

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN PANNENSCHUURLAAN 211





BESTEMMINGSPLAN PANNENSCHUURLAAN 211

GEMEENTE OISTERWIJK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	28 - 05 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0824.Pannenschuurlaan-VA01
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Stedenbouwkundig plan	9
3.2	Duurzaamheid	11
3.3	Verkeer en parkeren	12
3.4	Landschappelijke inpassing	13
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	26
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.2	Bedrijven en milieuzonering	30
5.3	Bodemkwaliteit	31
5.4	Externe veiligheid	33
5.5	Flora & fauna	37
5.6	Stikstof	39
5.7	Geluid	40
5.8	Luchtkwaliteit	43
5.9	Water	45
5.10	Geurhinder	50
5.11	Gezondheid	51
5.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
5.13	Kabels en leidingen	55
6.	Juridische aspecten	56
6.1	Systematiek van de regels	56
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	57
7.	Uitvoerbaarheid	59
7.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Bijlagen bij de toelichting

- | | |
|----|---|
| 1 | Landschappelijke inpassing |
| 2 | Beeldkwaliteitsplan |
| 3 | Bodemonderzoek |
| 4 | Externe veiligheid |
| 5 | Standaard verantwoording |
| 6 | Quicksan natuurwetgeving |
| 7 | Stikstofonderzoek |
| 8 | Akoestisch onderzoek |
| 9 | Geur en gezondheid onderzoek |
| 10 | Certificaat bouwtitels Ruimte voor Ruimte |
| 11 | Verslag omgevingsdialoog |
| 12 | Nota van zienswijzen |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Pannenschuurlaan 211 in Oisterwijk. De locatie is gelegen aan de Pannenschuurlaan, de entree van Oisterwijk vanaf de Rijksweg N65. Momenteel bevindt zich op de locatie een paardenhouderij met omliggende weidegronden. Er is een plan opgesteld voor de herontwikkeling van het perceel en agrarisch bouwvlak. Het bestaande agrarische bedrijf wordt beëindigd. De bestaande bedrijfswoning met achterliggende schuur wordt omgezet naar een reguliere bestemming Wonen. Op de gronden ten zuiden hiervan worden twee ruimte-voor-ruimte kavels gerealiseerd.

Op 21 juni 2022 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten in principe mee te werken aan de herontwikkeling. Om de ontwikkeling aan de Pannenschuurlaan 211 Oisterwijk te realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Pannenschuurlaan 211 ten noorden van de kern Oisterwijk. De Pannenschuurlaan betreft de ontsluitingsweg van de noordkant van Oisterwijk en vormt een directe verbinding met de Rijksweg N65. Het perceel is omringd door agrarische gronden. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 16.235 m². Het plangebied bevindt zich in de kadastrale sectie H met bijbehorende perceelnummers 444 en 830.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

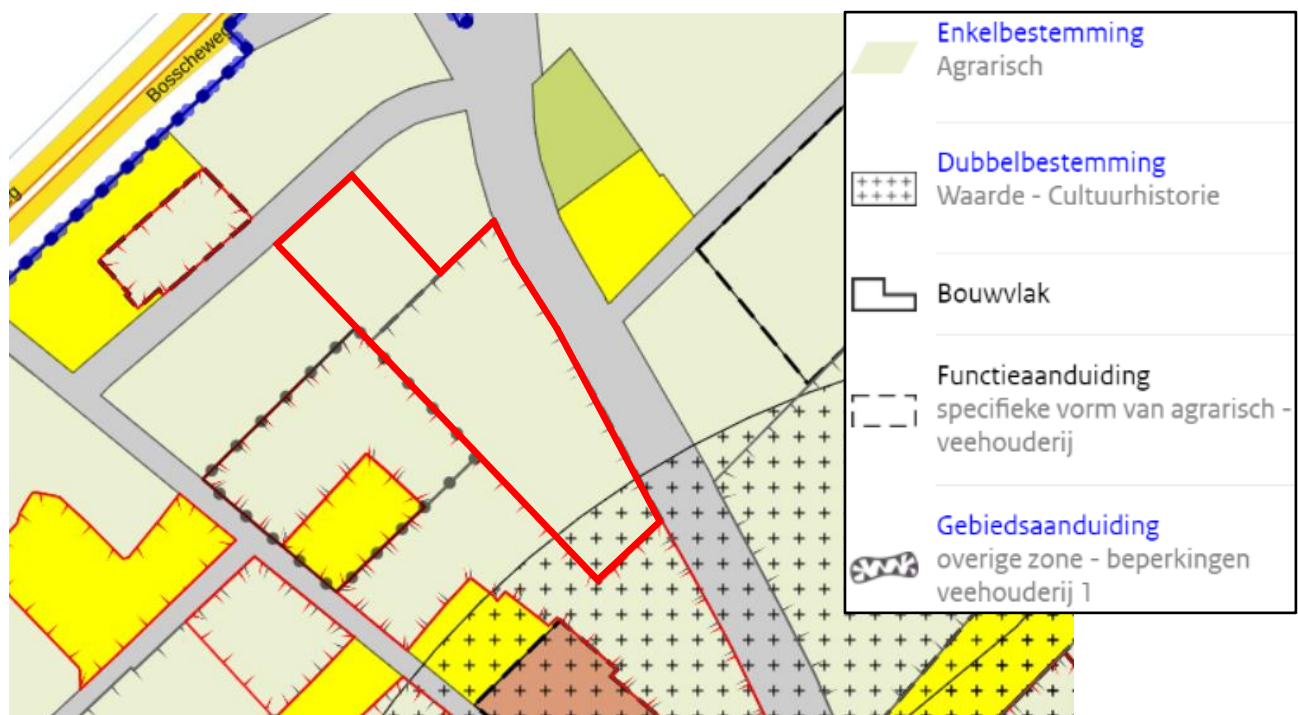
Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 december 2017;
- Parapluplan 'Parkeren Oisterwijk'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 oktober 2018.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' de bestemming 'Agrarisch'. In het aangegeven bouwvlak van ca. 1,2 hectare is voor bedrijfswoningen een maximale bouwhoogte van 11 m en een maximale goothoogte van 7 m toegestaan. De maximale inhoud van een bedrijfswoning betreft 750 m³. Voor de bedrijfsbebouwing geldt eveneens een maximale bouwhoogte van 11 m en een maximale goothoogte van 7 m. Daarnaast geldt dat als maximale oppervlakte de bestaande oppervlakte.

Op het plangebied rust de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Deze functieaanduiding maakt een niet-intensieve veehouderij en paardenhouderij mogelijk binnen het aangegeven vlak. Op het perceel rust tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij 1' die het mogelijk maakt om regels te stellen voor de bescherming van natuur en woonconcentraties met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden van de niet-intensieve veehouderij en de intensieve veehouderij.

Het meest zuidelijke deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Binnen deze gronden is er een beperking in bouwhoogte opgelegd ten behoeve van het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle molen van Oisterwijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke opbouw. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

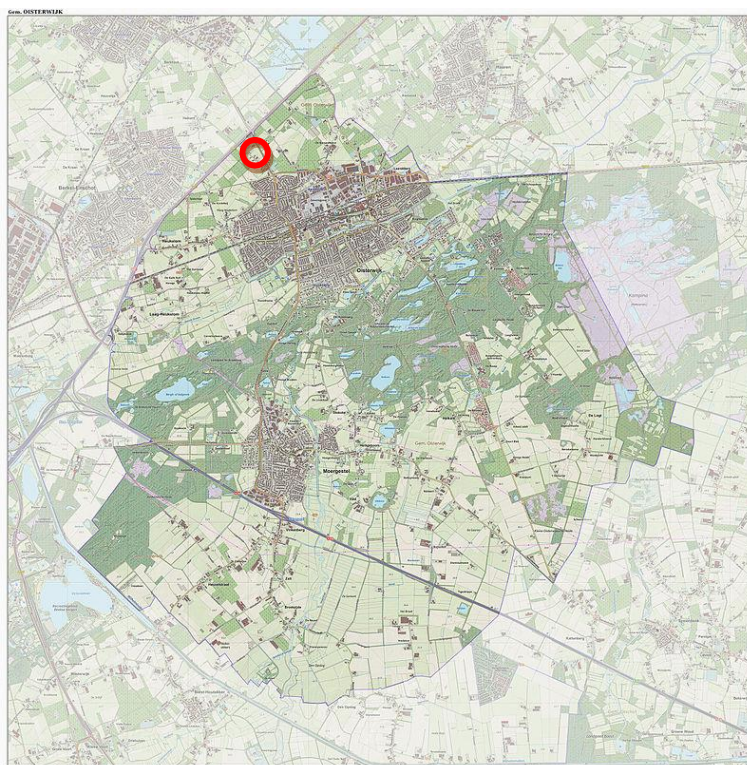
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Pannenschuurlaan in de gemeente Oisterwijk ten noorden van de kern Oisterwijk. Oisterwijk kreeg in 1212 marktrechten van de hertog Hendrik I van Brabant en werd gesticht op het grondgebied van de parochie Oost-Tilburg. Dit verklaart ook de naam 'Oisterwijk', het was de oostelijke wijk van Tilburg. In het jaar 1230 kreeg het voor het eerst stadsrechten en zo ontstond de 'stad' Oisterwijk.

Tegen het einde van de 14e eeuw had Oisterwijk reeds zijn huidige hoofdstructuur, bestaande uit een brede, plein-achtige straat van bijna een kilometer lang, de Plaatse geheten, voortgekomen uit de oude marktplaats die in 1212 stadsrechten kreeg. Aan beide zijden lagen knooppunten van wegen. In het oosten waren wegen naar Oirschot, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Haaren en Heusden. Vanuit het westen waren wegen naar Moergestel, Tilburg en Heukelom.

In Oisterwijk bestond vanouds enige met textiel verbonden nijverheid, gebaseerd op laken en linnen. Verder was ook de leerlooierij van belang. Deze was toeleverancier voor onder meer de schoenindustrie. Ook was er een belangrijke meubelindustrie, die nu behoorlijk ingekrompen is. Daarnaast kreeg Oisterwijk een spoorwegstation in 1865.



Topografische gemeentekaart Oisterwijk (plangebied rood omlijnd)

De gemeente Oisterwijk kreeg haar huidige vorm in 1997. De nieuwe gemeente bestaat uit de kernen, Oisterwijk, Heukelom en Moergestel. Per 1 april 2016 heeft de gemeente Oisterwijk 25.813 inwoners. Per 1 januari 2021 werd de gemeente uitgebreid met de kern van de gemeente Haaren. De gemeente Oisterwijk is een groene gemeente, gelegen tussen Tilburg en Boxtel. De gemeente geldt als een toeristische trekpleister vanwege de vele vennen en bossen, zoals de natuurgebieden

Oisterwijkse Bossen en Vennen, De Kampina, Oude Hondenberg, Ter Braakloop en Galgeven en het Moergestelse Broek. De natuurgebieden vallen (grotendeels) onder Het Groene Woud, een overkoepelend nationaal landschap, gelegen in verscheidene Noord-Brabantse gemeenten. Verder doet ook het Brabants Vennenpad de gemeente Oisterwijk aan.

Het noordelijke en westelijke deel van de gemeente (waar de kern Oisterwijk ligt) rekent men tot de streek van de Meierij van 's-Hertogenbosch, het zuidoostelijke deel (waar de kern Moergestel ligt) tot de streek van de Kempen.

Voor de 20e eeuw gaf het landschap ten zuiden van de kern Oisterwijk een andere aanblik, in plaats van bossen waren er uitgestrekte heidevelden. Doordat men ophield de schapen de heidevelden te laten begrazen en door aanplanting van bomen ontstonden er grote bosgebieden. Bijzonder was dat er veel meer vennen waren dan in andere soortgelijke gebieden van Noord-Brabant. Ook nu nog is dat het geval. In 1801 werd reeds met de bebossing begonnen. Ten noorden van Oisterwijk vindt men voornamelijk landbouwgebied.

Door Oisterwijk stromen verscheidene beken, zoals de van de zuidkant binnenkomende Reusel, de Voortse Stroom in de kern Oisterwijk en de door De Kampina stromende beek de Rosep, die uitmondt in de Esschestroom. Laatstgenoemde verlaat in noordoostelijke richting de gemeente om zich verderop bij de Dommel te voegen.

