

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Pannenschuurlaan 211”



De raad van de gemeente Oisterwijk vastgesteld d.d. 30 mei 2024

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen en reacties	4
I	Appellant 1	4
	Geur	4
	Bedrijven- en milieuzonering	5
	Conclusie:	6
II	Appellant 2	6
	Strijdigheid met gemeentelijk en provinciale regels/beleid	6
	Maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte	7
	Aantasting woon- en leefklimaat	11
	Conclusie:	13
	Algehele conclusie	13
3	Ambtshalve aanpassingen	13

1| Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Pannenschuurlaan 211 te Oisterwijk met bijhorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnenkomen en derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Binnengekomen zienswijzen		
I	Appellant 1	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 15-02-2024
II	Appellant 2	Schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 15-02-2024

Binnengekomen zienswijzen

I, II, III : nummer binnengekomen zienswijzen

1, 2, 3....: samenvatting zienswijzen

▪ : reactie gemeente Oisterwijk

2| Zienswijzen en reacties

I Appellant 1

Geur

1. Er zijn zorgen bij de appellant van de stallen Molenbaan 1 dat de ontwikkeling een onevenredig effect heeft op de bedrijfsvoering (varkenshouderij). In het geuronderzoek is voor de berekening van de voorgrondbelasting van Molenbaan 1, onterecht uitgegaan van enkel de bestaande emissiepunten. Binnen de bestaande planologische mogelijkheden is er nog ruimte voor bedrijfsontwikkeling.

Op voorhand kan niet worden gesteld dat de woonbestemming op Molenbaan 1 dermate beperkend is dat er enkel met de bestaande emissiepunten wordt gerekend. Dit geldt eveneens voor de agrarische bedrijfswoning aan Pannenschuurlaan 211. Doordat niet is gerekend met de maximale planologische mogelijkheden ontstaat er een vertekend beeld van de geurbelasting die de onderneming nog kan realiseren. De te behalen norm is max. 14 OuE/m³, en berekend is 13,6 OuE/m³), daardoor kan niet met zekerheid worden gesteld dat de nieuwe woningen de verdere bedrijfsontwikkeling niet op slot zetten. Om een goed en helder beeld te hebben wat de ondernemingsruimte is, moet er gerekend worden op de rand van het bouwvlak.

Daarbij is ook een lopende aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de dierenverblijven in het kader van de vereisten in provinciale regels over emissiereductie. Bij de behandeling van deze vergunning is er vrijwel zeker sprake van wijziging van emissiepunten. Verzocht wordt om aan dit nieuwe initiatief te toetsen.

- *De (voormalige bedrijfs-) woning op nr. 1 is voorzien van een woonbestemming. Deze voormalige bedrijfswoning is bestemd als burgerwoning en ook als zodanig in gebruik. Daarom is het een geurgevoelig object. Hiermee vormt de woning Molenbaan 1 de meest beperkende factor i.r.t. het geuraspect voor het agrarisch bedrijf. Er zal dus toetsing plaats moeten vinden t.o.v. molenbaan 1 voor afstand en geurbelasting bij een wijziging van het agrarisch bedrijf.*

Om desondanks een indicatie te hebben van de geurbelasting uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden is zoals de appellant vraagt een aanvullende berekening gemaakt, opgenomen als bijlage.

Bij deze aanvullende berekening is uitgegaan van de uiterste hoek van het bouwvlak van zowel Molenbaan 1 als Pannenschuurlaan 211. De berekende geurbelasting op de uiterste hoek van het plangebied van Pannenschuurlaan 211 is dan maximaal 13,9 OuE/m³ en blijft binnen de geurnorm van 14,0 OuE/m³. Hierbij wordt aangetekend dat op de uiterste grens van het plangebied Pannenschuurlaan 211 is gerekend. Zowel de bestaande om te zetten bedrijfswoning als de twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen staan op

grotere afstand van de varkenshouderij en zullen een lagere geurbelasting hebben.

