sprake zijn van een verbetering voor wat betreft de windvang. Ook het zicht op de molen zal enkel verbeteren door het verwijderen van hoge opgaande landschapselementen. Dit is tevens nader onderzocht en onderbouwd in het onderzoek naar de molenbiotoop. De onderzoeksrapportage (Windonderzoek Kerkhovense Molen, EAGM,

projectnummer 523007, d.d. 1 mei 2023, herzien 23 mei 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De bebouwingsmogelijkheden komen niet dichterbij de molen en niet hoger dan in de huidige situatie. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect op de waardevolle molen tegenover het plangebied. Niettemin blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' conform vigerend bestemmingsplan behouden, om ook deze regels in de toekomst zeker te stellen.

4.11.3 Conclusie

Er zullen geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de herontwikkeling van het plangebied.

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

4.12.2.1 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van

winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.12.2.2 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Omdat de activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 maar omdat de activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. De aanmeldnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.12.3 Conclusie

Op grond van deze toelichting is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied. Verwezen wordt naar de aanmeldnotitie welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

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 'Woongebieden' van de gemeente Oisterwijk'. 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 'Groen', artikel 4 bevat regels inzake de bestemming 'Verkeer'. Artikel 5 betreft regels inzake de bestemming 'Wonen – Woningen', artikel 6 bevat regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en artikel 7 gaat over de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

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 Overgangsrecht

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 'Kerkhovenbaan/Pannenschuurlaan'.

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 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 en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. Dit overleg heeft niet geleid tot aanpassingen in dit bestemmingsplan.

6.4 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is reeds een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is bekend bij de gemeente Oisterwijk.

6.5 Zienswijzen

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