De ruimtelijke structuur van de kern Oisterwijk wordt gekenmerkt door de oostwest-richting van langgerekte lijnvormige elementen, zoals de Voorste Stroom-Achterste Stroom, de wegen, de spoorlijn en het dorpshart-/centrum met het langgerekte marktplein. De noord-zuidgerichte oude uitvalswegen: Moergestelweg, Pannenschuurlaan en Gemullehoekenweg zorgen voor een verdere verdeling van de lineaire ruimtelijke opbouw van de kern. Hierdoor is er sprake van min of meer homogene deelgebieden die elk mede als gevolg van een afgeronde ontwikkeling in verschillende perioden ook specifieke ruimtelijke kenmerken vertonen. Deze algemene ruimtelijke karakteristiek voor de kern Oisterwijk geldt ook voor de woongebieden. Oisterwijk heeft gevarieerde woongebieden. Die afwisseling en het karakter van de verschillende gebieden, is het waard om te behouden.

2.2 Bestaande situatie

Aan de Pannenschuurlaan 211 te Oisterwijk is een agrarische bedrijfslocatie gevestigd met een agrarisch bouwvlak van 1,2 hectare. De locatie is tot op heden in gebruik als (kleinschalige) paardenhouderij, met omliggende weidegronden. De locatie is gelegen aan de Pannenschuurlaan, de entree van Oisterwijk vanaf de Rijksweg N65. Tevens is de locatie gelegen aan de bebouwingsconcentratie Molenbaan – Pannenschuurlaan. De omliggende locaties zijn dan ook, behoudens enkele resterende agrarische bedrijfslocaties en een dierenartsenpraktijk, hoofdzakelijk in gebruik voor burgerwoningen.

De volledige oppervlakte van het plangebied is 16.235 m². Op locatie is een bestaande woning aanwezig, met daarnaast circa 363 m² aan agrarische opstallen. Het agrarische bouwvlak heeft een totale omvang van 12.262 m². Achter de woning is een cluster aan courante gebouwen aanwezig (stalruimte, loods, opslag) met een omvang van 363 m². De overige schuren behorende bij de bedrijfswoning zijn reeds gesloopt. Op de gronden als toebehorend aan het pand worden paarden geweid en zijn opgaande groenstructuren aanwezig.



Bestaande situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

Initiatiefnemers zijn voornemens om de planlocatie aan de Pannenschuurlaan 211 te Oisterwijk te herontwikkelen. De beoogde ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van de agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning waarbij het hobbymatig houden en stallen van paarden blijft bestaan. Daarnaast worden twee kavels gecreëerd met twee burgerwoningen. In onderstaande afbeelding staat de beoogde situatie weergegeven, een burgerwoning ter plaatse van de huidige bedrijfswoning én twee Ruimte voor Ruimte woningen op het zuidelijke deel van het plangebied.



Toekomstige situatie plangebied

De bestaande (bij)gebouwen ter plaatse van de huidige bebouwing zullen worden gesloopt tot resterend 363 m². Deze bebouwing zal ondersteunend aan het (burger)woongebied worden gebruikt, met bijvoorbeeld naast een eigen garage/opslag, het kleinschalig hobbymatig houden van paarden. De geclusterde bebouwing achter de woonboerderij wordt behouden en de overige meer verspreid liggende bebouwing wordt gesloopt.

Bouwregels

De drie woningen aan de Pannenschuurlaan verschillen in goot- en bouwhoogte. Voor de bestaande woning geldt een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 en 11 meter. De twee nieuwe burgerwoningen hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 4,5 en 10 meter. Voor alle drie de woningen geldt een maximale inhoud van 900 m³. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen (vrijstaand of aangegebouwd aan een bijgebouw) bedraagt maximaal 40% van het zij- en achtererf, met een maximum van 100 m². De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,5 en 6 meter.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor de woningen aan de Pannenschuurlaan wordt gevormd door de voorontwerpen van de woningen op deze percelen. Door de beeldkwaliteit (volumes en materialisatie) van deze voorontwerpen juridisch te borgen met het bestemmingsplan hebben zowel initiatiefnemers als overheden zekerheid over de beoogde kwaliteit die gerealiseerd kan en mag worden. In onderstaande afbeeldingen worden een aantal impressies uit het beeldkwaliteitsplan weergegeven. Het volledige beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels toegevoegd.



Impressie beeldkwaliteitsplan



Impressie beeldkwaliteitsplan woning 1



Impressie beeldkwaliteitsplan woning 2



Impressie beeldkwaliteitsplan woning 3

3.2 Duurzaamheid

De gemeente onderkent de effecten van klimaatverandering, de noodzaak voor het besparen en opwekken van duurzame energie en voelt de verantwoordelijkheid om hieraan te werken. Er zal op een bewuste en verantwoorde manier met de aarde om worden gegaan. De gemeente wil bovendien bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen veel meer aansluiten bij natuurlijke systemen, water langer vasthouden en het watersysteem leidend laten zijn bij locatiekeuzes. In alle integrale ambities komen duurzame ambities terug.

De gemeente wil meer grip krijgen op de betekenis en effecten van duurzaamheid, zodat het preciezer kan zijn in de acties die ze onderneemt en in het inspireren van de samenleving om bij te dragen aan de duurzame samenleving. Hiervoor kan samengewerkt worden met de regio, een gemeentelijke aanjager op het gebied van duurzaamheid worden benoemd en/of een duurzaamheidsagenda opgesteld worden. De gemeente wil daarin niet enkel zicht op het vraagstuk

van energie, water en de natuurlijke leefomgeving, maar ook de perspectieven van een circulaire economie.

Bewoners van Oisterwijk hechten veel waarde aan de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving. De gemeente kiest ervoor om vanuit deze maatschappelijke betrokkenheid bij de eigen leefomgeving bewoners en ondernemers te betrekken bij het neerzetten van duurzame projecten. De gemeente wil de betrokkenheid van inwoners omzetten in daadkracht door meer kennis over het natuurlijke systeem en de energietransitie te verspreiden. Daarbij zal de gemeente zelf het goede voorbeeld geven.

In het plan aan de Pannenschuurlaan 211 wordt op de volgende manier bijgedragen aan duurzame woningbouw. De oude agrarische bedrijfsvoering zag geen duurzaam toekomstperspectief. Met het beëindigen van de agrarische bedrijfsfunctie en het toevoegen van nieuwe burgerwoningen wordt bijgedragen aan de duurzame toekomst van de gemeente Oisterwijk. De woningen worden volgens de landelijke normen voor duurzame woningbouw uitgevoerd. Naast het optimaliseren van de energiestaat van het woongebouw wordt er ook aandacht besteed klimaatadaptatie en biodiversiteit.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plan voorziet in een ontsluiting aan de westzijde van de percelen via een half verhard pad aan de Molenbaan. De ontsluiting van het perceel wordt verplaatst. Hierin dient de ontsluiting aan de Pannenschuurlaan te worden opgeheven. De oprit van de percelen bevinden zich aan de westzijde van de percelen waar parkeren op eigen terrein mogelijk is. De verkeersgeneratie voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied, matig stedelijk is minimaal 7,8 en maximaal 8,6. Met de toevoeging van twee Ruimte voor Ruimte woningen ten opzichte van de oude situatie neemt de verkeersgeneratie ter plaatse van de Molenbaan dus toe met minimaal 15,6 en maximaal 17,2. De agrarische bestemming met een bouwvlak van 1,2 hectare komt te vervallen. Zodat er geen verkeer voor een agrarisch bedrijf meer is. De Molenbaan voorziet in de mogelijkheid om de verkeersgeneratie van het plangebied af te wikkelen.

Parkeren

Voor het parkeren geldt de regeling uit het Parapluplan Parkeren Oisterwijk. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of planologisch strijdig gebruik, dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in het op 4 oktober 2018 vastgestelde 'Parapluplan Gemeente Oisterwijk'.

Parkeerbalans			
Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woningen (koop, vrijstaand)	3	2,4 / woning	7,2

De ontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van 7,2 parkeerplaatsen. Aan de kant van de Molenbaan wordt elk perceel voorzien van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier is genoeg ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de drie woningen.

3.4 Landschappelijke inpassing

Voor het stedenbouwkundig plan vormt de bestaande verkavelingsrichting en de landschappelijke structuur van het omringende coulisselandschap de basis. Er is een landschappelijk raamwerk opgesteld met houtwallen bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting langs de drie kavels als basis, waarmee tevens ook de kavelbegrenzing wordt aangegeven. De gebieden tussen de kavels worden voorzien van groene zones bestaande uit bloemrijke grasmengsels. In deze zone komt naast beplanting ook een extra waterberging in de vorm van een wadi of poel. Op deze wijze is er een groene afronding en kwaliteitsverbetering in het gebied. De groene randen langs de buitenzijden bieden het landschappelijke kader waarbinnen de woningen worden gerealiseerd. Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage, Ordito, 22 november 2023). Het landschappelijke inpassingsplan is door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch geborgd.



Landschappelijke inpassing Pannenschuurlaan

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct

of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het besluit is 30 december 2011 in werking getreden.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor de planlocatie 'Pannenschuurlaan 211, Oisterwijk' relevante gebieden of regelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan 'Pannenschuurlaan 211' betreft het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen. In het huidige bestemmingsplan is al één woning bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt twee extra Ruimte voor Ruimte woningen te bestemmen. Voor deze twee woningen worden bouwtitels van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV ingezet. Deze bouwtitels kunnen worden toegepast doordat elders in de provincie Noord-Brabant voldoende agrarische bebouwing van intensieve veehouderijen is gesloopt en milieuwinst is behaald. 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 die. Toepassing van de ladder is volgens de handreiking bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen dan ook niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol

spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied en voldoet aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de vier gestelde ambities van de provincie. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubescherming, natuur en wegen)
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubescherming, natuur en wegen)
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied)
- **Landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied)
- **Stalderingsgebied**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Normen wateroverlast buiten stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Vaarwegbeheer**
(Vaarwegbeheer)

Stalderingsgebied

Het plangebied aan de Pannenschuurlaan 211 valt onder stalderingsgebied van provincie Noord-Brabant. Er vinden in de huidige situatie activiteiten plaats die te maken hebben met hokdierhouderijen. In de toekomstige situatie worden deze activiteiten beëindigd.

Landelijk gebied

Het plangebied aan de Pannenschuurlaan 211 valt onder landelijk gebied. Binnen landelijk gebied wordt alleen bestaande woningbouw toegelaten.

Bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen op basis van artikel 3.69 lid d

Op basis van artikel 3.69 lid d kan een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning worden gebruikt als er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met het planvoornemen wordt de huidige bedrijfsbebouwing omgezet naar een reguliere woning en overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap voor omzetten bedrijfswoning

Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning is de regeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van artikel 3.9 van toepassing.

Volgens de regionale “werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant” valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar de bestemming Wonen in een categorie 2-ontwikkeling, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt behalve als het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft en maximaal 500 m² voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing resteert. In dit geval is alleen een landschappelijk inpassing vereist.

Voor de planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt voor zowel het omzetten van de bedrijfswoning als het ontwikkelen van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage aan de regels gekoppeld. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.

Ruimte voor Ruimte-woningen op basis van artikel 3.77 en 3.79

Op basis van artikel 3.77 en 3.79 kan binnen het werkingsgebied ‘Landelijk gebied’ worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels. De ruimte-voor-ruimtekavels zijn gelegen in de bebouwingsconcentratie Pannenschuurlaan/Molenbaan.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van bebouwingsconcentraties:

De ‘Visie Buitengebied’ van de gemeente Oisterwijk beschrijft het volgende voor ruimte-voor-ruimte woningen. In het gemeentelijke beleidsstuk ‘Visie Bebouwingsconcentraties’ zijn voor het grondgebied Oisterwijk vijf bebouwingsconcentraties aangewezen, te weten Hoog Heukelom, Molenbaan, ’t Stokske, Draaiboompje en Vinkenbergh. Ruimte-voor-ruimte of vergelijkbare woningen zijn alleen toegestaan binnen een in deze visie aangeduide bebouwingsconcentratie en specifiek op percelen die zijn aangeduid als bestaande erven of als zoekgebied nieuwe erven. Op basis van de volgende criteria zijn de 5 bovenstaande concentraties geselecteerd die voor verruiming van gebruiks- en bouw mogelijkheden in aanmerking komen:

- grenzend aan de kern: voor de gemeente is van doorslaggevende betekenis of een concentratie ook direct aan een van de kernen grenst;
- de mate van concentratie van bebouwing en reeds aanwezige verscheidenheid aan functies;
- belang van omliggende agrarische bedrijven en na te streven agrarische ontwikkelingen (LOG);
- verkeer en verkeersveiligheid;
- aanduidingen op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid.