Stand van zaken omgevingsvergunning Molenbaan 1:

Voor de Molenbaan 1 te Oisterwijk is op 30 september 2023 een aanvraag omgevingsvergunning fase 1 milieu ingediend. Deze aanvraag is in behandeling bij de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant

De aanvrager is voornemens om de bestaande (oude traditionele) stalruimte te slopen en een nieuwe (emissiearme) stal te bouwen voor het houden van varkens. De nieuwe stal wordt voorzien van een gecombineerde luchtwasser.

De aanvraag is beoordeeld en er is verzocht om aanvullende gegevens. In januari zijn aanvullende gegevens aangeleverd. Deze worden momenteel inhoudelijk beoordeeld.

Het klopt dat er als gevolg van deze aanvraag sprake zal zijn van het wijzigen van de emissiepunten. In de bestaande situatie zijn er meerdere (traditionele) emissiepunten op de daken van de bestaande stalruimte. In de beoogde situatie zal de gehele nieuwe stal via 1 centraal emissiepunt, na passering van de gecombineerde luchtwasser, de stal verlaten.

De geuremissie uit de stalruimte zal in de beoogde situatie dalen ten opzichte van de vergunde situatie. Hiermee zal ook de geurbelasting op de omliggende woningen dalen. Bij de aanvraag is een geurberekening voor de beoogde situatie overgelegd. Hieruit blijkt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de geurnormen.

Geconcludeerd kan worden dat zowel in de huidige vergunde situatie, de toekomstige vergunde situatie als bij de maximale planologisch mogelijkheden voldaan wordt aan de geurnormen. De ontwikkeling Pannenschuurlaan 211 heeft geen onevenredig nadelig effect voor de bedrijfsvoering van de varkenshouderij. Daarnaast is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Bedrijven- en milieuzonering

2. In de toetsing bedrijven- en milieuzonering mist een toetsing van agrarische bedrijfslocatie. Die wordt enkel benoemd als 'makelaar/Molenbaan 1'. De grootste VNG-richtafstand is 200 meter tot een gevoelig object. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden, maar de motivatie ontbreekt geheel. Daarmee kan niet op voorhand worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat aan Pannenschuurlaan 211.

- *In de zienswijze wordt terecht opgemerkt dat er een toetsing ontbreekt. Dit wordt toegevoegd aan de toelichting met een verwijzing naar het uitgevoerde geuronderzoek.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op.

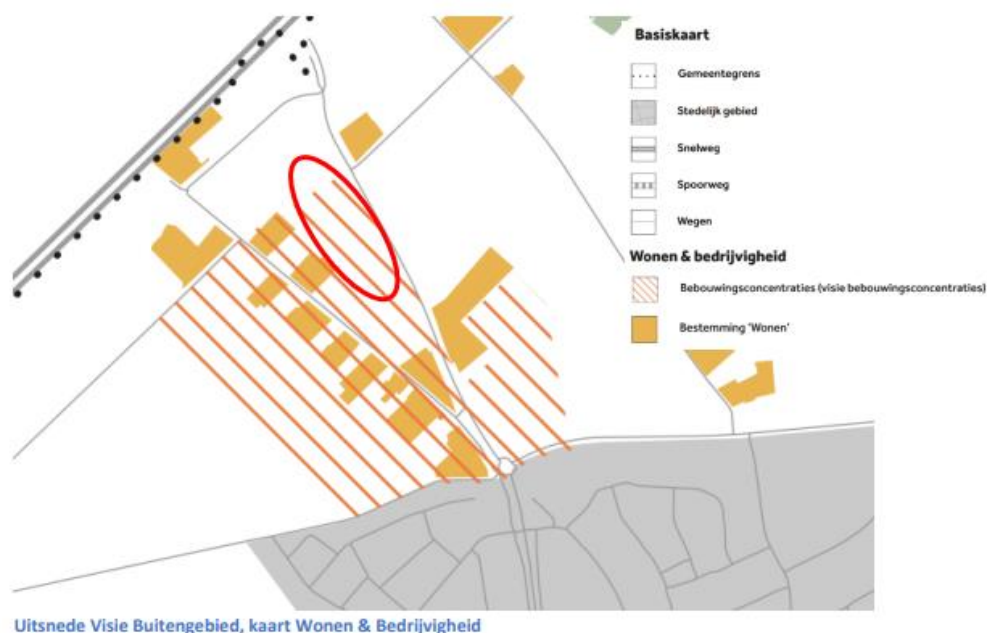
- *De toelichting aanvullen met een toetsing van de agrarische bedrijfslocatie, waarin wordt verwezen naar het uitgevoerde geuronderzoek.*