Op basis van bovenstaande criteria is door de gemeente de bebouwingsconcentratie

Pannenschuurlaan/Molenbaan aangewezen. Het gebied Pannenschuur-Molenbaan vormt de entree tot de kern Oisterwijk. Kwaliteitsverbetering kan met name bereikt worden door eisen te stellen aan de bebouwing en landschappelijke aankleding, de toegestane functies zijn minder relevant. Gelet op de grote verkeersdruk op de Pannenschuurlaan en de slechte bereikbaarheid van de Molenbaan zijn functies met een publieks- of verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

In dit plan worden de 2 ruimte-voor-ruimte kavels binnen een bebouwingsconcentratie ontwikkeld met bouwtitels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV. Het certificaat met de bouwtitels voor dit project is opgenomen in de bijlagen.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap niet van toepassing op RvR kavels.

In de IOV is aangegeven dat bij de toepassing van het artikel 3.79 het artikel 3.9 ‘Kwaliteitsverbetering landschap’ niet van toepassing is. Voor de realisatie van de 2 Ruimte voor Ruimte woningen is geen kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van artikel 3.9 noodzakelijk.

Wel worden de Ruimte voor Ruimte woningen landschappelijk ingepast op basis van de “Landschappelijk inpassingsplan”, opgenomen in de bijlage.

Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage aan de plan regels gekoppeld. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.

Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied

Voor het plangebied aan de Pannenschuurlaan 211 geldt een inspanningsverplichting omtrent wateroverlast buiten stedelijk gebied. De norm voor overstromingskans in het betreffende plangebied is 1/10 per jaar. Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande kans op overstromingen in het plangebied.

Conclusie

Het plan voor de herontwikkeling aan Pannenschuurlaan 211 is in lijn met het beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oisterwijk

De omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie verplicht voor rijk, provincies en gemeenten. De visie is enkel bindend aan het gemeentebestuur. Voor de burgers is het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) het juridisch bindende plan, waar hun plannen aan worden getoetst. Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, wordt wel gekeken naar de Omgevingsvisie. Een plan, dat past binnen de kaders van de visie kan, bij een positieve afweging van het bestuur, mogelijk worden gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de desbetreffende ontwikkeling. De visie zelf maakt dus nog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

De visie is opgesteld volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan. De visie dient als:

- Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.
- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.

- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Toetsing plangebied

Per gebied heeft de gemeente Oisterwijk thema's, Waarden en Ambities uitgelegd. Het planperceel aan de Pannenschuurlaan 211 maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Heukelom en gebied langs de N65'. Hieronder volgen de belangrijkste thema's, waarden en ambities voor dit deelgebied:

Thema: Wonen

Oisterwijk kent een hooggewaardeerd woonklimaat. Dit goede woonklimaat heeft tot gevolg dat de woningprijzen in Oisterwijk relatief hoog zijn. Er is een behoefte in Oisterwijk aan verschillende type woningen. Een grote (maatschappelijke) opgave die op de gemeente afkomt, zijn de veranderingen in de zorgvraag in combinatie met de vergrijzing. Dit kan niet uitsluitend via nieuwbouw worden gerealiseerd, maar vraagt ook om aanpassingen en vervanging van de bestaande woningvoorraad. Het is belangrijk dat de woningen passen binnen de omgeving.

Waarde: Wonen 6

De bewoners van Oisterwijk hebben zich bij het invullen van de enquête erg positief uitgesproken over het woonklimaat in de gemeente en specifiek van hun woonwijk. De hele gemeente kent een dorpse maatvoering, hoogbouw is er eigenlijk niet. De woongebieden zijn allemaal groen en ruim opgezet. Dit zorgt ervoor dat het fijn wonen is in Oisterwijk. De woongebieden kennen met name onderlinge verschillen door de grote van de woningen en percelen. De hele gemeente kent een dorpse maatvoering. De specifieke kenmerken van dit woongebied zijn:

- De aanwezigheid van verschillende functies (wijkcentrum, winkels, scholen)
- Er is sprake van een duidelijk hoofdstructuur, gevormd door Langvennen (Oost – Noord – Zuid), die doorsneden wordt door de Pannenschuurlaan.
- Er zijn nog enkele oude elementen en structuren zichtbaar in de wijk. Als voorbeelden kunnen worden genoemd een aantal karakteristieke boerderijen, de molen, de bestaande boombeplanting.
- De overgang van het woongebied naar het buitengebied is goed vormgegeven door het in stand houden van zichtlijnen en door groene overgangszones.
- In de wijk zijn enkele groene parken aanwezig die geschikt zijn om te spelen.

Ambitie: Oisterwijks wonen

De kwaliteit van het wonen in de gemeente Oisterwijk is een enorme kracht. Het woningaanbod heeft een bijzondere en onderscheidende samenstelling, er is veel groen en de wijken stralen die kwaliteiten over het algemeen ook uit. De kern Oisterwijk heeft soms de allure van de stad, maar met een dorpse maat en schaal, zonder echte hoogbouw en met de ligging tegen bijzonder bos- en natuurgebieden aan. De gemeente wil deze woonkwaliteit in de toekomst vasthouden.

Om het buitengebied te sparen en geen 'rotte plekken' in de kern te krijgen gaat inbreiding met nieuwe woningen voor uitbreiding. Inbreiding moet echter zorgvuldig gebeuren en in balans met de kwaliteiten. Cultuurhistorische waardevolle elementen (zoals monumenten en beschermde dorpsgezichten) dienen bijvoorbeeld in hun context beschermd.

Door te sturen op type bebouwing en behoud van groen moet de inbreiding een dorpse maat en schaal behouden. Ook blijft de gemeente zo in de toekomst de negatieve effecten van de klimaatverandering voor. Als ‘gezonde’ gemeente is het voorkomen van hittestress, ook op kleine schaal, belangrijk.

Villawijken geven Oisterwijk een specifieke identiteit door de grote woningen met een vaak specifieke en onderscheidende architectuur en bovenal groene setting. Er ontstaat de laatste tijd meer behoefte om kavels te splitsen omdat woningen en percelen groot en dus exclusief zijn. De gemeente werkt hier spaarzaam aan mee. De villawijken maken voor een belangrijk deel uit van de identiteit en kwaliteit van het wonen in Oisterwijk en vormen een fraaie overgang naar de bos- en natuurgebieden. Omzetting van grote kavels kan acceptabel zijn, als daarmee een specifieke lokale woonbehoefte (b.v. voor ouderen die zo in de eigen wijk kunnen blijven wonen) wordt ingevuld en als het niet strijdig is met het gemeentelijk woningbouwprogramma. De herontwikkeling dient dan wel te passen binnen de bijzondere en kwalitatief hoogwaardige sfeer van de wijk. Dit kan b.v. het geval zijn als er geen zichtbare verdichting optreedt.

Heukelom en gebied langs N65

Het noordelijke gedeelte van het plangebied valt in het deelgebied “Heukelom en gebied langs N65”. Het gebied ligt tussen de kern Oisterwijk en de N65. Ook Heukelom valt in dit gebied. Het gebied wordt doorkruist door verschillende wegen die vanaf de N65 een toegang vormen naar de kern. Dit zijn met name de Heukelomseweg, Pannenschuurlaan en Heusdensebaan. In dit gebied komen verschillende functies voor, zoals veehouderijen, kwekerijen, woningen en bedrijven. Wat verder opvalt is dat deze gronden ook deels worden gebruikt voor de boomkwekerijen.

Toen de behoefte aan grondareaal groeide werden na de akkercomplexen en de essen ook de verder weg gelegen gronden ontgonnen. Dit werd niet meer gezamenlijk vanuit het dorp gedaan, maar individueel. De grond werd vanuit één of enkele boerderijen ontgonnen, waarbij ieder perceel omgeven werd met beplanting. Hierdoor is een kleinschalig coulisselandschap ontstaan met verspreide boerderijen en veel perceelbeplanting, zoals houtwallen en hagen. In de wijken ten noorden van het centrum van Oisterwijk zijn nog enkele hoeven terug te vinden als historische elementen uit het verleden. Kenmerkende elementen zijn de Oisterwijkse molen en het buurtschap Hoog-Heukelom, met karakteristieke boerderijen uit de 19de eeuw. Tegenwoordig zijn er veel boomkwekerijen in dit gebied aanwezig

Oisterwijk stelt de kwaliteiten van het landschap ook centraal bij de inrichting van gebieden in het buitengebied. Vandaar dat de gemeente ook heeft gekozen om boomkwekerijen niet in een te grote schaal toe te laten. Hierdoor kan het historische coulisselandschap in tact worden gehouden.

Thema: Natuur en Landschap

Het thema Natuur is erg belangrijk in Oisterwijk. Het zorgt er in grote mate voor dat Oisterwijk een aantrekkelijke gemeente is voor zowel de bezoekers als de bewoners. Naast een functie als decor voor recreatie, heeft de natuur ook een intrinsieke waarde, die door Europese (Natura 2000) en landelijke wetgeving (bijvoorbeeld Flora en Faunawet) wordt beschermd.

Waarde: Natuur en Landschap

Uit de inventarisatie voor de Omgevingsvisie is duidelijk geworden dat de bewoners het groen en de natuur in Oisterwijk erg waarderen. Dit past ook bij Oisterwijk als “Parel in ‘t Groen”.

Het plangebied valt in het landschapstype coulisselandschap en ligt in de directe nabijheid van de 'Dorpsentree'. De Molenbaan is aangewezen als een 'historische bebouwingsconcentratie'.

Het coulisselandschap

Toen de behoefte aan grondareaal groeide werden na de akkercomplexen en de essen ook de verder weg gelegen gronden ontgonnen. Dit werd niet meer gezamenlijk vanuit het dorp gedaan, maar individueel. De grond werd vanuit één of enkele boerderijen ontgonnen, waarbij ieder perceel omgeven werd met beplanting. Hierdoor is een kleinschalig landschap ontstaan met verspreide boerderijen en veel perceelbeplanting, zoals houtwallen en hagen. Dit coulisselandschap is zichtbaar aan de west- en noordzijde van Oisterwijk tussen de dorpskern en de N65. In de wijken ten noorden van het centrum van Oisterwijk zijn nog enkele hoeven terug te vinden als historische elementen uit het verleden. Kenmerkende elementen zijn de Oisterwijkse molen en het buurtschap Hoog-Heukelom, met karakteristieke boerderijen uit de 19de eeuw. Tegenwoordig zijn er veel boomkwekerijen in dit gebied aanwezig.

Kwaliteiten hierbij zijn:

- Kleinschaligheid;
- Kavels omgeven door perceelbeplanting (bomenrijen, houtwallen en hagen);
- Afwisseling tussen open en gesloten;
- Karakteristieke hoeven;
- Wegen met laanbeplanting.

Ambitie: Landschapspark Oisterwijk: Meer kansen en meer kwaliteit in het hele buitengebied

Met landschapspark Oisterwijk wordt het buitengebied nadrukkelijk veel meer als eenheid neergezet. De unieke kwaliteiten van de natuurgebieden zijn overal bekend. Met de ambitie 'landschapspark Oisterwijk' wil de gemeente de aandacht op het hele buitengebied vestigen. De gemeente wil zicht geven op de hele variëteit van het landschap als een Rijksmuseum dat niet alleen haar Nachtwacht wil laten zien, maar haar hele collectie.

In het hele buitengebied staat de kwaliteitsverbetering centraal, en veel minder de functie of de grootte ervan. Hiertoe komt in de omgevingsvisie een nieuw instrument.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Pannenschuurlaan 211 draagt bij aan een gevarieerd woonaanbod en speelt in op de ambitie Oisterwijks wonen van de gemeente Oisterwijk. Hierbij wordt voorzien in een splitsing van kavels op een agrarisch perceel. Door de kavels landschappelijk in te passen draagt de locatie aan de Pannenschuurlaan 211 bij aan een kwaliteitsverbetering van de noordelijke ingang van het dorp.

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 - 2027

Er ligt een grote opgave om de komende jaren veel woningen toe te voegen om te voorzien in de woningbehoefte. Positief is dat er ook veel potentiële locaties voor woningbouw in de gemeente liggen. De totale plancapaciteit ligt medio 2021 op ongeveer 2.560 woningen. Dit is ruimschoots voldoende om te voorzien in de behoefte voor de komende tien jaar (1.500 woningen voor de komende tien jaar) en het realiseren van het eerste deel van de opgave van 2.000 extra woningen voor de komende twintig jaar in het kader van de gebiedsontwikkeling Oostflank SRBT.

De wijk Pannenschuur ligt aan de noordoostkant van Oisterwijk en is ontstaan in de jaren '70 van de vorige eeuw. Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen. Het aandeel 65-plussers is juist lager dan gemiddeld. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Het

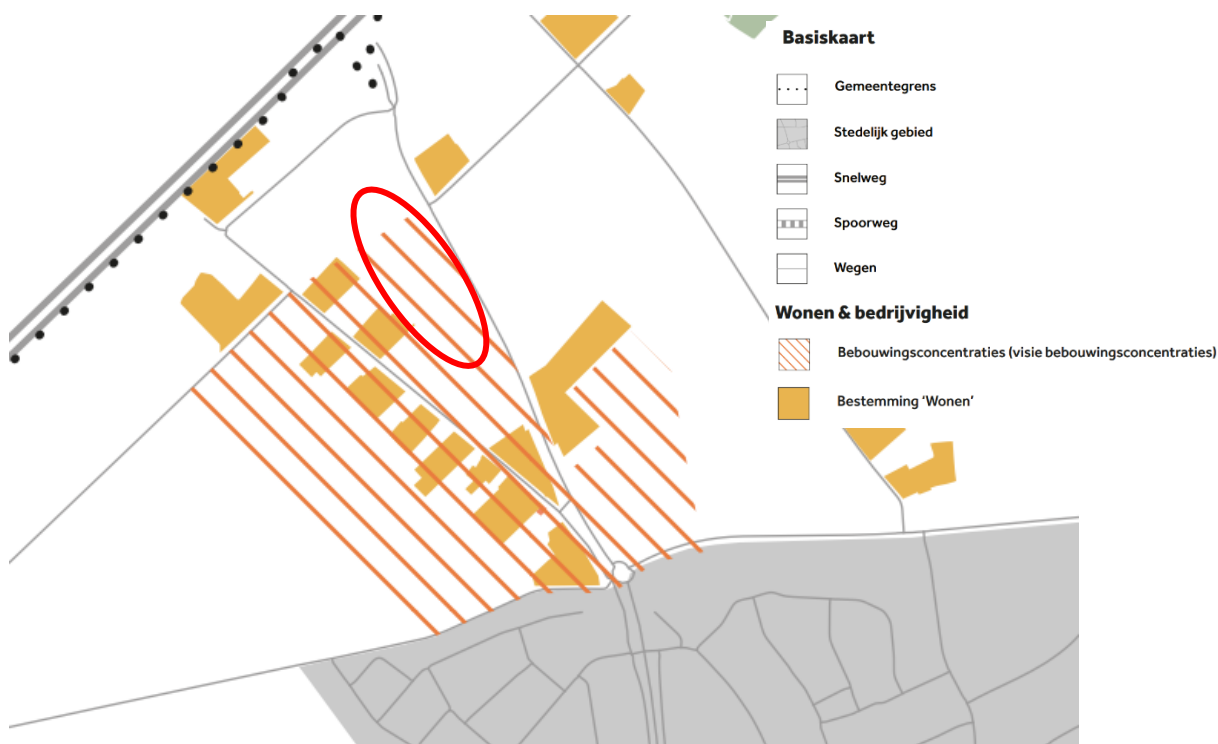
aandeel aan corporatiewoningen is er wat hoger dan gemiddeld (31%). Het is een van de wijken waar in het kader van klimaatadaptatie een opgave ligt om -waar mogelijk- te vergroenen. De ambitie is om de wijk verder uit te breiden in noordwestelijke richting. Hier ligt ook een mogelijke uitleglocatie voor woningbouw: Pannenschuur VI. Daarbij wordt vooral gedacht aan betaalbare huur- en koopwoningen gericht op 1- en 2-persoons huishoudens. De wijk is daarnaast ook aantrekkelijk voor (vitale) senioren vanwege de nabijheid van het buurtwinkelcentrum. Aandachtspunt hierbij is wel dat een relatief groot deel (zo'n 40%) van de huidige woningvoorraad niet geschikt is voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

Toetsing plangebied

Het plan bestaat uit de nieuwbouw van drie nieuwe, duurzame woningen, hiervan zijn er twee een toevoeging ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwbouw zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de entree van Oisterwijk. De nieuwe woningen voldoen aan de eisen van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het toevoegen van de woningen past binnen het woningbouwprogramma.

Visie Buitengebied

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



Uitsnede Visie Buitengebied, kaart Wonen & Bedrijvigheid

Wonen

Het buitengebied is een aantrekkelijk woonmilieu. Om dit te behouden zijn strikte regels van toepassing voor het toevoegen van woningen aan het buitengebied. Provinciaal beleid schrijft voor dat binnen het Landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Hierop is een aantal uitzonderingen van toepassing. Onder de noemer maatwerk, met als doel omgevingskwaliteit, is het mogelijk om onder voorwaarden woningen toe te voegen aan het buitengebied. Leidend hierbij is de kwaliteitsverbetering die hiermee wordt behaald. Bij het toevoegen van een woning moet er sprake zijn van een aanvaardbare locatie in landelijk gebied én dient de fysieke tegenprestatie, gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk te zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Voor de ontwikkeling van een woning betreft een aanvaardbare locatie een locatie binnen een bebouwingsconcentratie, of wanneer de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Verder is het ook mogelijk om ruimte-voor-ruimte-kavels te realiseren in het landelijk gebied. Dit als deze ontwikkeling door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit. Ook in dit geval moet er sprake zijn van een aanvaardbare locatie in de hoedanigheid van een bebouwingsconcentratie, of wanneer de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Hierbij geldt ook dat de ontwikkeling moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Ambities wonen (*Ruimte-voor-ruimte of vergelijkbaar*)

De ambitie is om meer ruimte voor flexibiliteit te bieden voor ruimte-voor-ruimte-woningen of vergelijkbaar in het buitengebied, waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap centraal staat. Daarnaast worden er conform provinciaal beleid mogelijkheden geboden om ruimte-voor-ruimte-woningen te realiseren ter plaatse van locaties aansluitend op een bebouwingsconcentratie of stedelijk gebied. Dit alleen wanneer dit een logische afronding van een bebouwingsconcentratie of stedelijk gebied tot gevolg heeft. En er sprake is van een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit aldaar. Uitgangspunt hierbij is dat het niet wenselijk is dat de historische linten vastgroeien aan de kernen.

Binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties zijn onder voorwaarden nieuwe ruimte-voor-ruimte-woningen of vergelijkbaar toegestaan, mits er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Naast algehele aspecten als een goede ruimtelijke ordening en milieuhygiënische inpasbaarheid, zijn onder meer de volgende aspecten relevant in de afweging of sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie:

- Behoud zichtrelaties/doorzichten op het achterliggende open gebied;
- Inpasbaarheid binnen bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Behoud van de bestaande landschappelijke- en groenstructuur geldt hierbij als uitgangspunt;
- Uitbreiding van het lint is in principe niet wenselijk;
- De historische bebouwingslinten mogen niet vastgroeien aan de kernen en dienen het landelijke karakter te behouden. Verstedelijking is niet gewenst;
- De bebouwing dient aan te sluiten op de omgeving.

Toetsing

In de Visie Buitengebied is het plangebied op de kaart Wonen & Bedrijvigheid aangewezen als bebouwingsconcentratie. De beoogde ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van een

agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning waarbij het hobbymatig houden en stallen van paarden blijft bestaan. De bestaande (bij)gebouwen ter plaatse van de huidige bebouwing zullen worden gesloopt tot resterend 363 m². Daarnaast worden twee kavels gecreëerd met twee ruimte-voor-ruimte woningen. De ontwikkeling past binnen het bebouwingslint met verspreid gelegen woningen. Het planvoornemen wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De kavels van de drie woningen worden voorzien van houtwallen waardoor het landschappelijke karakter van het gebied wordt behouden. In het ontwerp wordt rekening gehouden met zichtlijnen van bestaande bebouwing. De bouw van de drie woningen doet hier geen afbreuk aan.

Bebouwingsconcentraties in bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied heeft als één van de doelstellingen:

- versterken van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties;

Het provinciale beleid biedt mogelijkheden om in bebouwingsconcentraties onder voorwaarden ruimere mogelijkheden te bieden voor (her)gebruik van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Naast een verruiming van de gebruiksmogelijkheden kunnen er ook (op beperkte schaal) bouwmogelijkheden worden geboden. Uitgangspunt bij verruimde mogelijkheden is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Als bebouwingsconcentraties worden in dat verband aangemerkt gebieden met een hogere bebouwingsdichtheid met wisselende functies. Met het oog op deze beleidsverruiming is geïnventariseerd welke delen van het buitengebied van Oisterwijk in aanmerking komen om als bebouwingsconcentratie te worden aangemerkt. In eerste instantie zijn daarbij 9 gebieden benoemd waar sprake is van een hogere concentratie van bebouwing.

8. Pannenschuurlaan-Molenbaan

De Pannenschuurlaan is een zeer drukke weg en vormt de belangrijkste entree van de kern Oisterwijk. Net buiten de kern sluit de Molenbaan aan op de Pannenschuurlaan. Deze kruising is onveilig. Met name langs de Molenbaan is sprake van de nodige bebouwing. Een deel van deze bebouwing is van relatief recente datum. Door de weg- en erfbeplanting langs de Molenbaan is sprake van een enigszins groen karakter. Ondanks de jonge beplanting langs de Pannenschuurlaan is daar het beeld van de brede weg bepalend voor de beleving.

De panden worden hoofdzakelijk gebruikt voor woondoeleinden (met aan huis gebonden beroepen) en enkele agrarische en agrarisch verwante bedrijven (onder andere dierenarts en opslag). Enkele panden zijn als voormalig agrarisch bedrijf aan te merken. De Pannenschuurlaan is aangemerkt als ontsluitingsweg in het GVVP, de Molenbaan als erftoegangsweg 2.

Langs de Pannenschuurlaan komen enkele verspreide agrarische bedrijven (waaronder een glastuinbouwbedrijf) en woningen voor. Het gebied ligt in de AHS en is aangemerkt als extensiverings-gebied. In het gebied zijn geen bijzondere natuur- of landschapswaarden aanwezig. Het noordelijke gedeelte van de Pannenschuurlaan en Molenbaan is gelegen in het Leemkuilen-Vennen gebied waar een verdere verstedelijking, overeenkomstig de uitgangspunten voor de Groene Mal, dient te worden voorkomen.

Dit betekent echter niet dat deze gebieden allemaal kunnen worden aangemerkt als bebouwingsconcentratie, met ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis van de volgende criteria zijn 5 concentraties geselecteerd die voor verruiming van gebruiks- en bouwmogelijkheden in aanmerking komen:

- grenzend aan de kern: voor de gemeente is van doorslaggevende betekenis of een concentratie ook direct aan een van de kernen grenst;
- de mate van concentratie van bebouwing en reeds aanwezige verscheidenheid aan functies;
- belang van omliggende agrarische bedrijven en na te streven agrarische ontwikkelingen (LOG);
- verkeer en verkeersveiligheid;
- aanduidingen op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid.

Op basis van de genoemde criteria en de analyse (bijlage 6) komen de volgende 5

bebouwingsconcentraties in aanmerking voor een verruiming van gebruiks- en bouw mogelijkheden:

- Heukelom;
- Vinkenberg-Heuvelstraat;
- Pannenschuurlaan-Molenbaan.
- 't Stokske-Zandstraat-Heiligenboom;
- Oirschotseweg-De Hild.

In deze bebouwingsconcentraties kunnen, afhankelijk van de kenmerken van de bebouwingsconcentraties, ten opzichte van de overige delen van het plangebied, ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geboden in de vorm van nevenactiviteiten en vervolgfuncties op (voormalige) agrarische bedrijven.

De mogelijkheden voor verdichting en verruiming zijn niet in alle bebouwingsconcentraties identiek. Het reeds aanwezige gebruik, de ligging ten opzichte van het LOG, de ruimtelijk kwaliteiten en de functie die aan een gebied is toegekend zijn hierin bepalend.