II Appellant 2

Strijdigheid met gemeentelijk en provinciale regels/beleid

3. De appellant geeft aan dat het nieuwbouwplan in strijd is met de 'Visie Buitengebied (2023)' en de 'Visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk (2013)'. Hier wordt aangegeven dat:

- Verdichting niet wenselijk is volgens 'Visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'.
 - 'Visie Buitengebied' geeft aan dat de gemeente ruimte-voor-ruimte woningen alleen wil toepassen wanneer een bebouwingsconcentratie in een kernrandzone, een bebouwingslint of een bebouwingscluster bevindt.
 - De open ruimtes waar in de 'Visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' over gesproken wordt, worden met dit plan volledig dicht gebouwd.
- *De realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen past binnen de Visie Buitengebied (2023). Het gebied is aangewezen als een bebouwingsconcentratie. Om meer ruimte voor flexibiliteit te bieden is bij de vaststelling van deze Visie Buitengebied de Visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk (2013) ingetrokken.*



Er is planologisch geen sprake van een verdichting, want in de huidige situatie is het gehele plangebied een agrarisch bouwvlak, waar bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf opgericht zou mogen worden. Planologisch is dus sprake van een bestaand bouwperceel, en worden er geen open ruimtes dicht gebouwd. Juist door deze bestemmingsplan herziening nemen de planologische bouw mogelijkheden sterk af en worden de gewenste doorzichten en openruimtes planologisch vastgelegd. In de nieuwe situatie blijven de open ruimtes met doorzichten tussen de percelen behouden.

4. De appellant geeft aan dat het plan in strijd is met de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit vanuit de Provincie Noord-Brabant. Als van deze regeling gebruik moet worden gemaakt, is het van belang dat daar een tegenpresentatie tegen overstaat van een totale waarde van €125.000,- per vrijstaande woningen op grond van artikel 7.1.5. Voor dit plan zijn nu echter 2 certificaten aangevraagd voor een bouwtitel. Een derde ontbreekt hierin. Enkel het op papier 'slopen'(omzetten) van een schuur van een paar 100 m2 is onvoldoende op basis van artikel 7.1.3.

- *De bedrijfswoning wordt op basis van artikel 3.69 Interim Omgevingsverordening omgezet naar een reguliere woning, hiervoor is geen ruimte-voor-ruimte titel vereist. De twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen worden op basis van artikel 3.79 gerealiseerd met de aankoop van 2 ruimte-voor-ruimte titels. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste tegenprestatie. Toetsing aan artikel 3.78 Maatwerk regeling Omgevingskwaliteit is dan niet meer van toepassing. Het bestemmingsplan is conform het provinciale beleid. Daarnaast heeft de provincie geen zienswijze ingediend, waarmee verondersteld mag worden dat het past binnen provinciaal beleid.*

Maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte

5. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter opgenomen voor de meest noordelijk gelegen bestaande woning. Hierbij wordt aangegeven dat deze goothoogte niet aansluit bij de twee beoogde ruimte-voor-ruimte kavels en in de directe omgeving. Verzocht wordt om hier een lagere goothoogte van 4,5 meter op te nemen.

Daarnaast blijkt uit de planregels en de bijlage bij de toelichting dat er per woning meerdere bijgebouwen gerealiseerd zullen worden met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 6 meter hoog. Appellant acht dit te hoog.