Het gebied Pannenschuur-Molenbaan vormt de entree tot de kern Oisterwijk. Kwaliteitsverbetering kan met name bereikt worden door eisen te stellen aan de bebouwing en landschappelijke aankleding, de toegestane functies zijn minder relevant. Gelet op de grote verkeersdrukte op de Pannenschuurlaan en de slechte bereikbaarheid van de Molenbaan zijn functies met een publieks- of verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

5. RANDVOORWAARDEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valleta (of wel: ‘Verdrag van Malta’) regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

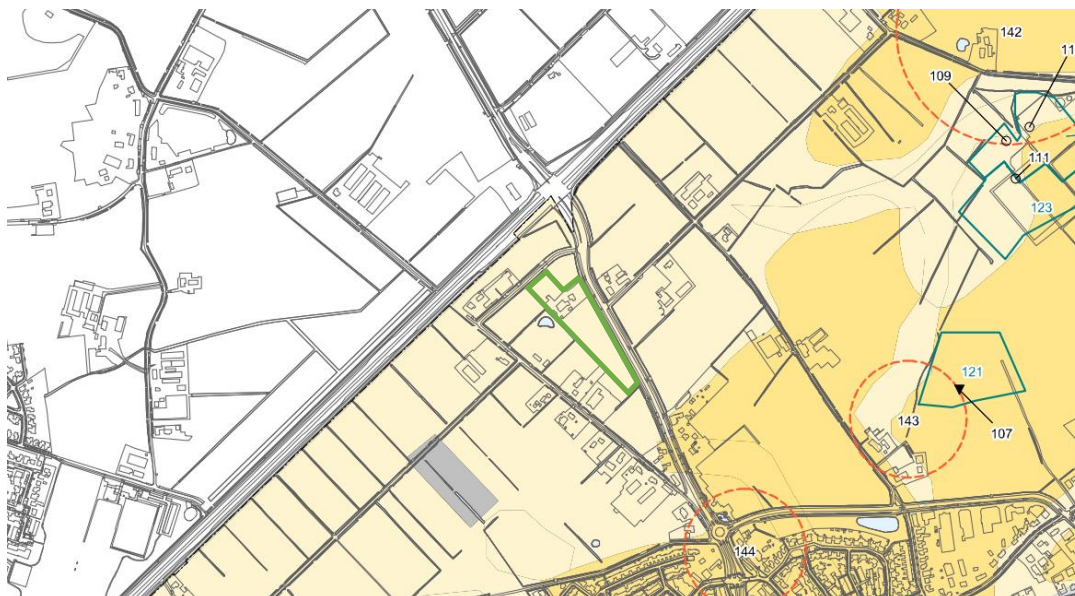
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft in 2018 het ‘Beleidsplan Archeologie – gemeente Oisterwijk’ vastgesteld. Het beleidsplan gaat in op hoe de gemeente Oisterwijk kan voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg en geeft tevens aan hoe de gemeente in uiteenlopende omstandigheden om wil gaan met historische bodemschatten.

Voor de gehele gemeente is daarbij een verwachtingskaart opgesteld. De verwachtingskaart geeft inzicht in het archeologisch erfgoed binnen de gemeente. Op de verwachtingskaart is door de aanduidingen laag-, middelhoog- en hoog verwachtingsgebied aangegeven wat de archeologische verwachtingen zijn. De verwachtingskaart is vertaald in een beleidskaart waaraan matrixnormen zijn gekoppeld. Op de beleidskaart en in de matrixnormen is opgenomen hoe wordt omgegaan met archeologie in de betreffende verwachtingsgebieden. Vervolgens staat in het beleidsplan wanneer archeologisch onderzoek wel of niet verplicht is en aan welke eisen dat onderzoek moet voldoen.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Oisterwijk (plangebied groen omlijnd)

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oisterwijk ligt het plangebied in een lage archeologische verwachtingszone. Voor deze gebieden is geen archeologisch onderzoek vereist. In het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied ook geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

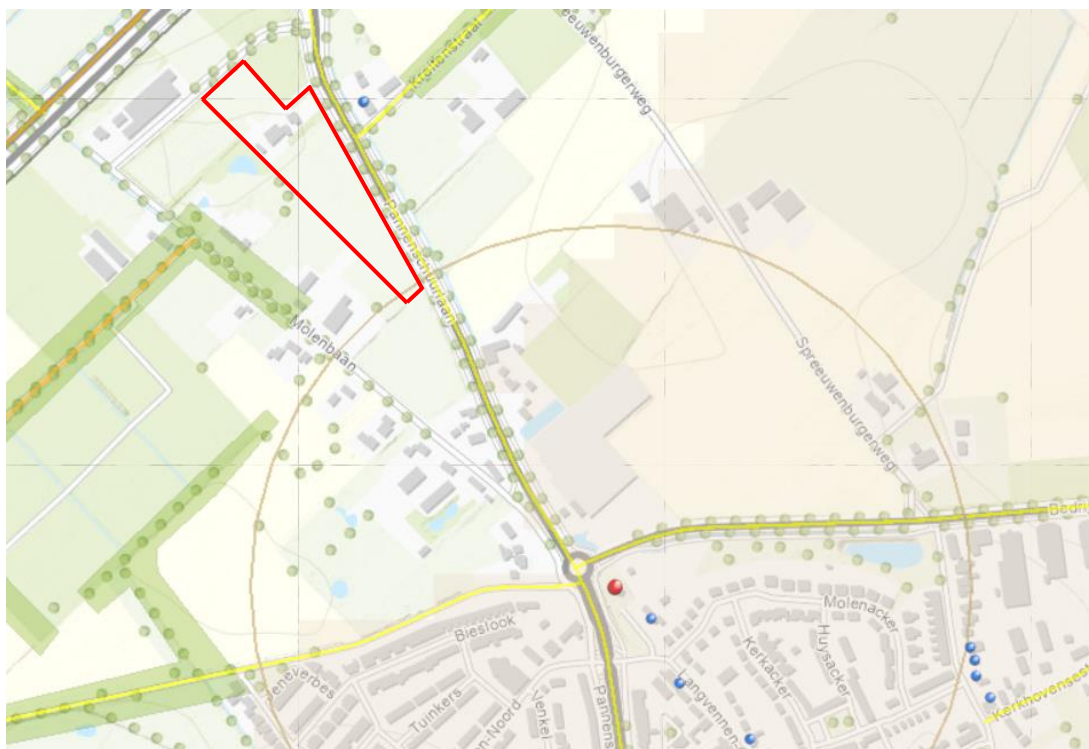
Cultuurhistorie

De erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.



Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Historische geografie (lijn) – redelijk hoog

De pannenschuurlaan zelf is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Het planvoornemen aan de Pannenschuurlaan 211 is niet in strijd met de cultuurhistorische waarden van de provincie Noord-Brabant.

Molenbiotoop

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de molenbiotoop van de Kerkhovense molen. Een molenbiotoop of molenbeschermingszone is een gebied waarbij vaak beperkingen gelden voor gebouwen en/of beplantingen in de omgeving van een molen. Dit om zo veel mogelijk onbelemmerende toetreding van de wind voor molens mogelijk te maken.

De regels omtrent die molenbiotoop zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Woongebieden Oisterwijk'. Een gedeelte van het plangebied behoudt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a) binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een bouwhoogte van meer dan 0 meter;
- b) binnen een afstand van 100 meter tot 200 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een bouwhoogte van meer dan 7 meter;
- c) binnen een afstand van 200 meter tot 300 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een bouwhoogte van meer dan 8 meter;
- d) binnen een afstand van 300 meter tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een bouwhoogte van meer dan 10 meter;

- e) binnen een afstand van 400 meter tot 500 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een bouwhoogte van meer dan 11 meter;
- f) het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a t/m e indien:
 - 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 - 2. toepassing van de in dit lid onder a t/m e bedoelde maten de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- g) indien op grond van de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m e, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de andere bestemmingen;
- h) indien op grond van de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen een hogere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m e, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de bestaande bouwwerken.

Daarnaast is de volgende regeling voor, onder andere, hoog opgaande beplanting opgenomen:

Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is binnen een afstand van 500 meter van de molen verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a) het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b) het ophogen van gronden.

Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a) normaal beheer of onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;
- b) reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c) noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend;
- d) het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid zijn, niet hoger zijn dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan.

Alleen het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied binnen de molenbiotoop op een afstand van circa 460 meter. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' staat dat binnen een afstand van 400 en 500 meter tot het middelpunt van de molen geen bouwwerken worden opgericht met een bouwhoogte van meer dan 11 meter. De ontwikkeling van de meest zuidelijke Ruimte voor Ruimte woning valt binnen deze regeling. De bouwhoogte in dit bestemmingsplan van maximaal 10 meter blijft binnen dit gebied onder de 11 meter.

De huidige regeling voor de molenbiotoop wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

Voor onderhavig planvoornemen dient aangetoond te worden of omliggende bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en/of in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het planperceel aan de Pannenschuurlaan 211 is gelegen ten noorden van de kern Oisterwijk. Het plangebied bevindt zich aan een hoofdontsluitingsweg in een gebied waar zowel woningen als (agrarische) bedrijven voorkomen. Om die reden wordt er gerekend met de richtafstanden t.o.v. een gemengd gebied.

Belemmering omliggende bedrijven

Aan de Molenbaan, ten oosten van het plangebied, bevinden zich vier bedrijfsbestemmingen. De bedrijfsbestemmingen betreffen een makelaar, varkenshouderij, kinderopvang en dierenarts. Enkel de varkenshouderij voldoet niet aan de richtafstand die is voorgeschreven. Aan de Kreitenstraat 40 bevindt zich een veehouderij op 60 meter afstand van het plangebied. De Kreitenmolenstraat 300 voorziet in de laatste nabijgelegen bedrijfsbestemming, namelijk een restaurant op 150 meter afstand. Deze twee bedrijfsbestemmingen liggen ook ruim buiten de richtafstanden voor een gemengd gebied. Aan de Hoolstraat 17 (390 meter), Kreitenstraat 20 en 40 (630 meter 115 meter), en de Spreeuwenburgerweg 41 en 60 (180 meter en 360 meter) bevinden zich veehouderijen.

Adres	Functie	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Hoolstraat 17	Veehouderij	3.2	50 meter	390 meter
Molenbaan 1	Makelaar	1	0 meter	90 meter
Molenbaan 1	Varkenshouderij	4.1	200 meter	80 meter
Molenbaan 2	Kinderopvang	2	10 meter	135 meter
Molenbaan 7 – A	Dierenarts	3.1	30 meter	55 meter
Kreitenstraat 20	Veehouderij	3.2	50 meter	630 meter
Kreitenstraat 40	Veehouderij	3.2	50 meter	115 meter
Kreitenmolenstraat 300	Restaurant	1	0 meter	150 meter
Spreeuwenburgerweg 41	Veehouderij	3.2	50 meter	180 meter
Spreeuwenburgerweg 60	Veehouderij	3.2	50 meter	360 meter

De varkenshouderij aan de Molenbaan 1 voldoet niet aan de richtafstand. Derhalve is een geuronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat aan de Pannenschuurlaan 211 en dat de ontwikkeling geen onevenredig nadelig effect heeft voor de bedrijfsvoering van de varkenshouderij. Het geuronderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Aan de overige richtafstanden wordt voldaan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven wordt door de nieuwe woningen niet nadelig beïnvloed.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten

dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Onderzoek

In februari 2023 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Pannenschuurlaan 211 te Oisterwijk, kadastraal bekend gemeente Oisterwijk, sectie H, nummers 444 en 830. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn behoudens een asbesthoudende dakbedekking geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Rood omlijnde gedeelte:

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met zink. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met kobalt en nikkel. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met zink, benzeen, xylenen, barium, cadmium, nikkel en zink. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Voormalig onderzocht gedeelte perceel door Aeres Milieu in 2018 en 2020 (geel omlijnd):

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan het restant van de onderzoekslocatie rekening houdend met de (lichte) verhogingen met metalen, PCB, PAK en zeer plaatselijk minerale olie in de bodem als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op de locatie is in 2020 een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd (rapport Pannenschuurlaan 211 te Oisterwijk, d.d. 16-01-2020 met kenmerk AM18542-2). Uit het onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de loods en de aangrenzende stal een marginaal verhoogde asbestconcentratie is aangetoond. Ter plaatse van het vervallen stalletje in de zuidoosthoek van de locatie is een matig verhoogde concentratie met asbest aangetoond. De reguliere geldigheidstermijn van een bodemrapportage is 3 tot 5 jaar. Het bevoegd gezag kan verlangen dat er opnieuw een asbest in bodem onderzoek wordt uitgevoerd op de locatie daar de asbesthoudende dakbedekking uit het verkennende asbestonderzoek uit 2020 nog aanwezig is op de locatie.