- *Voor de bestaande woning Pannenschuurlaan 211 is de huidige toegestane hoogteregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen. Dit betreft dus bestaande rechten.*

De hoogteregeling voor bijgebouwen (goothoogte 3,5 m/bouwhoogte 6 m) is overgenomen uit Bestemmingsplan Buitengebied. Hiermee is gekozen voor eenduidigheid in de planregels voor bijgebouwen. Daarnaast is in verband met

de regels die gelden conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) een lagere goothoogte voor bijgebouwen niet toereikend.

6. De planregels kennen een onevenredig grote inhoud aan de woningen toe van wel 900 m². Het is niet duidelijk waarom de woningen zo groot moeten zijn in het buitengebied. Ter vergelijking: het bestemmingsplan Buitengebied staat op het perceel van appellant "slechts" een maximale inhoud van 600 m³ toe voor het hoofgebouw. Een inhoud van 900 m² betreft een toename van 150%. Dit staat niet in verhouding met elkaar. Appellant pleit voor een maximale inhoud voor hoofdgebouwen van 600 m³ om de landelijke uitstraling zoveel mogelijk te behouden. Mede gelet op het feit dat er ook nog veel ruimte benut kan worden voor bijgebouwen.

- *Het betreft hier de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen. Hiervoor heeft elders in de provincie Noord-Brabant een aanzienlijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats gevonden in de vorm van de beëindiging van agrarische bedrijvigheid en de sloop van de stallen. Op de locatie Pannenschuurlaan 211 wordt daarnaast ook het volledige huidige agrarische bouwvlak wegbestemd, en worden bestaande schuren gesloopt.*

In ruil voor deze kwaliteitsverbetering mogen twee nieuwe ruimte-voor ruimte woningen gebouwd worden. Voor de bouwregels is hier onder andere aangesloten bij de bouwregels voor de nieuwe woningen van de nabij gelegen ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimte Molenbaan, waar woningen grenzend aan het buitengebied met een inhoud van 900 m³ zijn toegestaan.

De gemeente Oisterwijk onderschrijft het uitgangspunt dat de nieuwe woningen ruimtelijk moeten passen in het buitengebied en de omgeving. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat aan de planregels is gekoppeld. In het beeldkwaliteitsplan wordt het landelijke karakter van de woningen gewaarborgd. Daarnaast is er ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat via een voorwaardelijke verplichting aan de planregels is gekoppeld en juridisch is geborgd

In combinatie met de vereiste landschappelijk inpassing en het aan de planregels gekoppelde beeldkwaliteitsplan acht de gemeente Oisterwijk een inhoudsmaat van 900 m³ passend in een landelijke omgeving.

7. Er zijn zorgen geuit over een ongelijk maaiveld wat zorgt voor afwateringsproblemen, met (mogelijk) nadelige gevolgen voor appellant. De appellant pleit voor het aanhouden van het zelfde maaiveld niveau als aan de Molenbaan.
 - *De hoogte van het maaiveld is niet planologisch relevant. Onze verwachting is dat het technisch haalbaar is. De waterhuishouding van de woonpercelen wordt op eigen terrein opgelost. Hiervoor is een voorwaardelijk verplichting in de planregels opgenomen. Indien nodig worden hiervoor nadere afspraken met aangrenzende gronden vastgelegd. Tussen burens onderling gelden overigens*

ook de wettelijke regels die daarvoor in het Burgerlijk Wetboek zijn vastgelegd.

8. Het is onduidelijk waarom de woonpercelen zo groot zijn. De bouwvlakken voor bijgebouwen zijn over de gehele percelen. Er wordt in totaal circa 4.000 m² aan woonpercelen gerealiseerd. Dit is onevenredig groot en niet de bedoeling van een ruimte-voor-ruimte regeling. Percelen van 500 – 1.000 m² liggen meer voor de hand. Echter past het plan in zijn geheel niet in de omgeving en is het in strijd met gemeentelijke en provinciale (beleids)regels.

- *De twee nieuwe woonpercelen worden respectievelijk ca. 1.750 m² en 1.500 m² groot. De bestaande woning krijgt een woonperceel van ca. 2.700 m². Dit is inclusief de relatief grote voorzijde voortuinen aan de zijde van de Pannenschuurlaan, waar niet gebouwd mag worden. De oppervlakten van de woonpercelen in de directe omgeving zijn hieronder in beeld gebracht:*

<i>Molenbaan 1:</i>	<i>ca. 5.200 m²</i>
<i>Molenbaan 5:</i>	<i>ca. 2.600 m²</i>
<i>Molenbaan 7:</i>	<i>ca. 2.600 m²</i>
<i>Molenbaan 9:</i>	<i>ca. 1.030 m²</i>
<i>Molenbaan 2:</i>	<i>ca. 6.600 m²</i>
<i>Molenbaan 4:</i>	<i>ca. 1.900 m²</i>
<i>Molenbaan 6:</i>	<i>ca. 1.475 m²</i>
<i>Molenbaan 6A:</i>	<i>ca. 1.200 m²</i>
<i>Molenbaan 8:</i>	<i>ca. 2.000 m²</i>
<i>Molenbaan 10:</i>	<i>ca. 2.900 m²</i>
<i>Molenbaan 12:</i>	<i>ca. 1.150 m²</i>
<i>Molenbaan 14:</i>	<i>ca. 1.450 m²</i>
<i>Molenbaan 16:</i>	<i>ca. 2.600 m²</i>
<i>Pannenschuurlaan 201/203:</i>	<i>ca. 3.150 m²</i>
<i>Pannenschuurlaan 205:</i>	<i>ca. 1.000 m²</i>
<i>Pannenschuurlaan 207:</i>	<i>ca. 1.000 m²</i>
<i>Pannenschuurlaan 209:</i>	<i>ca. 1.450 m²</i>

Het gemiddelde woonperceel aan de Molenbaan/Pannenschuurlaan is heeft een oppervlakte van 2.300 m² . Dat betekent dat nieuwe woonpercelen qua omvang passen in de omgeving en kleiner zijn dan het gemiddelde woonperceel in de omgeving.

9. De aard van de bebouwing sluit niet aan bij het landelijke gebied en is daarnaast ook in strijd met de welstand.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 6.*

10. In het bestemmingsplan ontbreken er belangrijke begrippen voor het definiëren van de planregels. Begrippen als "wonen" of hetgeen onder een "een woning" of

“huishouden”. Ook is bijvoorbeeld het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten niet uitgesloten.

- *Er is nu aangesloten bij de regels uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Hier wordt terecht opgemerkt dat er inderdaad geen sluitende regeling is. Wij zullen hier de regeling overnemen uit het bestemmingsplan Ruimte-voor-Ruimte Molenbaan.*

1.34 Huishouden

De bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur, logies voor arbeidsmigranten of een bijzondere woonvorm, van een woning .

1.35 Kamerverhuur

Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.49 Woning

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

7.1 Bestemmingsplan omschrijving

De voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor: Het wonen met aan-huis-gebonden beroep voor één huishouden in een woning.

11. Er wordt onvoldoende aandacht besteed aan het onderbouwen van de woningbehoefte in Oisterwijk en omstreken. De daaraan ten grondslag liggende stukken, zoals een laddertoets ontbreekt.

- *De laddertoets is opgenomen in de toelichting (p. 15 van het ontwerp bestemmingsplan). Het initiatief betreft het toevoegen van 2 ruimte-voor-ruimte woningen. In de 'Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (p.9)' is opgenomen dat de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar reduceren bebouwing of verplaatsen. Een toepassing van de ladder is volgens de handreiking bij ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen dan ook niet nodig.*

12. In het geval van calamiteiten dienen er twee afzonderlijke ontsluitingswegen te zijn. Geconcludeerd wordt dat het plan hier niet aan de normen voldoet. Nu is het onwenselijk dat een tweede aansluiting wordt gezocht aan de Pannenschuurlaan. Verzocht wordt om daarom het gehele plan te herzien.