Opgemerkt dient te worden dat er tijdens het onderzoek dat uitgevoerd is in 2020 geen rekening is gehouden met de eventuele verontreiniging van de bodem door PCB (polychloorbifenylen). Recent is gebleken dat asbesthoudende (dak)platen voorzien kunnen zijn van een coating die polychloorbifenylen (PCB) bevat. Door verwerking van dergelijke asbestdaken, bestaat de kans dat er dan behalve een asbestverontreiniging ook een PCB-verontreiniging in de bodem aanwezig is. PCB zijn daarmee een verdachte stof bij asbestonderzoek. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders

worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.



Globale begrenzing onderzoekslocatie

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Op basis van het eerder uitgevoerde asbestonderzoek blijkt dat er asbest aanwezig was ter plaatse van de loods en de aangrenzende stal. Het aspect asbest en PCB kan te zijner tijd na sloop meegenomen worden in een aanvullend bovengrondonderzoek.

5.4 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit. De wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid is vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) de Structuurvisie buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid richt zich op het beschermen van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderdagverblijven. Onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen worden als beperkt kwetsbare objecten aangewezen.

De beoogde ontwikkeling omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Om de externe veiligheid ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling te beoordelen wordt er een onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt door een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het PR wordt op de kaart van het gebied weergegeven middels zogeheten

risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen binnen een risicocontour. Het plaatsgebonden risico leidt daarmee tot geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang (10 personen of meer) overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit wil zeggen dat elke wijziging inzake planologische keuzes, zowel moet worden onderbouwd als ook verantwoord moet worden door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag geeft hierbij aan of het groepsrisico in de betreffende situatie verantwoord wordt beschouwd.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het 'risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'. Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de 'cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de

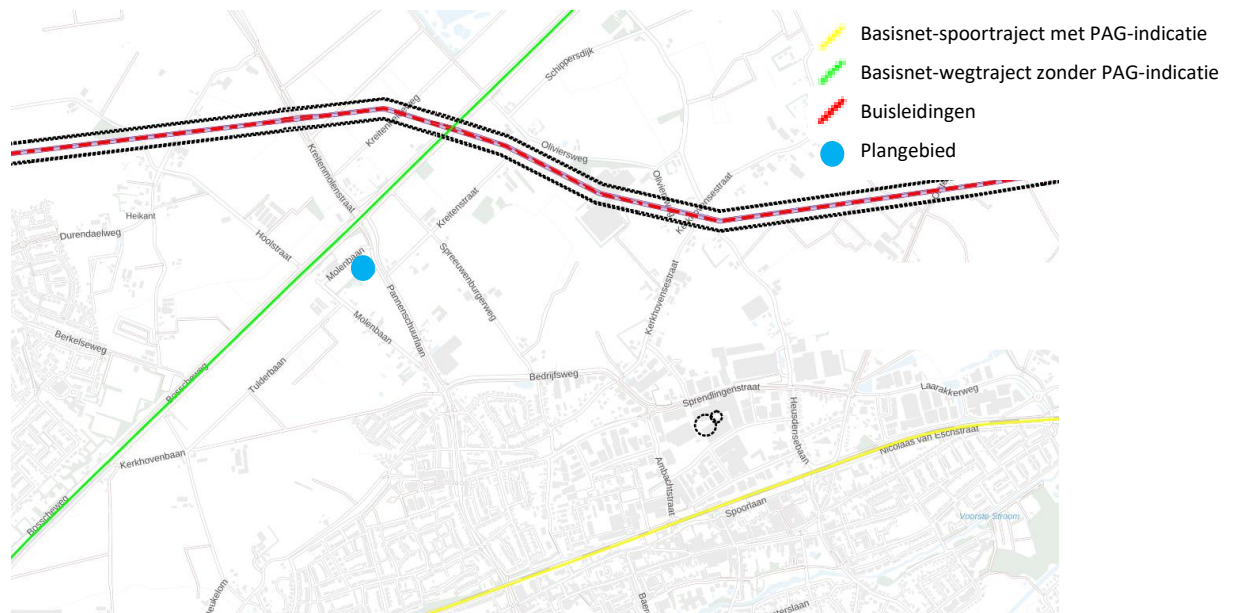
veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

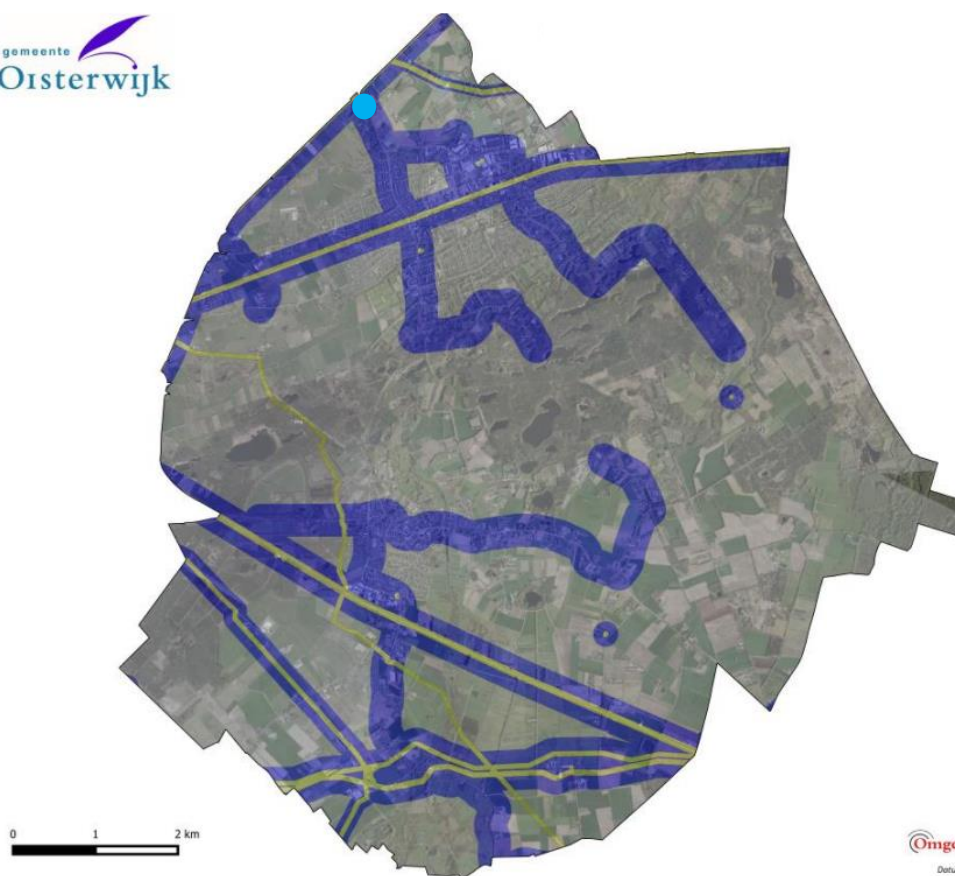
Het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Uitsnede Risicokaart Nederland



Kaart veiligheidsregio (plangebied blauw)

Transport over water

In de nabij omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor of weg

Het niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen in Oisterwijk vindt plaats over de weg en het spoor. In de nabijheid van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de spoorlijn Tilburg – Eindhoven, de Rijksweg N65 en Pannenschuurlaan. De afstand tot de spoorlijn Tilburg – Eindhoven bedraagt circa 1.400 meter. Het spoortraject heeft een invloedsgebied van >2km in verband met het vervoer van toxische stoffen. Om die reden dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan aansluiting worden gezocht bij de standaard verantwoording en het standaard advies van de Veiligheidsregio. Deze stukken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Onderzoek

Voor de locatie is op 16 januari 2023 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd door Adviesgroep AVIV. In notitie externe veiligheid worden de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen bepaald door toepassing van de vuistregels zoals opgenomen in de handleiding risicoanalyse transport (Hart). Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Het groepsrisico is en blijft kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Daarnaast is er geen toename van het groepsrisico, aangezien de populatie na de ontwikkeling van het plangebied nagenoeg niet verandert. De verdere

verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient, conform artikel 7 van het Bevt, het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Flora & fauna

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden en soorten regelt. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de vogel- en habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet. Het eerste aanspreekpunt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning is de gemeente. De bevoegdheden om te toetsen aan de Wet natuurbescherming is bij de provincie gelegd. Het uitgangspunt van de wet is dat er geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Nederland worden deze gebieden aangewezen binnen de EU-vogelrichtlijn en de EU-habitatrichtlijn. In Natura 2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In het opgestelde beheerplan wordt beschreven hoe de instandhoudingsdoelstellingen bereikt dienen te worden. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische hoofdstructuur genoemd (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het bestaat uit gebieden die samen een netwerk vormen door Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. In het NNN geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van de ingreep moeten bovendien worden gecompenseerd. Naast ongeveer 20 Nationale parken, meren, rivieren en de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee vallen alle Natura 2000 gebieden onder het NNN. De landbouwgebieden worden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wn) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de diersoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels
alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- Overige beschermde soorten
soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Onderzoek

Voor de locatie is een ecologische quickscan uitgevoerd (bijlage, BrabantEco, 2023-BE-0488, 24 januari 2023). Het doel van verkennend onderzoek is om vast te stellen of de geplande ontwikkeling mogelijk effect heeft op de beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden. Er wordt een eerste inzicht verkregen in het mogelijke effect op deze beschermde natuurwaarden in en om het plangebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden ondernomen met betrekking tot aanvullend onderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen of uitsluiten van aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Naast soorten die bijzondere bescherming genieten, geldt er een algemene zorgplicht om planten en dieren niet onnodig te verstoren. Daarom dienen flora en fauna en eventuele effecten in kaart gebracht te worden om deze te kunnen toetsen aan natuurwetgeving. Het rapport zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en -beleid en de mogelijke effecten als gevolg van het project en kan voor de opdrachtgever als bewijsstuk dienen voor het verrichtte natuuronderzoek.

Conclusie

Onderzoek naar de gebiedsbescherming toont aan dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten ten aanzien van de NNN en Natura 2000. Een Aeries berekening in hoofdstuk 5.6 toont de stikstofdepositie aan. Onderzoek naar de soortbescherming toont aan dat beschermde soorten planten door gebrek aan geschikte biotopen niet zijn te verwachten in het gebied. Binnen het plangebied zijn houtopstanden aanwezig welke met de beoogde ontwikkelingen blijven bestaan.

Tijdens het veldonderzoek is er geconstateerd dat er mogelijk gebouw bewonende vleermuizen voorkomen in de woning op het plangebied. In ditzelfde gebouw komen mogelijk nestlocaties voor broedende huismussen voor. Onderzoek naar deze soortgroepen is noodzakelijk. Voor de bestaande te behouden (bedrijfs)woning kunnen bij verbouwwerkzaamheden de eventuele aanwezige vleermuizen of huismussen een belemmering zijn. Het onderzoek is alleen noodzakelijk wanneer er een omgevingsvergunning voor de verbouw van de bestaande woning aangevraagd wordt, maar vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor de twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen zijn er geen belemmeringen. Voor de overige beschermde en onbeschermde soortgroepen wordt aanwezigheid in de vorm van nesten, vaste verblijfplaatsen of voorplantingsgebied niet mogelijk geacht. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Stikstof

Beleid

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is 'AERIUS Calculator (versie 2023)' de meest recente versie waarmee gerekend kan worden. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j. In het geval de depositie wél hoger is dan 0,00 mol/ha/j, zijn er enkele mogelijkheden zoals het (intern of extern) salderen of de ADC-toets. Deze toets is echter enkel bruikbaar bij zeer grote dwingende projecten zonder alternatief, waarbij tevens gecompenseerd wordt. Het salderen is een manier om uiteindelijk de natuurvergunning te verkrijgen door binnen of buiten het project aan te tonen dat er minder of geen extra stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de wens om de planlocatie aan de Pannenschuurlaan 211 te Oisterwijk te herontwikkelen. De beoogde ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van de agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast worden twee kavels gecreëerd met twee ruimte-voor-ruimte woningen.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanlegfase en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek wijzigen, dan dient een nieuwe AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Beoordeling

Vervangende nieuwbouw

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van vervangende nieuwbouw aan de Pannenschuurlaan te Oisterwijk, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de N65, Pannenschuurlaan, Molenbaan, Tulderbaan en Kreitenstraat. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Wet geluidhinder (N65)

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de N65 is maximaal 58 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Oisterwijk kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €90.000,- (300 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Daarnaast is de weg op ruime afstand gelegen waardoor het stuk wegdek groter kan uitvallen.
- De gemeente Oisterwijk beschikt niet over een eigen geluidbeleid waarin aanvullende eisen worden gesteld bij het aanvragen van een hogere waarde.

- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Wet geluidhinder (Pannenschuurlaan)

- De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden bij waarneempunt 27. Dit betekent dat de gevel doof moet worden uitgevoerd of moeten worden voorzien van een bouwkundige voorziening om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de maximale ontheffingswaarde. Bij voorliggende plannen is men voornemens om bouwkundige voorzieningen te treffen, bijvoorbeeld Silent Air, om de geluidbelasting achter deze voorziening terug te brengen zodat achterliggende ramen in verblijfsgebieden geopend kunnen worden.
- De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de overige waarneempunten overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Pannenschuurlaan is hier maximaal 57 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Oisterwijk kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €90.000,- (300 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- De gemeente Oisterwijk beschikt niet over een eigen geluidbeleid waarin aanvullende eisen worden gesteld bij het aanvragen van een hogere waarde.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Wet geluidhinder (Molenbaan)

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 37 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Wet geluidhinder (Tulderbaan)

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 29 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Wet geluidhinder (Kreitenstraat)

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 30 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van

deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Twee nieuwbouwwoningen

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van twee nieuwbouwwoningen aan de Pannenschuurlaan te Oisterwijk, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de N65, Pannenschuurlaan, Molenbaan, Tulderbaan en Kreitenstraat. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Wet geluidhinder (N65)

- De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden ter plaatse van waarneempunt 4. Dit betekent dat de betreffende gevel doof moet worden uitgevoerd, of moeten worden voorzien van een bouwkundige voorziening om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de maximale ontheffingswaarde. Bij voorliggende plannen is men voornemens om bouwkundige voorzieningen te treffen, bijvoorbeeld Silent Air, om de geluidbelasting achter deze voorziening terug te brengen zodat achterliggende ramen in verblijfsgebieden geopend kunnen worden.
- Bij de gemeente Oisterwijk kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde voor de overige waarneempunten.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €90.000,- (300 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- De gemeente Oisterwijk beschikt niet over een eigen geluidbeleid waarin aanvullende eisen worden gesteld bij het aanvragen van een hogere waarde.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Wet geluidhinder (Pannenschuurlaan)

- De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden bij verschillende waarneempunten. Dit betekent dat de betreffende gevels doof moet worden uitgevoerd, of moeten worden voorzien van een bouwkundige voorziening om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de maximale ontheffingswaarde. Bij voorliggende plannen is men voornemens om bouwkundige voorzieningen te treffen, te weten Silent Air, om de geluidbelasting achter deze voorziening terug te brengen zodat achterliggende ramen in verblijfsgebieden geopend kunnen worden.
- In het ontwerp van de woningen is al gerekend met een scherm om zorg te dragen dat de geluidbelasting op de achtergevel beneden de voorkeursgrenswaarde ligt. Gezien de dove gevel ook op de verdiepingen benodigd is, is een dergelijk hoog scherm nodig dat er bezwaren optreden van financiële en landschappelijke aard.
- Aanvullend is onderzocht of het verplaatsen van het bouwvlak leidt tot een optredende geluidbelasting onder de maximale ontheffingswaarde. Een verdubbeling van de afstand tot aan de weg zal leiden tot een verlaging van de optredende waarde van 3 dB. De optredende waarde zou hiermee alsnog boven de maximale ontheffingswaarde uitkomen.

- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €90.000,- (300 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- De gemeente Oisterwijk beschikt niet over een eigen geluidbeleid waarin aanvullende eisen worden gesteld bij het aanvragen van een hogere waarde.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Wet geluidhinder (Molenbaan)

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 36 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Wet geluidhinder (Tulderbaan)

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 27 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Wet geluidhinder (Kreitenstraat)

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 36 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Als gevolg van de geluidbelasting van de N65 en de Pannenschuurlaan dient de gevel doof uitgevoerd te worden of er moeten bouwkundige voorzieningen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de maximale ontheffingswaarde.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleid

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer worden stoffen genoemd die mogelijk vrij kunnen komen bij activiteiten binnen een inrichting, zoals fijn stof (PM10 en PM2,5), stikstofdioxide (NO2), benzeen (C6H6), koolmonoxide (CO) en zwaveldioxide (SO2). Aangezien

binnen Nederland met name de componenten NO₂ en PM₁₀ relevant zijn, worden in de voorliggende memo enkel de emissies als gevolg van deze componenten beschouwd. Het programma houdt rekening met de nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het Programma, behoeven niet meer te worden getoetst aan de normstelling (grenswaarden) die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. De criteria om te kunnen beoordelen in hoeverre sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de regeling NIBM. Er is sprake van een ‘Niet in betekende mate bijdragen’ indien vanwege het bouwplan de concentraties in de buitenlucht aan zowel fijnstof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met niet meer dan 3% toeneemt.

De “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wijst categorieën van gevallen aan die als “niet in betekende mate” worden aangemerkt waarmee invulling wordt gegeven aan artikel 5.16, vierde lid, van de Wet milieubeheer. Hiermee wordt voorkomen dat voor projecten waarvan op voorhand gesteld kan worden dat deze niet in betekende mate bijdragen, een uitgebreide toetsing voor het aspect luchtkwaliteit dient plaats te vinden. Zo zijn in de “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” woningbouwlocaties aangewezen die zullen worden voorzien van één ontsluitingsweg en die netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen genereren. In het geval van twee ontsluitingswegen geldt hierbij netto niet meer dan 3000 nieuwe woningen. Hiervan is derhalve vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtkwaliteit, ofwel de concentraties aan de genoemde componenten in de buitenlucht met niet meer dan 3% toenemen.

Onderzoek

NIBM

Uit de regeling NIBM blijkt dat een project met minder dan 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In dit geval is sprake van een woningbouwproject met één reeds planologisch vergunde woning en één nieuwe woning, waardoor de luchtkwaliteit aspecten geen belemmering vormen voor dit project.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Omgekeerd dient aangetoond te worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. In de wet zijn grenswaarden opgenomen ten aanzien van de jaargemiddelde concentraties voor onder andere stikstofdioxide en fijnstof. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxiden en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Volgens de Atlas leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bedraagt de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse ongeveer 15 µg/ m³ (PM₁₀) en ongeveer 8 µg/m³ (PM_{2,5}) en de achtergrondconcentratie stikstofdioxiden (NO₂) ter plaatse ongeveer 10 µg/m³.

Er wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldaan. Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is vastgesteld in het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 door de minister van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW).

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld in het Nationaal Waterplan 2016-2021 door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. In de jaren voorafgaand aan de vorige Nationale Waterplannen, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 een nieuwe fase in.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap schetst de visie en ambities voor de lange termijn (2050). De Dommel is anders gaan denken dan in het voorgaande Waterbeheerplan 2016-2021. In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving en zorgt voor een goede

waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat omgang met water fundamenteel móet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de veranderingen zijn gericht op:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar beekdal;
- Van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- Van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²).

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

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

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Gemeente Oisterwijk

Op 22 februari 2022 is de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022 vastgesteld door de gemeente Oisterwijk. Conform het gemeentelijk beleid heeft de eigenaar van een perceel de verplichting om al het hemelwater dat op betreffend perceel valt op eigen terrein te verwerken. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze in de toe te passen voorziening(en) waarbij het volgende geldt:

- a. deze moet 0,06 (60 mm per m²) x oppervlak (m²) x gevoeligheidsfactor (volgens keur waterschap) in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen.

- b. de snelheid van verwerking van het geborgen hemelwater dient dusdanig te zijn, dat de berging na 48 uren weer leeg is. Bij aanvraag wijziging bestemmingsplan / omgevingsplan of omgevings- vergunning dient dit beschreven en berekend te worden.

Grondwater

Bij de aanleg van nieuwe bebouwing worden zo min mogelijk ontwateringsmiddelen toegepast. Waar mogelijk zal gekozen worden voor het ophogen van terreinen om de ontwateringsdiepte op acceptabel niveau te houden. Voor nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van het volgende uitgangspunt:

GHG 0,70 m1 - mv met een overschrijdingskans van maximaal 4 weken p/jr. 0,50 – mv

Waterparagraaf

Bodem

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van Oisterwijk (gemeente Oisterwijk). Van belang bij voorkoming van grondwateroverlast is de hoogteligging van het plangebied in relatie tot de optredende grondwaterstanden.

Het plangebied is in oostelijke richting aflopend richting de Pannenschuurlaan van 10,4 m + NAP naar 9,8 m + NAP. De watergang langs de Pannenschuurlaan heeft een slootbodem op ca. 9,4 + NAP. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht weer van de genoemde hoogteverschillen visueel weer.



Hoogteligging plangebied

Grondwater

De optredende grondwaterstanden zijn afhankelijk van de lokale bodemopbouw en ontwatering van het gebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van gekende bodemdata van DINO loket en bodemdata Nederland. Volgens het Dinoloket en Bodemdata Nederland bestaat de bodem tot 2,8 m beneden maaiveld hoofdzakelijk te bestaan uit zand, leem en silt. Tot 0,8 m beneden maaiveld is een zandige leemlaag te verwachten.

Op basis van het meetnet van peilbuizen van de gemeente Oisterwijk is inzicht in de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied. Het meest relevante meetpunt is gelegen aan het Molenbaantje ten noorden van de Rijksweg N65. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op 8,38 meter + NAP. De maaiveldhoogte van het plangebied loopt in oostelijke richting af van 10,44 meter + NAP naar 9,88 meter + NAP.

Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat de GHG ter plaatse minimaal 1,50 meter onder het maaiveld is gelegen ($9,88 \text{ m} - 8,38 \text{ m} = 1,50 \text{ m}$). Op basis van deze inschattingen kan gesteld worden dat het plangebied zich goed leent voor het aanleggen van waterbergende voorzieningen.



Grondwaterstand plangebied

Oppervlaktewater



Uitsnede legger De Dommel

Langs de noordoostkant van het plangebied stroomt een B-watergang (zie voorgaande afbeelding). In het planvoornemen wordt de watergang niet aangetast.

Hemelwater

Voor hemelwater vraagt het waterschap om onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. bergen en hergebruik
2. bergen en infiltreren
3. bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
4. direct afvoeren naar oppervlaktewater
5. bergen en vertraagd afvoeren naar de riolering

Het hemelwater wordt opgevangen op de daken en vertraagd afgevoerd. In de tuin is er sprake van berging van water en infiltratie in de bodem.

Waterberging

Voor het totale verharde oppervlak in de nieuwe situatie dienen er compensatievoorzieningen aangelegd te worden ten behoeve van waterberging. De bestaande woning met de bijbehorende verhardingen heeft een oppervlakte van 613 m². De beide nieuwe woningen hebben elk een oppervlakte van 150 m² en de bijgebouwen een oppervlakte van elk 100 m². Voor verharding (oprit, terras, etc.) wordt per kavel 250 m² gerekend. In totaal betekent dit een oppervlakteverharding van 1.613 m². Conform de rekenregel van de gemeente Oisterwijk dient er 96,8 m³ waterberging per

kavel gerealiseerd te worden. ($1.613 \times 0,06 \text{ m}^2 = 96,8 \text{ m}^3$). Hier is genoeg ruimte voor op de percelen aan de Pannenschuurlaan. De waterberging wordt gerealiseerd door het aanleggen van compensatievoorzieningen tussen de percelen. Er kan gekozen worden voor open water in bijvoorbeeld de vorm van vijvers, wadi's of laagtes in de tuin.

Daarnaast kan ook gekozen worden voor het plaatsen van infiltratiekragen onder de verharding (terras of oprit) of een vergelijkbaar systeem. Voor een plaatsing onder een licht belaste verharding dient een gronddekking van minimaal 0,5 meter aangehouden worden. Waarschijnlijk is een combinatie van maatregelen noodzakelijk, bijvoorbeeld infiltratiekragen onder het terras in combinatie met laagtes in de tuin of toepassing van halfverharding of waterpassende verharding. Lozing van hemelwater op openbaar gebied is niet toegestaan.

De aanleg en instandhouding daarvan worden via een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen DWA rioolstelsel binnen het plangebied. Dit stelsel wordt aangesloten op bestaande (gemengde) rioolstelsel langs de Pannenschuurlaan.

Watertoets

Op 10 oktober 2023 heeft waterschap de Dommel op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. Het waterschap heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging, omdat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Wel heeft het waterschap gevraagd om in de toelichting een dynamische hoogtekaart en een kaart over grondwaterstanden op te nemen. Daarnaast dient de poel tussen de bestaande en de nieuwe woningen uit het landschappelijke inpassingsplan volgens de regels van het waterschap te worden aangelegd. Het plan is hierop aangepast.