- *In de zienswijze wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State voor een plan met 12 woningen in een specifieke stedelijke omgeving, waar in dat geval een tweede calamiteitenontsluiting wenselijk zou zijn. Uit de*

uitspraak blijkt nergens dat er een algemeen geldende regel is dat er twee ontsluitingswegen per woning nodig zouden zijn.

In dit geval zijn de woonpercelen bij calamiteiten, behalve vanaf het nieuwe ontsluitingspad ook vanaf de Pannenschuurlaan voor hulpdiensten bereikbaar, zodat er vanuit veiligheid sprake is van een acceptabele situatie.

13. Appellant geeft aan dat er geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, zoals beschreven wordt in de bijlage bij de toelichting.

- *In kader van een bestemmingsplanprocedure is het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. De wijze waarop de initiatiefnemer hier invulling aan heeft gegeven is vormvrij. De initiatiefnemer heeft op 29 oktober 2023 de direct omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het beoogde nieuwbouwplan Pannenschuurlaan 211. Hier zijn geen wensen of zorgen naar voren gekomen die tot aanpassing van het plan hebben geleid. Gedurende het gehele proces blijven de initiatiefnemers de omgeving informeren over de voortgang en uitvoering van de werkzaamheden.*

Daarnaast zijn er verschillende contactmomenten geweest tussen de initiatiefnemer en appellant zienswijze op de onderstaande datums:

- 25-04-2023
- 05-05-2023
- 22-05-2023
- 30-10-2023
- 09-11-2023
- 05-01-2024
- 10-01-2024
- 16-01-2024
- 17-01-2024
- 03-02-2024
- 07-02-2024

Aantasting woon- en leefklimaat

14. Er zijn zorgen over het uitzicht wat volledig van de appellant wordt ontnomen. Daarnaast zal de privacy verder worden aangetast doordat de eigenaren van de nieuwbouw woning allen, vanuit hun tuin of slaap-woonvertrekken, direct bij appellant in de achtertuin kunnen kijken.

- *De afstand tussen de achtergevel van de bestaande woning Molenbaan 7 en de achtergevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt ruim 100 meter. Tussen de beide woonpercelen blijft daarnaast een open agrarisch perceel van minimaal 35 meter aanwezig. Er is geen sprake van een onacceptabele aantasting van het uitzicht en privacy voor de woning Molenbaan 7.*

15. Appellant maakt zich grote zorgen om de geluidsoverlast ten gevolge van de te realiseren nieuwbouw. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan onderbelicht gebleven.

Niet alleen de overlast ten gevolgen van het bouwen, maar ook de overlast na de realisatie ervan. In het akoestisch onderzoek is hier geen rekening mee gehouden met (een representatieve invulling) de maximale planologische mogelijkheden. Dit maakt het onderzoek gebrekkig en onbruikbaar. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

- *De gevolgen van de bouwwerkzaamheden zijn niet planologisch relevant. Indien van toepassing wordt dit via de omgevingsvergunning geregeld. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd waarmee de mogelijkheid voor bedrijfsontwikkeling en geluid daarvan worden uitgesloten/wegbestemd. Het geluid van de bewoners van nieuwe woningen gaat op in het omgevingsgeluid van onder andere de Pannenschuurlaan en N65.*

16. Achter de woning van appellant wordt een weg aangelegd ten behoeve van ontsluiting van de woningen. Hier zijn zorgen over de nodige overlast qua verkeer.