5.10 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wvg. Voor niet intensieve landbouwhuisdieren zijn geen geuremissiefactoren vastgelegd. Ten opzichte van deze bedrijven gelden minimaal aan te houden afstanden, zoals vastgelegd in artikel 4 en 5 van de Wvg. Hiervoor dienen de minimale afstanden van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom te worden aangehouden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de Wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Onderzoek

Op 31 augustus 2023 is in opdracht van Ordito BV door Rietveld Agrarisch Advies een deelonderzoek geurhinder uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Vanwege de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor het realiseren van enkele woningen is verzocht om een geuronderzoek waarmee de voorgrond en achtergrondbelasting van

geur (afkomstig van de omliggende veehouderijen in de directe omgeving) inzichtelijk wordt gemaakt en een afweging kan worden gemaakt van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

In het onderzoek is de voorgrond geurbelasting van de maatgevende omliggende veehouderijen en de achtergrondbelasting geur in beeld gebracht. Voor de projectlocatie is de voorgrondbelasting het meest maatgevend. De milieukwaliteit op basis van het percentage geuregehinderden is in de voorgrondbelasting geclassificeerd als 'tamelijk slecht' tot 'goed' en in de achtergrondbelasting als 'zeer goed'.

Ten aanzien van de geurhinder zijn voor onderhavig initiatief geen bezwaren omdat:

- De voorgrondbelasting geur voldoet aan de geurnormen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en Veehouderij;
- Ten aanzien van de voorgrondbelasting geur is er sprake van een aanvaardbaar woon- en Leefklimaat voor de twee nieuw te realiseren woningen;
- Ten aanzien van de achtergrondbelasting geur is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.11 Gezondheid

Veehouderijen

Uit verschillende onderzoeken is bekend dat omwonenden van veehouderijen blootgesteld worden aan verhoogde concentraties van geur, fijn stof, endotoxinen en biologische agentia. Deze blootstelling kan tot hinder en gezondheidsklachten leiden. Gezondheidseffecten die waargenomen zijn, zijn luchtwegklachten, longontstekingen, een verminderde longfunctie en een verergering van klachten van mensen met COPD en astma (VGO I,II en III).

In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven met (intensieve) veehouderij. De dichtstbijzijnde (intensieve) veehouderij ligt op een afstand van ca. 115 meter van de nieuwe woningen. Tussen het plangebied en dit bedrijf liggen meerdere bestaande woningen en de toegangsweg tot Oisterwijk, de Pannenschuurlaan.

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. Bij naleving van de milieuwetgeving, het volledig benutten van de technische mogelijkheden en het management van de hygiënebarrière worden de volksgezondheidsrisico's tot een minimum beperkt.

Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Het laatste onderzoek dateert van juli 2016 en is ingegaan op de effecten van de intensieve veehouderij op de omgeving. Voor rundveehouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Wanneer er meerdere diercategorieën op een bedrijf worden gehouden, is er ook sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

Vooralsnog wordt er bij veehouderijen derhalve getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor diverse stoffen, zoals geur en fijnstof. Daar deze grenswaarden nationaal zijn vastgesteld en de omliggende bedrijven hieraan in principe moeten voldoen, mag er vanuit worden gegaan dat deze waarden de volksgezondheid van de bewoners in het plangebied afdoende beschermen.

Geitenhouderijen

Uit het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden II (VGO II)' blijkt dat binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen en 1 kilometer van een pluimveehouderij een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voorkomt.

Dit onderzoeksresultaat wordt voor het verhoogd voorkomen van longontsteking rondom geitenhouderijen bevestigd in het aanvullende onderzoek VGO III (2018); in de gehele onderzoekspopulatie komt het overeen met ongeveer 7% vermijdbare gevallen van longontsteking. In het aanvullend onderzoek is daarnaast gekeken naar verschillende afstanden tussen woningen en geitenhouderijen (500, 100, 1500 en 2000 meter). Bij een kleinere afstand neemt het risico op longontsteking toe. Daarnaast neemt het risico op longontsteking toe als er meer geitenhouderijen in de omgeving van de woning zijn.

Niet duidelijk is wat het verhoogd risico op het voorkomen van longontsteking veroorzaakt. Hiervoor vindt aanvullend onderzoek plaats. De eerder gevonden associatie tussen het wonen nabij een pluimveebedrijf en het voorkomen van longontsteking werd in het laatste VGO onderzoek (VGO III) in de laatste onderzoeksjaren niet meer gevonden. Niet duidelijk is of er daadwerkelijk sprake is van een trendbreuk. De GGD adviseert deze ontwikkeling te blijven monitoren om hier meer inzicht in te krijgen.

Voor zover bekend zijn er binnen een straal van 2 kilometer geen geitenhouderijen aanwezig en binnen een straal van 1 kilometer geen pluimveehouderij.

Omdat de reden van het verhoogd voorkomen van longontsteking niet bekend is, is het niet mogelijk om preventief maatregelen te nemen. De GGD adviseert om het verhoogd voorkomen van longontsteking als één van de parameters mee te wegen in de besluitvorming van dit plangebied. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar het geitenmoratorium. Naar aanleiding van het aanvullende VGO-rapport (VGO 3) heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 juli 2017 besloten om het uitbreiden van geitenhouderijen en het omschakelen naar geitenhouderijen tegen te gaan, waarmee het moratorium geitenhouderij een feit was. Het moratorium is een voorzorgmaatregel en verwerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het doel van het moratorium is te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan.

Spuitzones

Op de agrarische gronden rondom het plangebied zijn geen boomgaarden of boomkwekerijen aanwezig die vanwege een spuitzone een beperking voor het plangebied kunnen betekenen.

Endotoxines

Endotoxine-belasting in veedichte gebieden kan worden toegerekend aan de uitstoot van veehouderijen. Voor endotoxinen is nog geen wettelijke norm vastgesteld. Er is een advieswaarde voor omwonenden door de Gezondheidsraad voorgesteld (30 EU/m³) welke door het ondersteuningsteam en de GGD is overgenomen. Afstanden, waarbinnen deze advieswaarde wordt overschreden, zijn te berekenen door middel van het Endotoxine-toetsingskader. Factoren welke de grootste mate van invloed hebben op endotoxine-concentraties in de lucht zijn de afstand van een object tot een veehouderij en het aantal dieren. Naast de diersoorten die een hoge stofemissiefactor hebben, dragen diersoorten met een lage stofemissiefactor ook bij aan de opeenstapeling van de endotoxine-concentraties in de lucht. Kortdurende (enkele uren) uitstoot van grote hoeveelheden endotoxinen hebben waarschijnlijk meer effect op de gezondheid van omwonenden dan de jaargemiddelden.

Voor onderhavige ontwikkeling is de locatie Molenbaan 1 het meest maatgevend. De totale emissie bedraagt 251.226 gram fijnstof. De afstand tot het plangebied vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt is ruim 100 meter.

- Vleesvarkens (constante emissie): $p_1 = 60.0608184$; $p_2 = 231.712643$;
formule: $y = p_1 \cdot \ln(x) - p_2$; (y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)

Op basis van bovenstaande formule is de richtafstand 44 meter.

De pluimveehouderij aan de Hoolstraat 17 heeft een fijnstofemissie van 3.359.916 gram fijnstof. De afstand tot het plangebied vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt is ruim 400 meter.

- Leghennen (constante emissie) : $p_1 = 14.1291356$; $p_2 = 0.31511434$; formule: $y = p_1 \cdot x^{p_2}$;
(y=afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar)

Op basis van bovenstaande formule is de richtafstand 182 meter.

Fijnstof

De achtergrondconcentraties van fijn stof (PM10) variëren in de omgeving van het plangebied van 15 - 18 µg/m³. De wettelijke grenswaarden is een jaargemiddelde concentratie niet hoger dan 40 µg/m³. De Verordening ruimte Noord-Brabant stelt een toetswaarde voor PM10 van 31,2 µg/m³ en ook hier ligt de achtergrondconcentratie fijn stof ruim onder.

Afgelopen jaren zijn de achtergrondconcentraties fijn stof gedaald en naar verwachting zet deze trend zich komende jaren door. Het aspect fijn stof vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

Ammoniak

Uit het VGO onderzoek blijkt dat een verhoogde concentratie ammoniak in de lucht, afkomstig van mest, een verband laat zien met een afname in de longfunctie. Waarschijnlijk is niet ammoniak zelf hiervoor verantwoordelijk. Ammoniak dat in de atmosfeer terecht komt wordt in de hogere luchtlagen van de atmosfeer omgezet naar secundair fijnstof. Het is niet uit te sluiten dat secundair fijnstof de longfunctiedalingen veroorzaakt. Omdat ammoniak en secundair fijnstof zich over grote afstanden verplaatsen, is dit verband niet specifiek voor het VGO-gebied. Zo kan het zijn dat het ammoniak en secundair fijnstof uit andere gebieden komt aanwaaien. En andersom kan de verspreiding vanuit het VGO-gebied tot effecten daarbuiten leiden. De ammoniak concentratie ter plaats is conform figuur 11 circa 7 µg/m³. Het is onwaarschijnlijk dat deze lage concentratie van ammoniak tot gezondheidseffecten kan leiden (bron; Kennisplatform Veehouderij en humane gezondheid).

Zoönose

In de omgeving is er sprake van varkens-, pluimvee- en rundveehouderijen. Geitenhouderijen zijn een risicobron voor zoönose vanwege Q-koorts. Aangezien er geen geitenhouderijen binnen 2.000 meter voorkomen is het risico aanvaardbaar. Overdracht van zoönosen vindt meestal plaats via voedsel of door contact met dieren of mest. Ziekteverwekkers die zich via de lucht verspreiden (zoals Q-koorts en aviaire influenza) zouden voor omwonenden een risico kunnen opleveren, met name tijdens uitbraken omdat er dan grote hoeveelheden micro-organismen op het bedrijf zijn. Er is onderzoek gedaan naar een aantal zoönotische ziekteverwekkers die bij veehouderijen voorkomen. Uit het VGO-onderzoek blijken gezondheidsrisico's voor omwonenden van veehouderijen veroorzaakt te worden door fijnstof en endotoxinen en niet door de onderzochte zoönosen. Verschillende ziekteverwekkers, zoals Hepatitis E, Clostridium difficile en resistente ESBL-bacteriën, komen niet vaker voor bij mensen die dichtbij veehouderijen wonen dan bij mensen die daar verder vandaan wonen.

Conclusie

Ten aanzien van de gezondheid zijn voor onderhavig initiatief geen bezwaren omdat:

- Het plan geen aanleiding geeft tot nader advies door de GGD o.b.v. het stappenplan Toetsing Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
- Het plan voldoet aan de richtafstanden voor endotoxinen.
- De fijnstof belasting voldoet aan de wettelijke criteria en is niet afwijkend.

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in Bijlage II van het Besluit bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het plan voorziet in maximaal twee nieuwe woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 16.235 m². De voorgenumen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. De ontwikkeling van de twee ruimte-voor-ruimte woningen die in het plan zijn voorzien, kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) behoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.13 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevant buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

6.1 Systematiek van de regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)”. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van (vollegroonds)teeltbedrijven, en – buiten voor niet-intensieve veehouderijen en paardenhouderijen en tevens voor de uitoefening van nevenfuncties ondergeschikt aan het agrarische bedrijf, de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie bij bijbehorende fiets- en wandelpaden en voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, ontsluitingswegen voor de windturbines, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verharding én bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Artikel 6 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en paden ter ontsluiting van de aangrenzende woningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, bruggen en viaducten, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeersgeleiding, informatievoorziening, reclame-uitingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 7 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten op voormalige agrarische bedrijfslocaties, de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element. Op deze gronden mag gebouwd worden en

binnen afstanden van de molen tot aan het desbetreffende plangebied is er een maximale bouwhoogte aangegeven.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oisterwijk ten behoeve van de kosten en grondexploitatie. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het zgn. 3.1.1. Bro wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Omgevingsdialoog

Op 29 oktober zijn de directe omwonenden van het plangebied schriftelijk geïnformeerd over de plannen. De omwonenden is gevraagd om binnen twee weken te reageren op de plannen. Gedurende de periode van twee weken zijn twee positieve reacties ontvangen. Op grond van de reacties die zijn ontvangen is er geen aanleiding om over te gaan tot aanpassing van het plan. De volledige omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 t/m 15 februari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen op het plan ingediend. In de nota van zienswijzen (bijlage) wordt achtereenvolgens inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen en worden de aanpassingen aan de verbeelding en aanpassingen van de regels toegelicht.