- *Achter de bestaande Molenbaan 7 komt één nieuwe ruimte-voor-ruimte woning. Deze woning heeft een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,6 (volgens CROW) verkeersbewegingen per etmaal. Dit zeer beperkte aantal zal niet leiden tot onacceptabele overlast voor de woning Molenbaan 7. Hierbij geldt tevens dat er nog een open agrarisch gebied van minimaal 35 meter breed tussen de beide woonpercelen ligt. Het woonperceel Molenbaan 7 grenst dus niet direct aan het nieuwe ontsluitingspad, maar ligt op een afstand van minimaal 35 meter van dit ontsluitingspad.*

17. Er wordt dringend verzocht om een grondig, onafhankelijk onderzoek naar de daadwerkelijke stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden uit te voeren. De voorliggende stikstofdepositieberekening, zoals uiteengezet in Bijlage 7 in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, vertoont volgens de appellant een te optimistisch karakter. Het betreft een berekening op basis van aannames in AERIUS door het adviesbureau Ordito B.V.

- *Het stikstofonderzoek dat bij het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen, is uitgevoerd met de meest recente versie van de Aeries-calculator, geldig vanaf 5 november 2023. De invoer is conform het "Handboek Werken met AERIUS Calculator*

<i>Versie</i>	<i>2023.1</i>	<i>v1".</i>
---------------	---------------	-------------

Door de appellant is niet concreet aangegeven op welke punten het onderzoek of de invoer strijdig zou zijn met de Aeries Calculator en het Handboek Werken met AERIUS Calculator Versie 2023.1. v1.

18. In het huidige plangebied en dan vooral de omliggende percelen zijn er bekende problemen met de waterhuishouding. Water vanuit het perceel van appellant watert momenteel af naar het achterliggende agrarische perceel en mondt uit in de sloot die evenwijdig loopt aan de Pannenschuurlaan. Indien een hoger maaiveld op deze percelen zal worden aangehouden zal het water op het perceel van appellant niet meer naar deze watergang af kunnen lopen. Sterker nog, bij een hoger aan te houden

maaiveld voor de ruimte-voor-ruimte kavels en de daarop te realiseren bebouwing zal appellant te maken (kunnen) gaan krijgen met extra wateroverlast op haar eigen perceel.

Daarnaast is een belangrijk ontbrekend element hoe het water op eigen terrein wordt opgevangen. Als al het regenwater naar het perceel van appellant loopt levert dit voor hem en zijn paarden problemen op. Appellant had daarom graag willen zien dat er een sloot werd gerealiseerd. Nu wordt er op de erfgrans een bijgebouw gerealiseerd. Dit kan haast niet de bedoeling zijn en zal problemen opleveren.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 6.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op.

- *Belangrijke begrippen voor het definiëren van wonen en huishoudens in de planregels worden aangepast en overgenomen uit het bestemmingsplan Ruimte-voor-Ruimte Molenbaan.*

Algehele conclusie

De zienswijzen geven aanleiding om het plan op de volgende punten aan te passen:

Toelichting

- *Aanvulling met betrekking tot de toetsing van de agrarische bedrijfslocatie en het uitgevoerde geuronderzoek.*

Regels

- *Begrippen in het bestemmingsplan aanpassen en overnemen uit het bestemmingsplan Ruimte-voor-Ruimte Molenbaan.*

Verbeelding

Bijlagen

3| Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is hierbij op het onderstaande onderdeel aangepast:

1. Onder de omgevingswet is het onderdeel geluid aangepast (waar de aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen onder zullen vallen), waardoor andere waarden en rekenmethodes gelden, die gevolgen kunnen hebben voor de uitvoering van de

woningen. De inschatting van de geluidskundigen is dat er onder de nieuwe wetgeving geen dove gevels meer nodig zouden zijn in dit geval.

In het ontwerpbestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting nu als volgt opgenomen:

7.3.5 Voorwaardelijke verplichting dove gevels

Onder een gebruik strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', tenzij dove gevels conform het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Dit artikel wordt aangepast in:

7.3.5 Voorwaardelijke verplichting dove gevels

- a. Onder een gebruik strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de gebouwen voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', tenzij dove gevels conform het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de regels, zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.*
- b. Er kan worden afgeweken van lid a indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een woning door aanvullend akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afschermende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel en/of de binnenwaarde lager of gelijk is aan de standaardwaarde of grenswaarde uit de op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving.*